

# FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4

## BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA 1.500.000.000 Euros

SERIE A: 1.455.000.000 Euros EURIBOR 3M + 0,20%  
SERIE B: 45.000.000 Euros EURIBOR 3M + 0,65%

RESPALDADOS POR PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS EMITIDAS POR



ENTIDADES DIRECTORAS DE LA EMISIÓN




ENTIDADES ASEGURADORAS Y COLOCADORAS DE LA EMISIÓN



Agente de Pagos



*Diseñado, Promovido y Administrado por:*

 **SANTANDER CENTRAL HISPANO  
TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.**



**INDICE**

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

**Constitución del Fondo de Titulización Hipotecaria BANESTO 4 y  
Emisión de Valores con cargo a su Activo**

**1. EL FONDO** ..... Pág. 1 resumen

    1.1. Denominación y Constitución

    1.2. La Sociedad Gestora

    1.3. Límite temporal de vida del Fondo

**2. ACTIVO DEL FONDO** ..... Pág. 1 resumen

    2.1. Derechos de Crédito agrupados en el activo del Fondo

    2.2. Carácter cerrado del Fondo

**3. PASIVO DEL FONDO** ..... Pág. 1 resumen

    3.1. Valores

    3.2. Préstamo Subordinado

**4. OTROS CONTRATOS QUE SE CONCERTARÁN POR CUENTA DEL FONDO** ..... Pág. 2 resumen

    4.1. Contrato de Reinversión a tipo garantizado

    4.2. Contrato de Colocación y Aseguramiento de los Bonos

    4.3. Contratos de Permuta Financiera Swap A y Swap B

**5. FUNCIONAMIENTO DEL FONDO** ..... Pág. 3 resumen

    5.1. Representación y administración del Fondo

    5.2. Morosidad-Amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias. Orden de Prelación de Pagos

    5.3. Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo.

**6. RIESGOS DEL FONDO, DE LOS BONOS Y DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS** ..... Pág. 5 resumen

    6.1. Amortización anticipada de los Bonos y liquidación anticipada del Fondo

    6.2. Impago de las Participaciones Hipotecarias

    6.3. Amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias

    6.4. Liquidez

    6.5. Rentabilidad

**7. ACCIONES** ..... Pág. 5 resumen

    7.1. Acciones frente a los deudores obligados al pago de las Participaciones Hipotecarias

    7.2. Responsabilidad de la Sociedad Gestora

    7.3. Acciones en caso de impago de los Bonos emitidos con cargo al Fondo

**CAPÍTULO I**

**PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**

**I.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido del Folleto.** ..... Pág.1

    I.1.1 Nombre, apellidos, D.N.I. o documento de identificación personal y cargo o poderes de la persona o personas naturales que en representación de la Sociedad Gestora, asumen la responsabilidad por el contenido del Folleto.

    I.1.2 Mención de que a juicio de esa persona o personas, los datos contenidos en el Folleto son conformes a la realidad, y que no se omite ningún dato relevante ni induce a error.

**I.2 Organismos supervisores.** ..... Pág.1

# INDICE

|     |  |       |
|-----|--|-------|
| I.3 | Nombre, domicilio y cualificación de los auditores que hayan verificado el número, importe y las características o atributos de los activos, objeto de titulización a través del Fondo. .... | Pág.2 |
| I.4 | Observaciones efectuadas por la Sociedad Gestora. ....   | Pág.2 |

|  |
|--|
| <b>CAPÍTULO II</b><br><b>INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN</b> |
|--|

|         |   |        |
|---------|---|--------|
| II.1    | Información sobre requisitos y acuerdos previos necesarios para la constitución del Fondo y sobre los valores que se emiten con cargo a éste, así como, también, sobre las condiciones de adquisición por el Fondo de los activos (préstamos hipotecarios-participaciones hipotecarias) objeto del proceso de titulización. ....  | Pág.4  |
| II.1.1  | Acuerdos y requisitos legales.  |        |
| II.1.2  | Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en el mercado secundario organizado.  |        |
| II.2    | Autorización administrativa previa de la emisión u oferta, con reproducción de los datos o condicionamientos que resulten de la misma. Reproducción de las advertencias y consideraciones que conforme a lo previsto en el artículo primero, apartado 9 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 12 de Julio de 1993 sobre folletos informativos, hubiera efectuado la Comisión Nacional del Mercado de Valores. ....   | Pág.6  |
| II.3    | Evaluación del riesgo inherente a los valores emitidos con cargo al Fondo, realizada por entidad calificadoradora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. ....  | Pág.6  |
| II.4    | Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación del número de emisión o Serie. ....   | Pág.8  |
| II.4.1  | Régimen jurídico de los valores, con especificación de los procedimientos que garanticen la certeza y efectividad de los derechos de su primer titular y de los siguientes. Implicaciones que sobre el servicio financiero de cada una de las Series de valores emitidos con cargo al Fondo produce la obligada vinculación entre el calendario de pagos de principales e intereses de dichos valores y los flujos de ingresos y cobros procedentes de los activos objeto de titulización a través del Fondo. |        |
| II.4.2  | Otras implicaciones y riesgos que, debido a la naturaleza jurídica y económica de los activos que se agrupan en el Fondo, pudieran afectar al servicio financiero de los valores emitidos con cargo al Fondo como consecuencia del proceso de titulización de dichos activos.   |        |
| II.5    | Forma de representación y denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable. ....  | Pág.10 |
| II.6    | Importe nominal del conjunto de valores emitidos con cargo al Fondo, número de valores que comprende, y numeración de los mismos, en su caso, desglosado entre diversas Series de que conste. ....  | Pág.10 |
| II.7    | Importes nominal y efectivo de cada valor, con indicación, cuando exista, de la prima de emisión expresada en proporción sobre el nominal y en unidades monetarias por valor. Moneda en que se exprese cada una de las Series de valores que se emiten con cargo al Fondo; si estuviera expresado en unidades de cuenta, estatuto contractual de éstas; opción de cambio. ....  | Pág.11 |
| II.8    | Comisiones y gastos conexos de todo tipo que, obligatoriamente, hayan de desembolsar los inversores con ocasión de la suscripción de los valores emitidos con cargo al Fondo. ....  | Pág.11 |
| II.9    | Mención, si procede, de la existencia en su caso de comisiones a cargo de tenedores de los valores emitidos con cargo al Fondo, representados obligatoriamente en anotaciones en cuenta, en concepto de inscripción y mantenimiento de saldo. ....  | Pág.11 |
| II.10   | Cláusula de tipo de interés. ....   | Pág.11 |
| II.10.1 | Tipo de interés nominal.  |        |

# INDICE

|              |  |        |
|--------------|--|--------|
| II.10.2      | Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los valores emitidos con cargo al mismo, e indicación precisa del apartado y páginas de este Folleto donde se describen las reglas de prelación establecidas en los pagos del Fondo, y en concreto las que afectan a los pagos de intereses de dichos valores. |        |
| II.10.3      | Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses.  |        |
| <b>II.11</b> | <b>Amortización de los valores.</b>  | Pág.16 |
| II.11.1      | Precio de reembolso, especificando la existencia de primas, premios, lotes, o cualquier ventaja financiera.  |        |
| II.11.2      | Mención simple al número de orden que en la prelación de pago del Fondo ocupan los pagos de principal de los valores emitidos con cargo al mismo, e indicación precisa del apartado y páginas de este Folleto donde se describen las reglas de prelación establecidas en los pagos del Fondo, y en concreto las que afectan a los pagos de principal de dichos valores.  |        |
| II.11.3      | Modalidades de amortización, con especificación de las fechas, lugar, entidades, procedimiento y publicidad de las mismas.   |        |
| <b>II.12</b> | <b>Cuadro del servicio financiero del empréstito, incluyendo tanto los pagos de interés como de amortización de principal, para cada una de las Series de Bonos de Titulización Hipotecaria que vayan a emitirse con cargo al Fondo.</b>   | Pág.22 |
| <b>II.13</b> | <b>Interés efectivo previsto para el tomador con especificación del método de cálculo adoptado y los gastos previstos por conceptos apropiados a su verdadera naturaleza.</b>  | Pág.26 |
| <b>II.14</b> | <b>Interés efectivo previsto por el Fondo en el momento de la emisión de los valores, considerando todos los gastos de diseño y colocación incurridos a su cargo, especificando el método de cálculo.</b>  | Pág.26 |
| <b>II.15</b> | <b>Existencia o no de garantías especiales sobre las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo o sobre los valores emitidos a su cargo, concedidas por entidades intervinientes en el proceso de titulización amparado por el presente Folleto, con el fin de subsanar algún defecto oculto no detectable a priori en el momento de constitución del Fondo.</b> | Pág.27 |
| <b>II.16</b> | <b>Ley de circulación de los valores, señalando especialmente si existen restricciones a su libre transmisibilidad, o la mención de que no existen tales.</b>  | Pág.28 |
| <b>II.17</b> | <b>Mercados secundarios organizados, para los que exista el compromiso de solicitar la admisión a negociación de los valores, y plazo máximo concreto en que se presentará esta solicitud y demás documentos necesarios para proceder a la admisión.</b>   | Pág.29 |
| <b>II.18</b> | <b>Solicitudes de suscripción y adquisición.</b>   | Pág.29 |
| II.18.1      | Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores, indicando, las razones de elección de los mismos.  |        |
| II.18.2      | Aptitud legal de los Bonos a emitir.   |        |
| II.18.3      | Fecha o Periodo de Suscripción o adquisición.  |        |
| II.18.4      | Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción o adquisición.  |        |
| II.18.5      | Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso.  |        |
| II.18.6      | Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales, especificando sus posibilidades de negociación y su periodo máximo de validez.   |        |
| <b>II.19</b> | <b>Colocación y adjudicación de valores.</b>   | Pág.31 |
| II.19.1      | Entidades que intervienen en la colocación o comercialización mencionando sus diferentes cometidos, con descripción de estos de forma concreta. Importe global de las comisiones acordadas entre los diferentes colocadores y la Sociedad Gestora.   |        |
| II.19.2      | Entidad Directora de la emisión.   |        |

# INDICE

|              |  |        |
|--------------|--|--------|
| II.19.3      | Entidades que aseguran la emisión, con descripción de las características de la relación o Contrato de Aseguramiento, garantías exigidas al emisor u oferente, tipos de riesgos asumidos, tipo de contraprestación a que se obliga el asegurador en caso de incumplimiento, y demás elementos relevantes.          |        |
| II.19.4      | Prorrato en la Colocación, modalidad del mismo, fecha de su realización, forma de dar publicidad a sus resultados, y, en su caso, devolución a los peticionarios de las cantidades satisfechas que excedan del importe de los valores adjudicados, así como las compensaciones por intereses que les correspondan. |        |
| <b>II.20</b> | <b>Plazo y forma prevista para la entrega a los suscriptores de los Certificados o de los documentos que acrediten la suscripción de los valores.</b>  | Pág.34 |
| <b>II.21</b> | <b>Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio.</b>   | Pág.35 |
| <b>II.22</b> | <b>Régimen fiscal.</b>   | Pág.35 |
| II.22.1      | Imposición indirecta sobre la transmisión de los Bonos   |        |
| II.22.2      | Imposición sobre los rendimientos derivados de la titularidad y la transmisión de los Bonos  |        |
| II.22.2.1    | Inversores residentes en territorio español  |        |
| II.22.2.2    | Inversores no residentes en territorio español   |        |
| II.22.3      | Imposición sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones   |        |
| II.22.3.1    | Inversores residentes en España  |        |
| II.22.3.2    | Inversores no residentes en España   |        |
| <b>II.23</b> | <b>Finalidad de la operación.</b>  | Pág.42 |
| II.23.1      | Destino del importe neto de la emisión.  |        |
| <b>II.24</b> | <b>Entidades que, en su caso, estén comprometidas a intervenir en la negociación secundaria, dando liquidez mediante el ofrecimiento de contrapartida indicando alcance de su intervención y la forma de llevarse a cabo.</b>  | Pág.42 |
| <b>II.25</b> | <b>Personas físicas o jurídicas que hayan participado de forma relevante en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, o en algunas de las informaciones significativas contenidas en el Folleto, incluido, en su caso el aseguramiento de la colocación.</b>   | Pág.42 |
| II.25.1      | Enumeración.   |        |
| II.25.2      | Declaración del responsable del Folleto en nombre de la Sociedad Gestora.  |        |
| II.25.3      | Declaración de la entidad cedente  |        |

|   |
|---|
| <b>CAPÍTULO III</b>                                     |
| <b>INFORMACIONES DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO</b> |

|              |   |        |
|--------------|---|--------|
| III.1        | Antecedentes jurídicos y finalidad del Fondo.   | Pág.44 |
| III.2        | Denominación completa del Fondo, y, en su caso, denominación abreviada o comercial prevista para la identificación del mismo o de sus valores en los mercados secundarios.                        | Pág.44 |
| <b>III.3</b> | <b>Gestión y representación del Fondo y de los titulares de los valores emitidos con cargo al mismo.</b>  | Pág.45 |
| III.3.1      | Descripción de las funciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora en la gestión y representación legal del Fondo y la de los titulares de los valores emitidos con cargo a aquél. |        |
| III.3.2      | Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.   |        |

# INDICE

|              |  |        |
|--------------|--|--------|
| <b>III.4</b> | <b>Valor patrimonial del Fondo e indicación sucinta de los activos y pasivos que determinan dicho valor, tanto en su origen como una vez iniciado su funcionamiento. Gastos de constitución. Gastos periódicos a cargo del Fondo, e ingresos derivados de su funcionamiento.</b> | Pág.48 |
| III.4.1      | Valor patrimonial del Fondo.   |        |
| III.4.2      | Gastos de Constitución.  |        |
| III.4.3      | Gastos periódicos a cargo del Fondo.   |        |
| III.4.4      | Ingresos del Fondo derivados de su funcionamiento.   |        |
| <b>III.5</b> | <b>Formulación, verificación y aprobación de cuentas anuales y demás documentación contable del Fondo. Nombre de los auditores de cuentas designados para la auditoría del Fondo.</b>  | Pág.52 |
| III.5.1      | Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.   |        |
| III.5.2      | Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de información periódica de la situación económico-financiera del Fondo.   |        |
| III.5.3      | Obligaciones de comunicación de hechos relevantes.   |        |
| <b>III.6</b> | <b>Régimen fiscal del Fondo.</b>   | Pág.56 |
| <b>III.7</b> | <b>Supuestos excepcionales de modificación, de la Escritura de Constitución del Fondo.</b>   | Pág.56 |
| <b>III.8</b> | <b>Liquidación anticipada del Fondo: supuestos. Extinción del Fondo.</b>   | Pág.56 |
| III.8.1      | Liquidación anticipada del Fondo. Supuestos.   |        |
| III.8.2      | Extinción del Fondo.   |        |

## CAPÍTULO IV

### INFORMACIÓN SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS TITULIZADOS A TRAVÉS DEL FONDO

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| <b>IV.1</b> | <b>Descripción de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.</b>  | Pág.59 |
| a)          | Identificación de las Entidades de Crédito emisoras de dichas participaciones.  |        |
| b)          | Número e importe de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.  |        |
| c)          | Descripción de derechos que, a favor de su tenedor, confieren dichas participaciones sobre los préstamos que las respaldan.   |        |
| d)          | Reglas previstas para la sustitución de Participaciones Hipotecarias en caso de amortización anticipada de aquellas inicialmente agrupadas en el Fondo. Recompra de Participaciones Hipotecarias.   |        |
| e)          | Otras condiciones establecidas en la emisión de dichas participaciones y en su suscripción por el Fondo y el régimen establecido, en su caso, para la transmisión de dichas Participaciones Hipotecarias.   |        |
| f)          | Representación de las Participaciones Hipotecarias y entidades depositarias o entidades encargadas de la llevanza de su registro contable en caso de anotación en cuenta.   |        |
| g)          | Esquema de remuneración de dichas entidades por las funciones anteriormente descritas, así como por las funciones de administración y custodia a que se refiere el apartado IV.2 siguiente.   |        |
| <b>IV.2</b> | <b>Descripción sucinta y resumida del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios Participados, con especial atención a los procedimientos previstos en relación a los retrasos e impagos de principal o de</b> |        |

# INDICE

|  |        |
|--|--------|
| <b>intereses, amortizaciones anticipadas, ejecución hipotecaria, y, en su caso, modificación o renegociación de dichos préstamos.</b> .....  | Pág.67 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Descripción sucinta de los procedimientos de gestión ordinaria de los préstamos y de las actuaciones específicas en caso de impagos de principal o intereses así como en caso de amortización anticipada.</li> <li>b) Facultades del titular de las Participaciones Hipotecarias en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte del deudor hipotecario.</li> <li>c) Responsabilidad asumida por la entidad cedente frente al titular de las Participaciones Hipotecarias.</li> </ul>  |        |
| <b>IV.3 Información general de las políticas establecidas en materia de préstamos hipotecarios por Banesto, entidad emisora de las participaciones que agrupan el Fondo.</b> .....   | Pág.73 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>IV.3.1 Descripción de los procedimientos establecidos por la entidad cedente, para el análisis de riesgos y concesión de préstamos hipotecarios. Descripción sucinta de las condiciones y estipulaciones generales establecidas por dicha entidad para la formalización de préstamos hipotecarios ("Memorándum Interno").</li> <li>IV.3.2 Información estadística de la evolución de los importes y número, saldos pendientes, importe medio, interés medio de la cartera de préstamos hipotecarios de cada entidad en relación con los siguientes conceptos: nuevos préstamos, morosidad, impagados o fallidos, renegociación recuperación de saldos morosos, ejecución de garantías hipotecarias y de recuperación de la deuda de amortización anticipada.</li> </ul> |        |
| <b>IV.4 Descripción de la cartera de préstamos hipotecarios movilizados a través de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.</b> .....   | Pág.75 |

|   |
|---|
| <b>CAPÍTULO V:<br/>INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO</b> |
|---|

|  |        |
|--|--------|
| <b>V.1 Estructura económico financiera del Fondo y cuadro sinóptico descriptivo de las distintas hipótesis y comportamiento estimado más probable de los flujos económico-financieros del Fondo. Balance de situación</b> .....  | Pág.82 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>V.1.1 Hipótesis asumidas en relación con los índices centrales o más probables de los parámetros de amortización anticipada, retrasos en el pago, impagados o fallidos, respecto a las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.</li> <li>V.1.2 Análisis y comentario del impacto que las posibles variaciones de las hipótesis descritas en el punto anterior tendrían sobre el equilibrio financiero del Fondo.</li> <li>V.1.3 Esquema numérico de los flujos de ingresos y gastos de Fondos.</li> </ul> |        |
| <b>V.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.</b> .....  | Pág.88 |
| <b>V.3 Descripción de la finalidad u objeto de las operaciones financieras contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo, al objeto de mejorar el riesgo, aumentar la regularidad de los pagos, neutralizar diferencias de tipo de interés procedentes de las Participaciones Hipotecarias, o, en general, transformar las características financieras de todos o parte de dichos valores.</b> .....  | Pág.88 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>V.3.1 Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y Cuenta de Tesorería.</li> <li>V.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado.</li> <li>V.3.3 Contratos de Permuta Financiera (Swap).</li> <li>V.3.4 Los Fondos de Reserva.</li> </ul>  |        |
| <b>V.4 Otros Contratos.</b> .....  | Pág.94 |
| <b>V.5 Reglas de prelación establecidas en los Pagos del Fondo.</b> .....  | Pág.94 |



# INDICE

- V.5.1 Reglas ordinarias de prelación de los pagos a cargo del Fondo.
- V.5.2 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo.

|  |
|--|
| CAPÍTULO VI<br>INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD GESTORA |
|--|

|   |         |
|---|---------|
| <b>VI.1 Relativas a la Sociedad, salvo su capital.</b> .....  | Pág.99  |
| VI.1.1 Razón y domicilio social.  |         |
| VI.1.2 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.   |         |
| VI.1.3 Objeto Social.   |         |
| VI.1.4 Lugar donde pueden consultarse los documentos que se citan en el Folleto o cuya existencia se deriva de su contenido.  |         |
| <b>VI.2 Relativas al capital Social.</b> .....  | Pág.100 |
| VI.2.1 Importe nominal suscrito y desembolsado.   |         |
| VI.2.2 Clases de acciones.  |         |
| VI.2.3 Evolución del capital durante los tres últimos años.   |         |
| <b>VI.3 Datos relativos a las participaciones.</b> .....  | Pág.101 |
| VI.3.1 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.  |         |
| VI.3.2 Grupo de empresas del que forma parte la Sociedad Gestora.   |         |
| VI.3.3 Titulares de participaciones significativas.   |         |
| <b>VI.4 Órganos sociales.</b> .....   | Pág.102 |
| VI.4.1 Consejo de Administración.   |         |
| VI.4.2 Dirección General.   |         |
| <b>VI.5 Conjunto de intereses en la Sociedad de las personas citadas en el número VI.4.</b> .....   | Pág.102 |
| <b>VI.6 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más de un 10%.</b> .....   | Pág.102 |
| <b>VI.7 Mención de si la Sociedad Gestora se encuentra inmersa en situación de naturaleza concursal, así como existencia de litigios y contenciosos significativos que puedan afectar en un futuro a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto informativo.</b> ..... | Pág.102 |

|  |
|--|
| CAPITULO VII<br>EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO QUE PUDIERAN AFECTAR A LAS PERSPECTIVAS FINANCIERAS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS |
|--|

|   |         |
|---|---------|
| <b>VII.1 Tendencias más recientes y significativas del Mercado en general.</b> .....  | Pág.103 |
| <b>VII.2 Implicaciones que pudieran derivarse de las tendencias comentadas en el punto anterior VII.1 (índice de amortizaciones anticipadas, índice de fallidos, etcétera).</b> ..... | Pág.104 |

|        |
|--------|
| ANEXOS |
|--------|

- Anexo I:** Certificación de acuerdo del Consejo de Administración de Banesto para la emisión de Participaciones Hipotecarias
- Anexo II:** Certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora para la constitución del Fondo y la emisión de Bonos
- Anexo III:** Carta de rating

# **INDICE**

**Anexo IV:** Informe de auditoria de la cartera de Préstamos Hipotecarios Participados

**Anexo V:** Declaración de las Entidades Directoras

**Anexo VI:** Declaración de la Entidad Cedente

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES****CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4 Y  
EMISIÓN DE VALORES CON CARGO A SU ACTIVO****1. EL FONDO****1.1 Denominación y Constitución**

El Fondo se denomina FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4 (en adelante, el "Fondo") y se constituirá en virtud de escritura pública, al amparo de lo previsto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, y demás normativa aplicable.

La constitución del Fondo tendrá lugar, previo registro del presente Folleto Informativo por la CNMV, con carácter de fondo cerrado, de acuerdo con el régimen previsto en el artículo quinto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (la "Ley 19/1992").

**1.2. La Sociedad Gestora**

Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., es la entidad promotora del Fondo, encargada asimismo de su representación.

**2. ACTIVO DEL FONDO****Participaciones Hipotecarias agrupadas en el activo del Fondo.**

El activo del Fondo está integrado por préstamos hipotecarios concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto), que figuran en su balance y tienen como objeto la financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda, a tipo de interés fijo/variable y cumplen todos los requisitos que exige la Ley 2/81 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, y disposiciones que la desarrollan.

Estos préstamos hipotecarios que integran el activo, son cedidos por Banesto al Fondo, en su condición de Cedente (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios"), mediante la emisión de las correspondientes participaciones hipotecarias (en adelante las "Participaciones Hipotecarias").

**3. PASIVO DEL FONDO**

El pasivo del Fondo está constituido por los valores negociables emitidos por el Fondo y por un Préstamo Subordinado.

**3.1. Valores****3.1.1. Características:**

- **Importe de la emisión y nº de Bonos:** 1.500.000.000 Euros, constituida por 15.000 Bonos, divididos en dos Series:
  - Serie A:** 1.455.000.000 Euros, constituida por 14.550 Bonos.
  - Serie B:** 45.000.000 Euros, constituida por 450 Bonos.
- **Valor nominal:** 100.000 Euros cada Bono.
- **Precio de emisión:** 100.000 Euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor.
- **Precio de reembolso:** 100.000 Euros por Bono, libre de gastos para el bonista.
- **Tipo de interés:** EURIBOR a tres meses + 0,20% para los Bonos de la Serie A, y EURIBOR a tres meses +0,65% para Bonos de la Serie B, variable trimestralmente en ambas Series, de conformidad con lo establecido en la Sección II.10.1 del presente Folleto Informativo.

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

- **Periodicidad de pago de interés y principal:** trimestral, el 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre.
- **Primer Pago de Intereses:** 15 de marzo de 2004.
- **Fecha Final de Amortización:** 15 de marzo de 2038.
- **Fecha de Suscripción:** 17 de diciembre de 2003.
- **Fecha de Desembolso:** 18 de diciembre de 2003.

**3.1.2. Calificación del riesgo crediticio ("ratings"):**

- **Serie A:** AAA (S&P España)
- **Serie B:** A (S&P España)

**3.1.3. Mercado Secundario Oficial Organizado donde se solicitará la admisión a cotización:** AIAF, Mercado de Renta Fija.**3.1.4. Registro contable de los Bonos:** La entidad encargada del registro contable de los Bonos será el Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), quien compensará y liquidará las transacciones realizadas sobre los Bonos.**3.1.5. Amortización de los Bonos**

**Amortización Bonos Serie A:** La amortización de los Bonos de la Serie A se realizará a prorrata entre los Bonos de dicha Serie mediante la reducción del importe nominal, en cada Fecha de Pago, hasta completar el mismo, en una cantidad igual al importe de los Fondos Disponibles para Amortización existentes en dicha Fecha de Pago.

**Amortización Bonos Serie B:** El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B, sea igual o mayor al 10% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B).

**3.2. Préstamo Subordinado**

El Fondo contará con financiación otorgada por entidad de crédito. A este respecto, se prevé que la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, suscriba un contrato de Préstamo Subordinado con Banesto, por un importe total de 20.386.000 euros. El Contrato de Préstamo Subordinado se destinará por la Sociedad Gestora a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias y el pago de intereses de los Bonos y a dotar dos Fondos de Reserva.

El valor patrimonial neto del Fondo será NULO en todo momento.

**4. OTROS CONTRATOS QUE SE CONCERTARÁN POR CUENTA DEL FONDO**

Adicionalmente al contrato de Préstamo Subordinado a que se ha hecho referencia en el apartado 3.2 anterior, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, celebrará los siguientes contratos:

**4.1. Contrato de Reinversión a tipo garantizado**

Con Banesto celebrará un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual, Banesto garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo, en la cuenta financiera inicialmente abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, en Banesto.

**4.2. Contrato de Colocación y Aseguramiento de los Bonos**

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

Un contrato de colocación y aseguramiento de la emisión, en virtud del cual las Entidades Aseguradoras, Banesto y Banco Santander Central Hispano, S.A. (en adelante "el Banco") procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos, y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, a suscribir los que no lo hayan sido.

**4.3. Contratos de Permuta Financiera Swap A y Swap B**

El fondo suscribirá con Banesto sendos contratos de permuta financiera de intereses (Swap) denominados Swap A y Swap B.

**5. FUNCIONAMIENTO DEL FONDO****5.1. Representación y administración del Fondo**

La administración y representación del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora quien, en su calidad de gestora de negocios ajenos, ostentará la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del Fondo.

**5.2. Morosidad-Amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias. Orden de Prelación de Pagos**

El riesgo de morosidad e impago, así como de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias, será de cuenta de los Bonistas.

El orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2), es el siguiente:

En primer lugar la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a aplicar el importe al que asciendan los **Fondos Disponibles Principales** a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios del Fondo y extraordinarios (incluyendo la Comisión de Administración), y pago a Banesto por gastos que hubiese anticipado o suplido por cuenta del Fondo en relación con la administración de las Participaciones Hipotecarias, todos ellos debidamente justificados.
2. Pago a Banesto de las Cantidades Netas del Swap de los Bonos de la Serie A, y en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, representado por la Sociedad Gestora, el Pago Liquidativo del Swap de los Bonos de la Serie A.
3. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A, por orden de vencimiento.
4. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Principal en su nivel requerido.
5. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización.

A continuación, el Fondo de Reserva Secundario, las Cantidades Netas percibidas en virtud de los términos del Contrato de Swap de los Bonos de la Serie B, en su caso, así como el remanente que quedaría (una vez efectuada la Aplicación 2, a), puntos 1, 2, 3, 4 y 5 anteriores, derivada de los Fondos Disponibles Principales) constituirán los **Fondos Disponibles Secundarios**, que se aplicarán a los pagos y retenciones siguientes, aún cuando no se hubiere podido atender a la totalidad de los pagos anteriores, continuando con el siguiente orden de prelación de pagos:

6. Pago a Banesto de las Cantidades Netas del Swap de los Bonos de la Serie B.
7. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B, por orden de vencimiento.
8. Retención en la Cuenta de Tesorería de aquella cantidad necesaria para que el Fondo de Reserva Secundario alcance su nivel requerido.

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

9. Pago en caso de resolución del Contrato de Swap de los Bonos de la Serie A, por incumplimiento de Banesto, del Pago Liquidativo del Swap de los Bonos de la Serie A.
10. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado.
11. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de Constitución del Fondo y Emisión de los Bonos, y una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago, en un periodo determinado.
12. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en relación a los Fondos de Reserva.
13. Pago a Banesto, en cada Fecha de Pago, de la comisión fija por la administración de los Préstamos.
14. Pago trimestral a Banesto de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera.

Aún cuando no existiesen Fondos Disponibles Principales suficientes para retener la Cantidad Devengada para Amortización, se continuará con los puntos 6 y siguientes del Orden de Prelación de Pagos utilizando el Fondo de Reserva Secundario.

Los **Fondos Disponibles para Amortización**, procedentes de la retención a efectuar según el punto 5, del orden de prelación de pagos se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las reglas previstas en la Sección II.11.3, b), 6 del Folleto Informativo, y que son las siguientes:

- 1ª Hasta la primera Fecha de Pago (excluida), en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 10% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 2ª En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de ambas Series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre Saldos Pendientes de Pago de Bonos Series B y A se mantenga en el 10%.
- 3ª En el momento en el cual el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B alcance la cifra de quince millones (15.000.000,00) de euros equivalente al 1% del importe nominal de la emisión, cesará la amortización de los Bonos de la citada Serie, destinándose la totalidad de los Fondos Disponibles por este concepto a la de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.
- 4ª Y una vez que haya tenido lugar la total amortización de los Bonos de la Serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los Bonos de la Serie B, y así, hasta su completa amortización.

### 5.3 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo.

En relación a la Amortización de los Bonos de la Serie B, y aún cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

- (i) que el importe a que ascienda las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

curso sea igual o superior al 7% del saldo vivo de dichas Participaciones Hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización de los Bonos de la Serie A.

- (ii) que exista un Déficit de Amortización, en cuyo caso, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados igualmente a la amortización de los Bonos de la Serie A.

**6. RIESGOS DEL FONDO, DE LOS BONOS Y DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS****6.1 Amortización anticipada de los Bonos y liquidación anticipada del Fondo**

Sin perjuicio de la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos (el 15 de marzo de 2038), la Sociedad Gestora podrá proceder a la liquidación anticipada del Fondo y, consecuentemente a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de los Bonos, cuando el saldo vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% del saldo inicial, siguiendo lo establecido en la Sección II.11.3, c) y III.8 de este Folleto.

**6.2 Impago de las Participaciones Hipotecarias**

Los titulares de los Bonos emitidos correrán con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias.

El Cedente y la Sociedad Gestora no asumen responsabilidad alguna por impago de los deudores, ni asumen responsabilidad en garantizar el buen fin de la operación, ni otorgarán garantías o avales ni incurrirán en pactos de recompra salvo lo determinado en la Sección IV, 1,d) de este Folleto.

**6.3 Amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias**

Los Préstamos Hipotecarios y consecuentemente las correspondientes Participaciones Hipotecarias son susceptibles de ser amortizados anticipadamente si los deudores reembolsan la parte de capital pendiente de amortizar. Este riesgo se traspasará, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos siguiendo las reglas de amortización de la Sección II.11 de este Folleto.

**6.4 Liquidez**

No existe garantía de que para los Bonos se produzca en el mercado una negociación con una frecuencia o volumen mínimo. Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a sus titulares aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente tal y como se ha determinado en el apartado 6.1 anterior.

**6.5 Rentabilidad**

La tasa de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y consecuentemente de las correspondientes Participaciones Hipotecarias, puede estar influenciada por diversos factores geográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, los tipos de interés del mercado, la distribución sectorial de la cartera y, en general, el nivel de actividad económica.

El cálculo de la tasa interna de rentabilidad, la vida media y la duración de los Bonos está sujeto a hipótesis de tasas de amortización anticipada que pueden no cumplirse.

**7. ACCIONES****7.1. Acciones frente a los deudores obligados al pago de las Participaciones Hipotecarias**

- 7.1.1. El Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción frente a los deudores que incumplan sus obligaciones de pago de los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, de las correspondientes Participaciones Hipotecarias.

**RESUMEN DE CONDICIONES GENERALES**

7.1.2. El Fondo tendrá acción contra el Cedente siempre que el incumplimiento de la obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor.

7.1.3. Ni el Fondo ni los bonistas dispondrán de más acciones contra el Cedente o contra la Sociedad Gestora, respectivamente, que la derivada de los incumplimientos de sus respectivas funciones, y nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o de amortizaciones anticipadas.

**7.2. Responsabilidad de la Sociedad Gestora**

Si la Sociedad Gestora no cumpliera con sus obligaciones, será responsable frente a los tenedores de los Bonos y frente a los restantes acreedores del Fondo, por todos los perjuicios que de tal incumplimiento se deriven.

**7.3. Acciones en caso de impago de los Bonos emitidos con cargo al Fondo**

7.3.1 Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción directa contra los deudores de los Préstamos Hipotecarios que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora quien ostentará dicha acción, actuando por cuenta del Fondo.

7.3.2. Los titulares de los Bonos no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de los Bonos que sea consecuencia del impago de un Préstamo Hipotecario por parte del deudor.

7.3.3. Los titulares de los Bonos no dispondrán de más acciones contra la Sociedad Gestora que la derivada del incumplimiento de sus propias obligaciones, y nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o amortizaciones anticipadas de los Préstamos Hipotecarios.



## CAPÍTULO I

### PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

#### I.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido del Folleto.

##### I.1.1 Nombre, apellidos, D.N.I. o documento de identificación personal y cargo o poderes de la persona o personas naturales que en representación de la Sociedad Gestora, asumen la responsabilidad por el contenido del Folleto.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, con NIF nº 803.030-P, en representación de SANTANDER CENTRAL HISPANO TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., (en adelante, la "Sociedad Gestora"), promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 4 (en adelante, el "Fondo"), asume, en nombre de la Sociedad Gestora, la responsabilidad del contenido del Folleto.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actúa en calidad de Director General de la Sociedad Gestora, en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración reunido el 31 de julio de 1998, modificadas parcialmente mediante acuerdo de 8 de febrero de 2000 y expresamente para la constitución del presente Fondo, en virtud de las facultades otorgadas por el Consejo de Administración en su reunión de 3 de octubre de 2003.

SANTANDER CENTRAL HISPANO TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 75, 28046, su CIF es A-80481419, y está inscrita en el Registro Especial de Sociedades Gestoras del Fondos de Titulización Hipotecaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el nº 1.

##### I.1.2 Mención de que a juicio de esa persona o personas, los datos contenidos en el Folleto son conformes a la realidad, y que no se omite ningún dato relevante ni induce a error.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA declara que los datos e informaciones comprendidas en él son verídicos y no existen omisiones de ningún dato relevante ni inducción a error.

#### I.2 Organismos supervisores.

##### I.2.1 Mención sobre la verificación e inscripción de la emisión en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El presente Folleto, completo, ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "Comisión Nacional del Mercado de Valores" o "CNMV") con fecha 11 de diciembre de 2003.

La incorporación a los Registros de la Comisión Nacional de Mercado de Valores de los informes de auditoría y del Folleto Informativo sólo implica el reconocimiento de que contienen toda la información requerida por las normas que fijen su contenido, y en ningún caso determinará responsabilidad de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la falta de veracidad de la información en ellos contenida.

El registro del presente Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia del Cedente, la solvencia del Fondo o la rentabilidad o calidad de los valores emitidos.

### **I.3 Informes sobre los Préstamos Hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias que constituyen el activo del Fondo.**

El ANEXO IV al presente Folleto Informativo contiene el Informe de Auditoría de los Préstamos Hipotecarios Participados, concedidos por BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. (en adelante "Banesto") objeto de las Participaciones Hipotecarias. Dicho Informe ha sido elaborado por la firma Deloitte España, S.L., que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, 65.

La verificación de la citada auditoría versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos sobre la citada cartera de los Préstamos Hipotecarios Participados, objeto de las Participaciones Hipotecarias, y, en concreto, sobre: identificación del prestatario, código postal de la propiedad hipotecada, fecha de formalización, fecha de vencimiento, importe inicial, saldos actuales, tipo de interés de referencia, tipo de interés aplicado, finalidad del préstamo, valor de tasación, relación saldo actual/valor de tasación, retrasos en los pagos detallando los que excedan de 30, 60 y 90 días, cobertura contra incendios y carácter de primera hipoteca de la garantía.

### **I.4 Observaciones efectuadas por la Sociedad Gestora.**

La Sociedad Gestora considera más prudente alertar de lo incierto del principal a pagar en cada Fecha de Pago trimestral (más adelante descrita), debido a que la característica principal de estos bonos de titulización hipotecaria (en adelante, "Bonos") reside en que la amortización de los mismos se encuentra directamente vinculada a los pagos realizados por los deudores de los Préstamos Hipotecarios Participados, quedando por tanto, directamente, afectada por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.

Así, la amortización parcial de los Bonos dependerá de la velocidad de la amortización de las Participaciones Hipotecarias de manera tal, que dicha dependencia imposibilita el cálculo predeterminado de las cuantías que, en cada Fecha de Pago, se destinarán a la amortización de los Bonos.

En este sentido debe resaltarse que en la elaboración del presente Folleto Informativo se han utilizado las Tasas Anuales Constantes de Prepago (TACP) comprendidas entre el 0% y el 20%, banda que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, ha estimado abarcar los extremos mínimo y máximo de prepagos probables, no dejando, sin embargo de tener dicha banda más valor que el meramente ilustrativo. Resulta indicativo a este respecto la información contenida en el apartado b) "Cuadros del Servicio Financiero del Empréstito" de la Sección II.12 del presente Folleto Informativo.

Asimismo el pago de intereses de ambas Series posee esa misma incertidumbre que la amortización de principal, ya que su efectividad se halla dependiente de los pagos realizados por los deudores de los Préstamos Hipotecarios Participados, si bien, el cobro de los intereses por parte de los Bonos de la Serie A, goza de menor incertidumbre que el cobro de los intereses de los Bonos de la Serie B, por el carácter postergado de ésta última Serie con respecto de la primera.

|  |
|--|
| CAPÍTULO I: PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO |
|--|

Debe tenerse en cuenta en todo momento, por tanto, que en la presente emisión resulta absolutamente fundamental la información periódica trimestral a facilitar por la Sociedad Gestora a los tenedores de los Bonos y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los tiempos y formas previstos en el presente Folleto, o que en el futuro pudieran determinarse por la citada Comisión. Gracias a dicha información emitida con cifras no ya estimadas, sino reales, tanto los tenedores de los Bonos como la CNMV podrán, de modo exacto, tener conocimiento con dicha frecuencia, tanto de la evolución de la cartera de las Participaciones Hipotecarias (y en concreto sobre la morosidad que haya tenido lugar, superior o inferior a noventa (90) días, tasas de prepago, etc.), como de los Saldos Pendientes de Pago y porcentajes que dichos Saldos representan sobre el importe nominal inicial de los Bonos.

## CAPÍTULO II

### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN

#### II.1 Información sobre requisitos y acuerdos previos necesarios para la constitución del Fondo y sobre los valores que se emiten con cargo a éste, así como, también, sobre las condiciones de adquisición por el Fondo de los activos (préstamos hipotecarios-participaciones hipotecarias) objeto del proceso de titulización.

##### II.1.1 Acuerdos y requisitos legales.

###### a) Acuerdos Sociales.

###### *Acuerdos de emisión de las Participaciones Hipotecarias por Banesto.*

El Consejo de Administración de Banesto acordó en sus reuniones de los días 6 de octubre y 24 de noviembre de 2003, realizar una emisión de Participaciones Hipotecarias en los términos que se describen en la Sección IV.1 del presente Folleto, a ser suscritas por el Fondo en el mismo acto de su constitución. Se adjuntan como ANEXO I al presente Folleto, Certificaciones de los citados acuerdos.

###### *Acuerdo de constitución del Fondo por la Sociedad Gestora.*

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del día 3 de octubre de 2003, acordó la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 4, de acuerdo con el régimen legal previsto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, la suscripción por el Fondo de las Participaciones Hipotecarias emitidas por Banesto, y la emisión con cargo al Fondo de los Bonos, adjuntándose como ANEXO II al presente Folleto, Certificación del anterior acuerdo.

###### b) Registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo su inscripción en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto, punto tercero de la Ley 19/1992, el artículo 26 y siguientes de la Ley 24/1988 (en adelante "Ley 24/1988"), de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998 (en adelante Ley "37/1998"), de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre (en adelante "Ley 44/2002") entre otras.

El presente Folleto de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de diciembre de 2003.

###### c) Otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo.

Una vez el presente Folleto Informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y antes de los diez (10) Días Hábiles (descritos en la Sección II.10.1, d), del presente Folleto) siguientes, sin que se haya abierto aún el Período de Suscripción de los Bonos (descrito en la Sección II.18.3 del

Folleto), la Sociedad Gestora, junto a Banesto, como entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias que se describen en la Sección IV.1 del presente Folleto, procederán a otorgar la escritura pública de constitución del Fondo, emisión y suscripción de las Participaciones Hipotecarias y emisión de los Bonos (en adelante, la "Escritura de Constitución"), en los términos previstos en la Ley 19/1992. Posteriormente, la Sociedad Gestora remitirá copia autorizada de la Escritura de Constitución a la CNMV, para su incorporación a sus registros públicos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992, los Bonos emitidos con cargo al Fondo, se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta y la Escritura de Constitución del Fondo surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988 modificada por la Ley 37/1998 y la Ley 44/2002, entre otras. En este sentido, y de acuerdo con el mencionado artículo y el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (en adelante, el "Real Decreto 116/1992"), la escritura en que se haga constar la representación de los Bonos por medio de anotaciones en cuenta deberá ser la de emisión.

#### **II.1.2 Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa o en el mercado secundario organizado.**

De conformidad con el artículo quinto, punto noveno, de la Ley 19/1992, la Sociedad Gestora, promotora del Fondo, solicitará de modo inmediato al otorgamiento de la Escritura de Constitución y una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos (descrito en la Sección II.18.5), la inclusión de la presente emisión de Bonos en el Mercado AIAF de Renta Fija, (en adelante "AIAF"), reconocido como mercado secundario oficial organizado de valores por la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998 de 16 de noviembre de reforma de la Ley 24/1988, esperándose que la admisión a cotización en dicho mercado tenga lugar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días a contar desde el citado otorgamiento.

En el supuesto de que no tenga lugar en el mencionado plazo la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora procederá a ponerlo en conocimiento inmediato de los bonistas y de la CNMV, así como también las causas de dicho incumplimiento mediante la publicación en un periódico de difusión nacional, todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b), b") y c).

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará por cuenta del Fondo la inclusión de la emisión en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante "Iberclear"), de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

**II.2 Autorización administrativa previa de la emisión u oferta, con reproducción de los datos o condicionamientos que resulten de la misma. Reproducción de las advertencias y consideraciones que conforme a lo previsto en el artículo primero, apartado 9 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 12 de Julio de 1993 sobre folletos informativos, hubiera efectuado la Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

No procede autorización administrativa previa distinta al registro previo del presente Folleto.

**II.3 Evaluación del riesgo inherente a los valores emitidos con cargo al Fondo, realizada por entidad calificadora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

La Ley 19/1992 exige que el riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo sea objeto de evaluación por una entidad calificadora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a la agencia internacional Standard & Poor's España, SA (en adelante, "S&P España"), sociedad Española participada al 100% por Standard & Poor's Rating Services, entidad calificadora reconocida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a los efectos de lo dispuesto en la Ley 19/1992, en su artículo quinto, punto ocho.

**Calificación otorgada a la emisión de Bonos**

Con fecha 10 de diciembre de 2003, S&P España ha asignado a los Bonos unas calificaciones provisionales (P) AAA para los Bonos de la Serie A, y A para los Bonos de la Serie B, (en adelante, los "ratings") y espera asignar a los Bonos de la Serie A, un rating final AAA y a los Bonos de la Serie B, un rating final A antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos (descrito en la Sección II.18.3 del presente Folleto).

Si la agencia de rating no confirmara antes del inicio del Periodo de Suscripción las calificaciones AAA y A a los Bonos de la Serie A y B respectivamente, esta circunstancia se comunicará inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se hará pública en la forma prevista en la Sección III.5.3, b), b").

La no confirmación de los ratings AAA y A a los Bonos de la Serie A y B respectivamente, antes del inicio del Periodo de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos.

En el ANEXO III de este Folleto, se recoge copia de la carta de comunicación de los ratings provisionales por parte de S&P España.

**Consideraciones sobre la calificación de S&P España.**

Las escalas de calificación de S&P Rating Services, utilizadas por S&P España para emisiones de deuda a medio y largo plazo, por un lado, y a corto, por otro, son las siguientes:

| <u>Largo plazo</u> | <u>Corto plazo</u> |
|--------------------|--------------------|
| • AAA              | • A-1+             |
| • AA               | • A-1              |
| • A                | • A-2              |
| • BBB              | • A-3              |
| • BB               | • B                |
| • B                | • C                |
| • CCC              | • D                |
| • CC               |                    |
| • C                |                    |
| • D                |                    |

Las escalas AA a CCC para la deuda a largo plazo pueden modificarse con un signo + ó - que indica la posición relativa dentro de cada categoría.

S&P Rating Services otorga la calificación AAA a emisiones de deuda cuya capacidad para pagar intereses y para amortizar, es extremadamente fuerte, y una calificación A a deuda con una fuerte capacidad de pago de intereses y reintegro de principal, aunque es algo más susceptible a los efectos de los cambios circunstanciales y condiciones económicas adversas que la deuda de las categorías superiores.

El rating es una opinión de la agencia acerca del riesgo de crédito, de la capacidad de cumplimiento de los pagos de intereses y principal de la emisión en los plazos previstos. No analiza el grado de probabilidad de que varíen las fechas de amortización de los Préstamos Hipotecarios Participados respecto de las estimadas inicialmente.

El rating no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener valores. Es una opinión, y no tiene por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los Bonos.

Las calificaciones pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por S&P España, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de amortización anticipada del Fondo, serán puestas en inmediato conocimiento tanto de la Comisión Nacional del Mercado de Valores como de los bonistas, de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b).

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento S&P España confía en la exactitud y lo completo de la información que le proporcionan la Sociedad Gestora, los auditores, los abogados y otros expertos.

**Obligaciones de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a suministrar a S&P España, información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias y fuera de los plazos periódicos cuando de forma razonable fuera requerida a ello, y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones

del Fondo, los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o las partes interesadas.

En todo caso la Sociedad Gestora hará sus mayores esfuerzos para mantener la calificación de los Bonos en su nivel inicial, y en el caso de que dicha calificación descendiera, para recuperar la citada calificación inicial.

#### **II.4 Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación del número de emisión o Serie.**

El importe de la emisión ascenderá a mil quinientos millones (1.500.000.000) de euros y estará constituida por quince mil (15.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en dos Series de Bonos:

- (i) **Serie A:** constituida por catorce mil quinientos cincuenta (14.550) Bonos, e importe nominal total de mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones (1.455.000.000) de euros.
- (ii) **Serie B:** constituida por cuatrocientos cincuenta (450) Bonos, e importe nominal total de cuarenta y cinco millones (45.000.000) de euros.

La Serie B se encuentra subordinada a la Serie A, y por lo tanto postergada en el pago de intereses y de principal, respecto a la Serie A, de conformidad con lo previsto en el orden de prelación de pagos, contenido en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto Informativo.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de la otra Serie.

Dichos Bonos, se encuentran amparados por la Ley 19/1992, gozando de la naturaleza jurídica de valores de renta fija, homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados, poseyendo por tanto, el Fondo, una configuración financiera distinta a la de los Fondos de Inversión Mobiliaria.

#### **II.4.1 Régimen jurídico de los valores, con especificación de los procedimientos que garanticen la certeza y efectividad de los derechos de su primer titular y de los siguientes. Implicaciones que sobre el servicio financiero de cada una de las Series de valores emitidos con cargo al Fondo produce la obligada vinculación entre el calendario de pagos de principales e intereses de dichos valores y los flujos de ingresos y cobros procedentes de los activos objeto de titulización a través del Fondo.**

Los Bonos emitidos se encuentran amparados por la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales, según resulte del registro contable llevado por Iberclear, conforme a lo previsto en la Sección II.5 del Folleto Informativo, pudiendo expedirse los Certificados de Legitimación a solicitud del titular de los Bonos y a su coste, siendo aplicable, a estos efectos, lo



dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo I del Título I del Real Decreto 116/1992.

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.

Establece el artículo quinto, punto 7, de la Ley 19/1992, que las sociedades gestoras podrán adquirir transitoriamente activos financieros de calidad igual o superior a los valores de mejor calificación crediticia emitidos con cargo al Fondo con la finalidad de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias y el de los Bonos emitidos. En este sentido la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, suscribirá, entre otros, un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Banesto, en virtud del cual, la Cuenta de Tesorería abierta en dicha entidad (y que incluirá tanto el Fondo de Reserva Principal como el Secundario, de conformidad con lo previsto en la Sección V.3.1 del Folleto Informativo) será objeto de dicha reinversión, en tanto la deuda a corto plazo de Banesto mantenga su actual calificación A-1 según escala de S&P Rating Services, descrita en la Sección II.3 del presente Folleto Informativo, procediéndose, en caso de descenso de la misma, a trasladar la citada Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda a corto plazo posea un rating mínimo de A-1, pudiendo con posterioridad, volver a trasladarla a Banesto cuando su deuda a corto plazo vuelva a alcanzar dicha calificación.

#### **II.4.2 Otras implicaciones y riesgos que, debido a la naturaleza jurídica y económica de los activos que se agrupan en el Fondo, pudieran afectar al servicio financiero de los valores emitidos con cargo al Fondo como consecuencia del proceso de titulización de dichos activos.**

##### **a) Riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo quinto, punto 8 de la Ley 19/1992, los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el mismo.

En consecuencia, Banesto no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados. Tampoco asumirá en cualquier otra 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 las Participaciones Hipotecarias, a excepción de las que se ajusten a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a), del presente Folleto Informativo, y de conformidad con lo previsto en la misma.

##### **b) Riesgo de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias.**

Mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias, Banesto, en los términos descritos en la Sección IV del Folleto Informativo, hace participar al Fondo en el principal e intereses de préstamos hipotecarios concedidos por él.

Las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo son susceptibles de ser amortizadas anticipadamente cuando los prestatarios de los préstamos hipotecarios subyacentes reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar a Banesto.<sup>1</sup>

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará, trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos, y de conformidad con lo previsto en la Sección II.11.3, b).

#### **II.5 Forma de representación y denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable.**

Los Bonos estarán representados por medio de anotaciones en cuenta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto, punto 9, de la Ley 19/1992, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y en la Ley 44/2002.

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales según resulte del registro contable llevado por las entidades participantes en Iberclear, que será designado como entidad encargada del registro contable de los Bonos en la Escritura de Constitución, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

Podrán expedirse certificados de legitimación a solicitud de un titular de los Bonos, y a su exclusivo coste, siendo aplicable, a estos efectos, lo dispuesto en la Sección Cuarta del Capítulo I, del Título I, del Real Decreto 116/1992.

El domicilio de Iberclear está en Madrid, calle Pedro Texeira nº 8, Edificio "Iberia Mart I", 28020.

#### **II.6 Importe nominal del conjunto de valores emitidos con cargo al Fondo, número de valores que comprende, y numeración de los mismos, en su caso, desglosado entre diversas Series de que conste.**

El importe de la emisión ascenderá a mil quinientos millones (1.500.000.000) de euros y estará constituida por quince mil (15.000) Bonos.

Dicho importe nominal se encuentra desglosado en dos Series de Bonos:

- (i) **Serie A:** constituida por catorce mil quinientos cincuenta (14.550) Bonos, e importe nominal total de mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones (1.455.000.000) de euros.
- (ii) **Serie B:** constituida por cuatrocientos cincuenta (450) Bonos, e importe nominal total de cuarenta y cinco millones (45.000.000) de euros.

La Serie B se encuentra subordinada a la Serie A y por lo tanto postergada en el pago de intereses y de principal, respecto a la Serie A, de conformidad con lo previsto en el orden

---

<sup>1</sup> Véase Sección VII del presente Folleto

de prelación de pagos, contenido en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto Informativo.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de la otra Serie.

**II.7 Importes nominal y efectivo de cada valor, con indicación, cuando exista, de la prima de emisión expresada en proporción sobre el nominal y en unidades monetarias por valor. Moneda en que se exprese cada una de las Series de valores que se emiten con cargo al Fondo; si estuviera expresado en unidades de cuenta, estatuto contractual de éstas; opción de cambio.**

Dicha emisión, compuesta por dos Series, A y B, estará denominada en euros.

El precio de la emisión de los Bonos, de ambas Series, será de cien mil (100.000) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor.

Los gastos e impuestos inherentes a la suscripción serán por cuenta del Fondo.

El precio de reembolso para los Bonos será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente a su valor nominal, libre de gastos para el bonista, pagadero en cada Fecha de Pago en función de la liquidez disponible.

**II.8 Comisiones y gastos conexos de todo tipo que, obligatoriamente, hayan de desembolsar los inversores con ocasión de la suscripción de los valores emitidos con cargo al Fondo.**

El precio de emisión anteriormente señalado estará libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor.

**II.9 Mención, si procede, de la existencia en su caso de comisiones a cargo de tenedores de los valores emitidos con cargo al Fondo, representados obligatoriamente en anotaciones en cuenta, en concepto de inscripción y mantenimiento de saldo.**

La comisión en concepto de inclusión en el Registro Central de Iberclear, será a cargo del Fondo, no procediendo a repercutirla, y no existiendo comisión alguna en concepto de mantenimiento de saldo.

Asimismo, las entidades participantes en el citado Servicio podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles al tenedor de los Bonos, en concepto de administración de valores, que libremente determinen, y que en su momento hayan sido comunicadas al Banco de España y/o a la CNMV como organismo supervisor de las mismas.

**II.10 Cláusula de tipo de interés.**

**II.10.1 Tipo de interés nominal.**

Los Bonos tanto de la Serie A como de la Serie B devengarán un interés nominal anual variable con pago trimestral y que será el resultante de aplicar los criterios contenidos a continuación.

Dicho tipo de interés resultante se pagará trimestralmente en cada Fecha de Pago, descrita en la Sección II.10.3 siguiente sobre el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie (descrito en la Sección II.11.3, b), 3).

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

**a) Devengo.**

La duración de la presente emisión se dividirá por tanto en sucesivos Periodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos existentes entre cada Fecha de Pago descrita en la Sección II.10.3 del presente Folleto, incluyendo en cada Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago Final. El primer Periodo de Devengo de Interés, tendrá una duración igual al periodo equivalente a los días efectivos transcurridos entre la Fecha de Desembolso, incluida, y la primera Fecha de Pago prevista, excluida.

El tipo de interés nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Periodo de Devengo de Interés para el que ha sido determinado, calculándose sobre la base de un año compuesto por 360 días.

**b) Tipo de interés de referencia.**

El tipo de interés nominal para cada Periodo de Devengo de Interés devengado por los Bonos será el resultado de sumar: (i) el tipo de interés de referencia EURIBOR a tres (3) meses, o, en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) un margen:

1. del 0,20%, para los Bonos de la Serie A,
2. del 0,65%, para los Bonos de la Serie B.

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo.

**c) Determinación del EURIBOR.**

(i) Dicho tipo EURIBOR, (*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*), es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro, en operaciones de depósitos a tres (3) meses. El EURIBOR será calculado, distribuido y publicado por REUTERS en la página EURIBOR01 (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio), a las 11:00 horas de la mañana (hora de Bruselas, Europa Central (C.E.T., Central European Time)) del Momento de Fijación de Tipo que se describe más adelante.

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo dispuesto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Referencia, el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR), a tres (3) meses, en el Momento de Fijación de Tipo por las entidades reseñadas a continuación:

- Banco Santander Central Hispano, S.A., sucursal Londres,
- Bank of America, sucursal Londres,
- J.P. Morgan Chase, sucursal Londres.

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del tipo de interés de referencia 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 aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos Entidades restantes.

Y si una de las dos Entidades mencionadas anteriormente dejara de suministrar de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el último tipo de interés nominal aplicable al último Periodo de Devengo de Interés, y así por Periodos de Devengo de Interés sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha imposibilidad.

Si dos de los Bancos anteriormente reseñados volvieran nuevamente a cotizar, volverá a ser de aplicación el tipo de referencia sustitutivo según las reglas anteriores.

#### **d) Momento de Fijación de Tipo.**

El tipo de interés nominal aplicable a ambas Series de Bonos para cada Periodo de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, el segundo Día Hábil según el calendario TARGET (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System) anterior a cada Fecha de Pago, descrita en la Sección II.10.3 siguiente, a las 11:00 horas (hora de Bruselas (C.E.T.)) de dicho día (en adelante "Momento de Fijación de Tipo"), y será de aplicación para el siguiente Periodo de Devengo de Interés.

El tipo de interés de los Bonos de ambas Series para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al tipo de interés de referencia (EURIBOR a tres (3) meses), a las 11:00 horas (hora de Bruselas (C.E.T.)) de la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, descrita en la Sección II.1.1, c), del Folleto Informativo o si ésta fuera festiva en el calendario TARGET, el Día Hábil inmediatamente anterior, y se comunicará al público en general en el anuncio de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, previsto en la Sección III.5.3, b), b') del presente Folleto Informativo.

Los tipos de interés nominales resultantes para ambas Series de Bonos para los sucesivos Periodos de Devengo de Interés, se comunicarán a los bonistas en plazo y forma previstos en el apartado a), a') de la citada Sección III.5.3.

A los efectos de la presente emisión, se considerarán Días Inhábiles todos los que sean:

- (i) sábado,
- (ii) domingo,
- (iii) calendario TARGET (a los solos efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Interés) comprende además de los días reconocidos en (i) e (ii) anteriores, el 25 de diciembre y el 1 de enero.
- (iv) festivo en Madrid (para el resto de las condiciones de la emisión).

**e) Cuadro informativo de evolución del tipo de interés de referencia a utilizar.**

A título meramente informativo se dan a continuación datos de los tipos EURIBOR a tres (3) meses, suministrada por REUTERS, en las fechas que se indican, así como los tipos que resultarían de aplicación a ambas Series de Bonos, A y B:

| Fechas                   | EUI IBOR | Bonos Serie A | Bonos Serie B |
|--------------------------|----------|---------------|---------------|
| 13 de enero de 2003      | 2,829%   | 3,029%        | 3,479%        |
| 13 de febrero de 2003    | 2,707%   | 2,907%        | 3,357%        |
| 13 de marzo de 2003      | 2,545%   | 2,745%        | 3,195%        |
| 11 de abril de 2003      | 2,522%   | 2,722%        | 3,172%        |
| 13 de mayo de 2003       | 2,464%   | 2,664%        | 3,114%        |
| 12 de junio de 2003      | 2,124%   | 2,324%        | 2,774%        |
| 11 de julio de 2003      | 2,129%   | 2,329%        | 2,779%        |
| 13 de agosto de 2003     | 2,135%   | 2,335%        | 2,785%        |
| 11 de septiembre de 2003 | 2,152%   | 2,352%        | 2,802%        |
| 13 de octubre de 2003    | 2,136%   | 2,336%        | 2,786%        |
| 13 de noviembre de 2003  | 2,171%   | 2,371%        | 2,821%        |

Para el Primer Periodo de Devengo de Interés se utilizará el Euribor a tres (3) meses, dado que el Euribor a tres (3) meses a 13 de noviembre de 2003 es 2,191%, el tipo a aplicar para los Bonos de la Serie A será 2,391% y para los Bonos de la Serie B será 2,841%.

**II.10.2 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los valores emitidos con cargo al mismo, e indicación precisa del apartado y páginas de este Folleto donde se describen las reglas de prelación establecidas en los pagos del Fondo, y en concreto las que afectan a los pagos de intereses de dichos valores.**

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3<sup>er</sup>) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la Sección V.5.1, b), 2, página 96 del presente Folleto.

El pago de intereses de los Bonos de la Serie B ocupa el séptimo (7<sup>o</sup>) lugar en el orden de prelación de pagos establecidos en la citada Sección, página 97 del mismo.

### II.10.3 Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses.

Los intereses para los Bonos tanto de la Serie A como de la Serie B se pagarán, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o primer Día Hábil siguiente (cada una, la "Fecha de Pago") hasta su total amortización (y todo ello mediante el procedimiento reseñado en la Sección II.12, primer párrafo del presente Folleto Informativo).

En caso de que alguno de los días 15 de los meses mencionados no sea un Día Hábil, (aquél que coincida con sábado, domingo o festivo en Madrid según lo descrito en la Sección II.10.1, d), anterior) el pago de los intereses se realizará el Día Hábil en Madrid inmediatamente posterior, devengando los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Interés descrito en la Sección II.10.1, a), del presente Folleto, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive.

El primer pago de intereses para los Bonos de ambas Series tendrá lugar el 15 marzo de 2004, habiendo transcurrido un trimestre completo desde el desembolso de los Bonos. En este caso, los intereses se devengarán al tipo de interés nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso por los suscriptores prevista en la Sección II.18.5, inclusive, hasta el 15 de marzo de 2004, no inclusive.

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

$$I = N \times C \times \frac{d}{360}$$

**Donde:**

*I* = Intereses pagaderos en una Fecha de Pago determinada.

*N* = Saldo Pendiente de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.

*C* = Tipo de interés expresado en porcentaje anual.

*d* = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés.

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos de la Serie A, como de la postergada a la misma, Serie B, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los mismos, en la forma descrita, en la Sección III.5.3 con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiera hacer frente al pago de los intereses devengados por los Bonos de ambas Series, de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2, las cantidades que los bonistas hubiesen dejado de percibir, se abonarán en la siguiente Fecha de Pago. Las cantidades aplazadas de interés devengarán a favor de los tenedores un interés de demora igual al aplicado a los Bonos de cada Serie durante el(los) Periodo(s) de Devengo de Interés hasta la Fecha de Pago en la que tenga lugar su abono, sin que ello implique una capitalización de la deuda.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de ambas Series con posterioridad al 15 de marzo de 2038, Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, o siguiente Día Hábil.

Al objeto de facilitar al suscriptor la comprensión del sistema de fijación del tipo de interés nominal aplicable, y del importe de los intereses a percibir por cada Bono en cada Fecha de Pago, se adjunta un caso práctico, así como los Cuadros Teóricos del Servicio Financiero del Empréstito en la Sección II.12, b) del Folleto Informativo.

## **II.11 Amortización de los valores.**

### **II.11.1 Precio de reembolso, especificando la existencia de primas, premios, lotes, o cualquier ventaja financiera.**

El precio de reembolso para los Bonos de ambas Series, A y B, será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente a su valor nominal, libre de gastos para el bonista, pagadero en cada Fecha de Pago, en función de la liquidez disponible.

### **II.11.2 Mención simple al número de orden que en la prelación de pago del Fondo ocupan los pagos de principal de los valores emitidos con cargo al mismo, e indicación precisa del apartado y páginas de este Folleto donde se describen las reglas de prelación establecidas en los pagos del Fondo, y en concreto las que afectan a los pagos de principal de dichos valores.**

El pago de principal de los valores emitidos con cargo al Fondo de las Series A y B ocupa el quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2, página 96 del presente Folleto.

### **II.11.3 Modalidades de amortización, con especificación de las fechas, lugar, entidades, procedimiento y publicidad de las mismas.**

#### **a) Amortización Final.**

La Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, y consecuente amortización definitiva de los Bonos de ambas Series, A y B, es el 15 de marzo de 2038, ó siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora en representación del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado c) siguiente proceda a amortizar anticipadamente la presente emisión, en cuyo caso, la Fecha de Pago en la cual haya de producirse la misma será la Fecha de Amortización definitiva de los Bonos.

#### **b) Amortización Parcial.**

No obstante lo anterior, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de ambas Series en los términos que se describen a continuación:

##### **1. Fechas de Pago de Amortización.**

Coincidirán con las Fechas de Pago de intereses, esto es, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año (o siguiente Día Hábil, según lo descrito en la Sección II.10.3 del Folleto Informativo) hasta su total amortización.



El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 15 de marzo de 2004, de conformidad con las reglas contenidas en la citada Sección.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie B se producirá en la Fecha de Pago en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B, sea igual o mayor al 10% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A (y con sujeción a lo previsto para la amortización de los Bonos de dicha Serie B, en el apartado 6 siguiente, y en la Sección V.5.2 del presente Folleto Informativo).

## **2. Fechas de Determinación; Periodos de Determinación.**

Serán las fechas en las que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles existentes hasta esas fechas, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en la Sección V.5.1, b), 2 del presente Folleto.

Dicha "Fecha de Determinación" será la que corresponda al quinto (5º) Día Hábil en Madrid anterior a cada Fecha de Pago y demarcará los periodos comprendidos sucesivamente entre las citadas Fechas de Determinación, que se denominarán "Periodos de Determinación", incluyendo en cada Periodo la Fecha de Determinación inicial, y excluyendo la final.

Por excepción, el primer Periodo de Determinación será el comprendido entre la Fecha de Desembolso descrita en la Sección II.18.5, y la primera Fecha de Determinación.

## **3. Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A y B.**

Serán los Saldos Vivos de los Bonos de ambas Series, incluyendo en dichos saldos las cantidades devengadas, según lo descrito a continuación en el punto 4, en anteriores Fechas de Pago, y no satisfechas por insuficiencia de Fondos Disponibles, según el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

## **4. Cantidad Devengada para Amortización en cada Fecha de Pago.**

La Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de ambas Series A y B, sin distinción entre éstas, será igual a la diferencia existente, en valor absoluto, entre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de ambas Series A y B y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, deduciendo del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias la totalidad del importe de principal de los préstamos adeudados por las Participaciones Hipotecarias (tanto vencidas como no) que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a 18 meses, así como los importes de principal adeudados por las Participaciones Hipotecarias (tanto vencidas como no vencidas) una vez se hayan agotado todas las acciones legales para recuperar dichos importes, aún cuando no haya transcurrido dicho plazo de 18 meses.

El Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias estará compuesto tanto por las Cantidades Devengadas y no cobradas, como por las Cantidades aún no Devengadas y pendientes de vencimiento.

Con el fin de ilustrar este concepto supongamos el siguiente caso práctico (en miles de euros):

- Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en una Fecha de Pago determinada: 216.500,00
- Saldos Pendientes de Pago (SPP) de los Bonos de ambas Series en una Fecha de Pago determinada: 215.268,00
- Diferencia en valor absoluto: 1.232,00

En este caso la Cantidad Devengada para amortizar los Bonos de ambas Series sería de 1.232,00 euros.

**5. Cantidad líquida a pagar en concepto de amortización en cada Fecha de Pago y Déficit de Amortización.**

En función de la liquidez existente, la Cantidad Devengada que pueda ser objeto de la retención prevista en quinto lugar del orden de prelación de pagos, de los Fondos Disponibles, descritos en la Sección V.5.1, 2 del presente Folleto Informativo constituirá los Fondos Disponibles para Amortización.

Siguiendo con nuestro ejemplo en el que de la Cantidad Devengada, 1.232,00 en función de la liquidez existente, sólo pudiera ser objeto de retención 1.219,00 esta cantidad y no la cifra anterior de 1.232 constituirían los Fondos Disponibles para Amortización.

Por otro lado el Déficit de Amortización (si existiera) será la diferencia entre la Cantidad Devengada para Amortización y los Fondos Disponibles para Amortización. En nuestro ejemplo, la diferencia entre 1.232,00 y 1.219,00 esto es, 13,00.

**6. Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie.**

Los Fondos Disponibles para Amortización, procedentes de la retención a efectuar según el punto 5, de la Aplicación 2, del orden de prelación de pagos, se destinarán a la mencionada amortización, de conformidad con las siguientes reglas:

- 1ª Hasta la primera Fecha de Pago (excluida), en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 10% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 2ª En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de ambas Series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre Saldos Pendientes de Pago de Bonos Series B y A se mantenga en el 10%.
- 3ª En el momento en el cual el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B alcance la cifra de quince millones (15.000.000,00) de euros, equivalente al 1% del importe nominal de la emisión, cesará la

amortización de los Bonos de la citada Serie, destinándose la totalidad de los Fondos Disponibles por este concepto a la de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.

4ª Y una vez que haya tenido lugar la total amortización de los Bonos de la Serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los Bonos de la Serie B, y así, hasta su completa amortización.

En relación a la Amortización de los Bonos de la Serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

- (i) que el importe a que ascienda las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso sea igual o superior al 7% de saldo vivo de dichas Participaciones Hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización de los Bonos de la Serie A.
- (ii) que exista un Déficit de Amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados igualmente a la amortización de los Bonos de la Serie A.

En nuestro ejemplo, en el que los Fondos Disponibles para Amortización serían de 1.219,00 de acuerdo con las reglas mencionadas anteriormente esta cantidad sería en todo caso, destinada íntegramente a la amortización de los Bonos de la Serie A, por existir Déficit de Amortización.

Suponiendo ahora que no existiera tal Déficit de Amortización los Fondos Disponibles para Amortización, en este caso 1.232,00 serían distribuidos entre los Bonos de ambas Series, de acuerdo con los siguientes supuestos (en miles de euros):

- a) Si SPP de la Serie A es igual a 197.000,00 y el SPP de la Serie B es igual a 19.500,00, los 1.232,00 serían destinados íntegramente a la amortización de los Bonos de la Serie A.
- b) Si por el contrario SPP de la Serie A es igual a 195.132,00 y SPP de la Serie B es igual 19.500,00 la cifra anterior de 1.232,00 sería distribuida asignando a los Bonos de la Serie A 1.132,00, y a los Bonos de la Serie B 100,00 de forma que el SPP de la Serie B, después del pago de amortización fuera igual al 10% del SPP de la Serie A de Bonos.
- c) Por último si SPP de la Serie A es igual a 160.000,00 y SPP de la Serie B es igual a 15.015,00, se destinaría a la amortización de los Bonos de la Serie A 1.217,00 y a los Bonos de la Serie B 15 ya que en este caso el SPP de los Bonos de la Serie B alcanzará la cantidad de 15.000,00 y en consecuencia se suspendería la amortización de los Bonos de esta Serie B, hasta que los Bonos de la Serie A estén totalmente amortizados.

No obstante, y en caso de que en una Fecha de Pago, y como consecuencia del orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del

presente Folleto, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para llevar a cabo la citada amortización de los Bonos, la misma se acumulará a la que deba abonar en la siguiente Fecha de Pago, devengando el interés correspondiente a cada Serie A y/o B de Bonos, sin interés adicional o de demora alguno, dado que en todo caso, formará parte del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y/o B.

La Sociedad Gestora procederá a notificar a los titulares de los Bonos en la forma prevista en la Sección III.5.3, a), a") el importe de amortización que resulte a favor de los mismos, los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización, si existiera, no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, así como las tasas de amortización anticipada reales de los préstamos hipotecarios subyacentes y la vida residual media de los Bonos.

#### **7. Certificaciones.**

Dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora emitirá un Certificado expedido por persona con poder bastante, en el que se acredite los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, el Déficit de Amortización no pagado por insuficiencia de Fondos Disponibles, según lo previsto en la presente Sección, así como el importe de los intereses devengados y no satisfechos a los bonistas, si procediere, según lo establecido en la Sección II.10.3, del presente Folleto Informativo.

Dicha Certificación se presentará ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante la Entidad encargada del Registro Contable y ante el Organismo Rector de AIAF, para su puesta a disposición del público, junto con la Escritura de Constitución del Fondo.

#### **c) Amortización anticipada.**

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en su Fecha de Vencimiento Final y de lo que se establece en los párrafos anteriores, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, podrá proceder a la liquidación anticipada del Fondo, coincidiendo con una Fecha de Pago, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias 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.

La Ley 19/1992 exige en su artículo quinto, punto 6, que los flujos de principal e intereses correspondientes a los Bonos emitidos con cargo al Fondo, coincidan con los flujos del conjunto de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en él, sin otros desfases temporales que aquellos derivados de las comisiones y gastos de administración y gestión, primas de aseguramiento u otros conceptos aplicables. En este sentido, y si por razón de algún evento o circunstancia excepcional no prevista en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo, exigido por la Ley 19/1992, por causas ajenas al propio desenvolvimiento del Fondo, tales como nueva normativa o desarrollos

legislativos complementarios, retenciones, o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar a dicho equilibrio, (y no considerándose por tanto como causa de desequilibrio la existencia de un posible Déficit de Amortización, que formaría parte de dicho desenvolvimiento) podrá éste, actuando a través de la Sociedad Gestora, amortizar anticipadamente la emisión de Bonos.

Asimismo, se producirá la liquidación del Fondo y la amortización anticipada de los Bonos en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, quiebra, o su autorización fuera revocada o no designara una nueva sociedad gestora, según lo previsto en la Sección III.3.1 del Folleto. Serán requisitos necesarios para poder proceder a dicha liquidación anticipada del Fondo:

- (i) que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas las obligaciones de pago,
- (ii) y que se proceda a la comunicación a los titulares de los Bonos en la forma prevista en la Sección III.5.3, b), b") y c) con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, que deberá ser necesariamente una Fecha de Pago. Dicha comunicación (que habrá sido puesta previamente en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores) contendrá el procedimiento descrito a continuación, en relación a los mecanismos de obtención de liquidez suficiente, a fin de poder, en todo caso atender y cancelar la totalidad de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos. La amortización anticipada habrá de efectuarse necesariamente sobre la totalidad de los Bonos.

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en los supuestos previstos anteriormente se realizará por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización anticipada, deducida 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.

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la amortización anticipada de la emisión de Bonos en aquellos supuestos que se recogen en el presente apartado del Folleto y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente al pago del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización, la Sociedad Gestora dispondrá del saldo existente en la Cuenta de Tesorería y procederá a vender las Participaciones Hipotecarias por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización.

## **II.12 Cuadro del servicio financiero del empréstito, incluyendo tanto los pagos de interés como de amortización de principal, para cada una de las Series de Bonos de Titulización Hipotecaria que vayan a emitirse con cargo al Fondo.**

El servicio financiero de la emisión de Bonos se atenderá a través de Banesto, que tendrá la consideración, a estos efectos, de Banco Agente. El pago tanto de intereses como de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos en el Folleto Informativo en la Sección III.5.3, a), a") del mismo. El citado abono de intereses y de amortizaciones será realizado contra presentación por los legítimos titulares de los Bonos del documento acreditativo de la propiedad, o contra el correspondiente certificado expedido por parte de la entidad encargada del registro contable que se identifica en la Sección II.5 del Folleto Informativo.

**a) Caso práctico de fijación del tipo de interés nominal.**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección II.10.3 y al objeto de facilitar al suscriptor la comprensión del sistema de fijación del tipo de interés nominal y del importe de los intereses a percibir por cada Bono de la Serie A en cada Fecha de Pago, a continuación se refleja la forma de cálculo de los mismos para el siguiente supuesto:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| • Tipo EURIBOR a tres (3) meses: | 2,171% |
| • Margen:                        | 0,20%  |
|                                  | 2,371% |

• Importe de interés por Bono:

- Periodo de interés por Bono: 92 días (\*)
- Saldo Pendiente de Pago del Bono: 100.000 euros

$$\frac{2,371 \times 92 \times 100.000}{100 \times 360} = 605,92222222 \text{ euros}$$

- Redondeo al céntimo del Euro más próximo: 605,92 euros

(\*) tomándose como ejemplo un trimestre de tal duración, por ejemplo, el integrado por los meses de mayo, junio y julio.

Por consiguiente, el importe de los intereses a percibir por cada Bono de la Serie A sería de 605,92 euros sobre un Saldo Pendiente de Pago del Bono de 100.000 euros. El ejemplo sería idéntico para los Bonos de la Serie B, sin más que sustituir el margen de 0,20% de la Serie A, por el 0,65% de la Serie B, de forma que el tipo de interés a aplicar a la Serie B, sería de 2,821% y los intereses a percibir por cada Bono de la Serie B serían 720,92 euros.

**b) Cuadros del servicio financiero del empréstito.**

La principal característica de los Bonos de Titulización Hipotecaria reside en que su amortización periódica, y por ende, su vida media y duración, depende fundamentalmente de la velocidad con que los deudores hipotecarios decidan amortizar sus préstamos.

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los deudores, sujetas a cambios continuos, y estimadas en el presente Folleto mediante la utilización de la TACP futura, incidirán directamente en la velocidad de amortización de los préstamos, y por lo tanto en la vida media y duración de los Bonos.

## CAPÍTULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

- tipo de interés de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 3,75%;
- morosidad de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 0,12% anual, 0,01% mensual con un periodo de recuperación de 12 meses;
- fallidos de la cartera de Participaciones Hipotecarias: 0%;
- que la tasa de amortización anticipada se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos;
- que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 18 de diciembre de 2003;
- y que no exista Déficit de Amortización.

Por último, la duración ajustada real de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en la totalidad de los cuadros que figuran en la presente Sección se asumen constantes en el 2,371% para la Serie A y en el 2,821% para la Serie B.

Asumiéndose que el emisor ejercerá la opción de amortización anticipada, prevista en el párrafo primero del apartado c), de la Sección II.11.3 del presente Folleto (es decir, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% de su importe inicial), la vida media y duración de los Bonos a diferentes TACP serían las siguientes:

| % TACP          | 0    | 4    | 8    | 10   | 12   | 16  | 20  |
|-----------------|------|------|------|------|------|-----|-----|
| <b>SERIE A</b>  |      |      |      |      |      |     |     |
| <b>Vida</b>     | 12,6 | 8,9  | 6,6  | 5,7  | 5,1  | 4,1 | 3,5 |
| <b>Duración</b> | 10,2 | 7,5  | 5,7  | 5,1  | 4,5  | 3,7 | 3,2 |
| <b>SERIE B</b>  |      |      |      |      |      |     |     |
| <b>Vida</b>     | 21,3 | 16,8 | 13,0 | 11,5 | 10,3 | 8,3 | 7,0 |
| <b>Duración</b> | 15,6 | 13,0 | 10,6 | 9,5  | 8,7  | 7,2 | 6,2 |

Dichas cifras han sido calculadas utilizando las siguientes fórmulas:

$$\text{Vida media de los Bonos: } A = \frac{\sum(B \times d)}{C} \times \frac{1}{365}$$

**Donde:**

**A** = Vida media de cada Serie de Bonos emitidos expresada en años.

**B** = Principal a amortizar de cada Serie de Bonos en cada Fecha de Pago, según la cantidad a amortizar correspondiente a cada Serie de Bonos, de conformidad con lo descrito en la Sección II.11.3, b), 4, del presente Folleto.

**d** = Número de días transcurridos desde la Fecha de Desembolso hasta la Fecha de Pago en cuestión.

**C** = Volumen total en euros de cada Serie A y B de Bonos.

$$\text{Duración de los Bonos (fórmula de Macaulay ajustada): } D = \frac{\sum(P \times VA)}{PE} \times \frac{1}{(1+I)}$$

**Donde:**

|  |
|--|
| CAPÍTULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN |
|--|

**D** = Duración de cada Serie de Bonos expresada en años.

**P** = Tiempo transcurrido (en años) entre la Fecha de Desembolso hasta cada una de las Fechas de Pago en cuestión.

**VA**= Valor actual de cada una de las cantidades comprensivas de principal e intereses brutos, a pagar en cada una de las Fechas de Pago descontadas al tipo de interés efectivo bruto (TIR) del 2,392% para la Serie A y el 2,851% para la Serie B.

**PE**= Precio de la emisión de los Bonos, 100.000 euros

**I** = Tipo de interés efectivo bruto (TIR) del 2,392% para la Serie A y el 2,851% para la Serie B.

Finalmente, el emisor manifiesta expresamente que los cuadros del servicio financiero del empréstito que se describen a continuación son meramente teóricos, a efectos ilustrativos no representando obligación alguna de pago, recordando que:

- La TACP (definida en la Sección I.4) se asume constante en el 10% a lo largo de la vida del empréstito y como se ha comentado, la amortización anticipada real cambia continuamente.
- El Saldo Pendiente de Pago de los Bonos en cada Fecha de Pago, y por lo tanto los intereses a pagar en cada una de ellas, dependerá de la tasa de amortización anticipada real que exista en la cartera de Participaciones Hipotecarias.
- Los tipos de interés de los Bonos se asumen constantes en el 2,371%, para la Serie A y en el 2,821% para la Serie B, y como es sabido el tipo de interés de ambas Series es variable.
- Se asumen en todo caso los hipotéticos valores mencionados al principio de la presente Sección.
- Se asume que el emisor ejercerá la opción de amortización anticipada prevista en el párrafo primero, de la Sección II.11.3, c), del Folleto Informativo.



## CAPITULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN

**FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR  
(EN EUROS)**

**T.A.C.P.=10%**

| FECHA     | INTERES             |                  |                  | AMORTIZ.<br>SERIE B | INTERES             |                  |                  |
|-----------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
|           | AMORTIZ.<br>SERIE A | BRUTO<br>SERIE A | TOTAL<br>SERIE A |                     | AMORTIZ.<br>SERIE B | BRUTO<br>SERIE B | TOTAL<br>SERIE B |
| 18-dic-03 |                     |                  |                  |                     |                     |                  |                  |
| 15-mar-04 | 4.634,03            | 579,58           | 5.213,61         | 0,00                | 689,58              | 689,58           |                  |
| 15-jun-04 | 3.354,08            | 577,84           | 3.931,93         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-04 | 3.252,77            | 557,52           | 3.810,30         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-04 | 3.165,01            | 531,97           | 3.696,97         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-05 | 3.088,13            | 507,36           | 3.595,49         | 0,00                | 705,25              | 705,25           |                  |
| 15-jun-05 | 2.994,67            | 499,92           | 3.494,60         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-05 | 2.902,95            | 481,78           | 3.384,73         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-05 | 2.814,76            | 459,14           | 3.273,90         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-06 | 2.727,22            | 437,41           | 3.164,63         | 0,00                | 705,25              | 705,25           |                  |
| 15-jun-06 | 2.644,05            | 430,61           | 3.074,66         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-06 | 2.561,00            | 414,59           | 2.975,59         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-06 | 2.482,60            | 394,73           | 2.877,34         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-07 | 2.404,67            | 375,68           | 2.780,35         | 0,00                | 705,25              | 705,25           |                  |
| 15-jun-07 | 2.330,76            | 369,46           | 2.700,22         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-07 | 2.256,20            | 355,33           | 2.611,53         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-07 | 2.186,58            | 337,95           | 2.524,53         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-08 | 2.115,49            | 324,84           | 2.440,33         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-jun-08 | 2.049,95            | 315,59           | 2.365,55         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-08 | 1.983,77            | 303,17           | 2.286,94         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-08 | 1.922,05            | 287,99           | 2.210,04         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-09 | 1.859,87            | 273,43           | 2.133,30         | 0,00                | 705,25              | 705,25           |                  |
| 15-jun-09 | 1.801,75            | 268,24           | 2.069,99         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-09 | 1.742,64            | 257,32           | 1.999,96         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-09 | 1.687,94            | 244,08           | 1.932,02         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-10 | 1.632,10            | 231,39           | 1.863,50         | 0,00                | 705,25              | 705,25           |                  |
| 15-jun-10 | 1.580,63            | 226,64           | 1.807,28         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-sep-10 | 1.526,81            | 217,07           | 1.743,88         | 0,00                | 720,92              | 720,92           |                  |
| 15-dic-10 | 1.478,44            | 205,56           | 1.684,00         | 0,00                | 713,09              | 713,09           |                  |
| 15-mar-11 | 1.426,89            | 194,53           | 1.621,42         | 0,00                | 705,25              | 705,25           |                  |
| 15-jun-11 | 1.298,11            | 190,21           | 1.488,32         | 2.695,85            | 720,92              | 3.416,77         |                  |
| 15-sep-11 | 1.209,57            | 182,35           | 1.391,92         | 3.910,95            | 701,49              | 4.612,44         |                  |
| 15-dic-11 | 1.170,93            | 173,12           | 1.344,05         | 3.786,02            | 665,97              | 4.451,99         |                  |
| 15-mar-12 | 1.124,51            | 166,10           | 1.290,61         | 3.635,91            | 638,98              | 4.274,89         |                  |
| 15-jun-12 | 1.088,47            | 161,11           | 1.249,58         | 3.519,38            | 619,79              | 4.139,17         |                  |
| 15-sep-12 | 1.045,36            | 154,51           | 1.199,87         | 3.380,00            | 594,41              | 3.974,42         |                  |
| 15-dic-12 | 1.011,74            | 146,57           | 1.158,31         | 3.271,30            | 563,85              | 3.835,15         |                  |
| 15-mar-13 | 971,86              | 138,96           | 1.110,82         | 3.142,36            | 534,58              | 3.676,94         |                  |
| 15-jun-13 | 940,49              | 136,16           | 1.076,65         | 3.040,93            | 523,81              | 3.564,73         |                  |
| 15-sep-13 | 905,13              | 130,46           | 1.035,60         | 2.926,60            | 501,89              | 3.428,48         |                  |
| 15-dic-13 | 875,78              | 123,62           | 999,40           | 2.831,70            | 475,56              | 3.307,26         |                  |
| 15-mar-14 | 843,40              | 117,07           | 960,47           | 2.726,99            | 450,37              | 3.177,35         |                  |
| 15-jun-14 | 815,92              | 114,56           | 930,48           | 2.638,13            | 440,71              | 3.078,84         |                  |
| 15-sep-14 | 786,10              | 109,62           | 895,72           | 2.541,73            | 421,70              | 2.963,43         |                  |
| 15-dic-14 | 760,35              | 103,71           | 864,06           | 2.458,46            | 398,99              | 2.857,45         |                  |
| 15-mar-15 | 731,76              | 98,07            | 829,83           | 2.366,03            | 377,26              | 2.743,30         |                  |
| 15-jun-15 | 707,66              | 95,81            | 803,47           | 2.288,10            | 368,59              | 2.656,69         |                  |
| 15-sep-15 | 681,82              | 91,52            | 773,34           | 2.204,55            | 352,10              | 2.556,65         |                  |
| 15-dic-15 | 659,23              | 86,44            | 745,67           | 2.131,50            | 332,55              | 2.464,04         |                  |
| 15-mar-16 | 633,12              | 82,49            | 715,61           | 2.047,08            | 317,35              | 2.364,43         |                  |
| 15-jun-16 | 612,02              | 79,56            | 691,58           | 1.978,87            | 306,08              | 2.284,95         |                  |
| 15-sep-16 | 582,33              | 75,85            | 658,18           | 1.882,86            | 291,81              | 2.174,67         |                  |
| 15-dic-16 | 562,86              | 71,54            | 634,40           | 1.819,91            | 275,21              | 2.095,13         |                  |
| 15-mar-17 | 532,49              | 67,42            | 599,91           | 1.721,72            | 259,35              | 1.981,08         |                  |
| 15-jun-17 | 512,93              | 65,69            | 578,62           | 1.719,74            | 252,71              | 1.972,45         |                  |
| 15-sep-17 | 536,43              | 62,58            | 599,02           | 0,00                | 240,31              | 240,31           |                  |
| 15-dic-17 | 518,42              | 58,69            | 577,11           | 0,00                | 237,70              | 237,70           |                  |
| 15-mar-18 | 9.273,37            | 54,97            | 9.328,34         | 33.333,33           | 235,08              | 33.568,42        |                  |
|           | 100.000,00          | 13.799,49        | 2.3922%          | 100.000,00          | 32.817,79           | 2,8510%          |                  |

**II.13 Interés efectivo previsto para el tomador con especificación del método de cálculo adoptado y los gastos previstos por conceptos apropiados a su verdadera naturaleza.**

**Interés efectivo bruto para el tomador.**

Para el supuesto de que los tipos de interés nominal anual, aplicables a ambas Series, Serie A y Serie B, variables trimestralmente, se mantuvieran constantes a lo largo de toda la vida del empréstito, en unos tipos del 2,371% y del 2,821%, esos tipos se traducirían en unas Tasas Internas de Rentabilidad ("TIR") para el tomador del 2,392% y del 2,851% bruto anual, como muestra el cuadro contenido en la Sección II.12, b) del Folleto, dado el efecto que implica el pago trimestral de intereses, calculado como tasa interna de rentabilidad sin considerar el efecto fiscal (ya que la emisión va dirigida a inversores institucionales y no se ha considerado retención alguna), y asumiendo en todo caso los valores e hipótesis que figuran en la mencionada Sección.

El cálculo de la TIR se ha realizado utilizando la siguiente fórmula:

$$100.000 = \sum_{i=1}^N ai(1 + I)^{-[ni/365]}$$

**Donde:**

$I$  = TIR expresado en tasa anual, en tanto por 1.

$ai$  = Cantidades totales de amortización e intereses que recibirán los inversores.

(a1 ..... aN)

$ni$  = Número de días comprendidos entre la Fecha de Desembolso de la emisión y los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, no inclusive.

$N$  = Número de periodos trimestrales con que cuenta la muestra.

**II.14 Interés efectivo previsto por el Fondo en el momento de la emisión de los valores, considerando todos los gastos de diseño y colocación incurridos a su cargo, especificando el método de cálculo.**

Para el supuesto de que el tipo de interés nominal variable de los Bonos se mantuviera constante a lo largo de toda la vida del empréstito en un tipo del 2,392% para la Serie A y en un 2,851% para la Serie B, estos tipos se traducirían en el tipo efectivo (TIR) del 2,483% para la TACP del 10%, calculado y asumiendo las hipótesis mencionadas en la Sección II.12, b) como el importe líquido de la emisión, una vez deducidos los gastos de emisión, igualado a los valores actualizados a la fecha de emisión de la totalidad de los pagos por intereses, amortizaciones y gastos de cancelación.

Los gastos previstos son los siguientes:

## CAPÍTULO II: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN CON CARGO AL FONDO DE TITULIZACIÓN

a) **Gastos de Constitución**<sup>2</sup> (Gastos de documentación publicidad y tasas):

|                           | <u>Euros</u>      |
|---------------------------|-------------------|
| • Tasas CNMV:             | 82.517,57         |
| • Tasas AIAF:             | 87.000,00         |
| • Tasas Iberclear:        | 635,68            |
| • Agencia rating:         | 127.600,00        |
| • Otros:                  | 68.554,50         |
| <b>Subtotal (0,024%):</b> | <b>366.307,75</b> |

b) **Gastos de Emisión:**

|  | <u>Euros</u>      |
|--|-------------------|
| • Comisión de Administración de la Sociedad Gestora: | 100.000,00        |
| • Comisiones de Aseguramiento y Colocación:          |                   |
| * Serie A (0,01%):                                   | 145.500,00        |
| * Serie B (0,05%):                                   | 22.500,00         |
| <b>Subtotal (0,018%):</b>                            | <b>268.000,00</b> |

**TOTAL GENERAL (0,042%):** ..... **634.307,75**

**II.15 Existencia o no de garantías especiales sobre las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo o sobre los valores emitidos a su cargo, concedidas por entidades intervinientes en el proceso de titulización amparado por el presente Folleto, con el fin de subsanar algún defecto oculto no detectable a priori en el momento de constitución del Fondo.**

**Garantías de Banesto:**

En el supuesto de que alguna de las Participaciones Hipotecarias no se ajustara en el momento de la constitución del Fondo a las condiciones que se prevén en la Sección IV.1, a), del presente Folleto Informativo (a pesar de las comprobaciones efectuadas por los auditores, la Sociedad Gestora y Banesto), por no hacerlo el Préstamo Hipotecario Participado subyacente a las mismas, Banesto sustituirá las Participaciones Hipotecarias correspondientes por otras de similares características en cuanto a plazo residual, tipo de interés y valor capital pendiente, características del deudor o características del inmueble hipotecado, así como la calidad crediticia en términos de relación existente entre Saldo Pendiente de la Participación Hipotecaria y Valor de Tasación del inmueble objeto de la garantía del préstamo subyacente, procediendo, si ello no resultara posible, a tenor de lo pactado en la Sección IV.1, d) del presente Folleto, a la recompra de las mismas por su valor capital más los intereses devengados y no satisfechos. La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, deberá en todo momento estar informada al respecto, con el objeto de

<sup>2</sup> Los gastos de la auditoría de la cartera de préstamos hipotecarios que han servido de base a la emisión de Participaciones Hipotecarias han sido satisfechos por Banesto en su condición de emisor de las Participaciones Hipotecarias

<sup>3</sup> 37.157,57 euros y 0,03% del total de la emisión por el proceso de supervisión de admisión a cotización.

preservar siempre el equilibrio financiero del Fondo y, a tal efecto otorgará su consentimiento previo a las citadas sustituciones.

Asimismo, y sin perjuicio de lo declarado en el apartado a) de dicha Sección IV, Banesto garantiza que si cualquiera de los deudores hipotecarios tuviera frente a Banesto algún derecho de crédito, y procediera a ejercitarlo mediante compensación de ambas deudas, la de Banesto y la suya derivada del préstamo hipotecario participado, Banesto ingresará en la Cuenta del Fondo abierta a través de su Sociedad Gestora una cantidad igual a la compensada, que hubiera correspondido al Fondo.

Todas las cantidades que Banesto perciba (i) de los deudores de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias, derivadas de los Préstamos Hipotecarios Participados, en concepto de principal, intereses ordinarios, e intereses de demora, calculados al mismo tipo de interés ordinario aplicable al préstamo en cuestión y (ii) todas las cantidades que correspondan a Banesto como beneficiario de los contratos de seguro de daños que han sido suscritos por los deudores hipotecarios en relación con los Préstamos Hipotecarios Participados y cedidos por Banesto al Fondo, serán entregadas por Banesto al Fondo a través de su Sociedad Gestora.

En relación a los Contratos de Swap de los Bonos de la Serie A y de Swap de los Bonos de la Serie B, Banesto asumirá el compromiso frente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de que si la calificación de Banesto descendiera, durante cualquier momento de la duración de la vida de la emisión, por debajo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Group) y en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles a contar desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, Banesto optaría por una de las alternativas siguientes: (i) un depósito en efectivo, (ii) un depósito de valores a favor del Fondo por un importe igual al valor de mercado de la Permuta que satisfaga a la Agencia de Calificación, o (iii) que una tercera entidad con calificación de su rating a corto plazo de al menos A-1 (según la mencionada escala de calificación de S&P Ratings Group) garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, o bien (iv) una tercera entidad asumiría su posición contractual y quedaría subrogada en sustitución de Banesto, en ambos casos siempre que dicha entidad cuente al menos con la calificación A-1 (según la mencionada escala de calificación de S&P Ratings Group) y todo ello, sujeto a los términos y condiciones que estimen pertinentes la Sociedad Gestora y S&P España, con el objeto de mantener la calificación de AAA otorgada para los Bonos de la Serie A, y de A otorgada para los Bonos de la Serie B, respectivamente. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de Banesto.

Ninguna de las anteriores garantías, de Banesto deberán entenderse como una garantía de pago en defecto de los deudores hipotecarios.

#### **II.16 Ley de circulación de los valores, señalando especialmente si existen restricciones a su libre transmisibilidad, o la mención de que no existen tales.**

Los Bonos objeto de la presente emisión no están sujetos a ninguna limitación a su libre transmisibilidad, la cual se efectuará de conformidad con lo previsto en la Sección II.4.1 del presente Folleto Informativo.

**II.17 Mercados secundarios organizados, para los que exista el compromiso de solicitar la admisión a negociación de los valores, y plazo máximo concreto en que se presentará esta solicitud y demás documentos necesarios para proceder a la admisión.**

De conformidad con el artículo quinto, punto noveno de la Ley 19/1992, la Sociedad Gestora, promotora del Fondo, solicitará de modo inmediato al otorgamiento de la Escritura de Constitución, previo registro en la CNMV y una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos (descrito en la Sección II.18.5), la inclusión de la presente emisión de Bonos en AIAF, reconocido como mercado secundario oficial organizado de valores por la disposición Transitoria Sexta de la Ley 37/1998 de 16 de noviembre de reforma de la Ley 24/1988, esperándose que la admisión a cotización en dicho mercado tenga lugar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días a contar desde el citado otorgamiento.

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

Expresamente la Sociedad Gestora hace constar que se conocen los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en este mercado secundario, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, cumplirlos.

En el supuesto de que no tenga lugar en el mencionado plazo la admisión a cotización de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora procederá a ponerlo en conocimiento inmediato de los bonistas y de la CNMV, así como también de las causas de dicho incumplimiento mediante la publicación en un periódico de difusión nacional, todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección III.5.3, b), b") y c).

**II.18 Solicitudes de suscripción y adquisición.**

**II.18.1 Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores, indicando, las razones de elección de los mismos.**

La presente emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria se destina a inversores institucionales ya sean personas jurídicas o patrimonios sin personalidad jurídica, tales como Fondos de Pensiones, Instituciones de Inversión Colectiva o Entidades Aseguradoras, o a inversores que realizan habitual y profesionalmente inversiones en valores negociables como las Entidades de Crédito o las Sociedades de Valores.

**II.18.2 Aptitud legal de los Bonos a emitir.**

Los Bonos de Titulización Hipotecaria a emitir por el Fondo tienen la siguiente consideración legal, a los efectos de ser suscritos por determinados inversores:

- (i) de acuerdo con la Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca, y el Real Decreto 2345/1996, de 8 de noviembre, relativo a las normas de autorización administrativa y requisitos de solvencia de las Sociedades de Garantía Recíproca, los Bonos son susceptibles de ser suscritos por Sociedades de Garantía Recíproca;

- (ii) de acuerdo con el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, los Bonos a emitir por el Fondo podrán ser adquiridos por las Entidades Aseguradoras en cumplimiento de sus obligaciones de provisiones técnicas;
- (iii) de acuerdo con el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, los Bonos son aptos para ser adquiridos por Fondos de Pensiones;
- (iv) de acuerdo con la Orden Ministerial de 30 de diciembre de 1992, sobre Normas de Solvencia de las Entidades de Crédito, y con la Orden Ministerial de 29 de diciembre de 1992, sobre recursos propios y supervisión en base consolidada de las sociedades y agencias de valores y sus grupos, los valores emitidos con cargo a los Fondos de Titulización Hipotecaria previstos en la Ley 19/1992 tienen una ponderación del 50% en lo que se refiere al coeficiente de solvencia que deben mantener las mencionadas entidades siempre que su calidad crediticia, a juicio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sea, al menos, igual que la de los créditos hipotecarios subyacentes.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores en la fecha de registro del Folleto otorgará a la emisión de Bonos de la Serie A una ponderación del 50% a efectos del coeficiente de solvencia de las citadas entidades, teniendo en cuenta los siguientes factores: (i) que los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de la emisión de Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo han sido concedidos con garantía de primera hipoteca sobre viviendas residenciales localizadas en España; (ii) que los Préstamos Hipotecarios Participados y la emisión de Participaciones Hipotecarias cumplen con los requisitos de la legislación vigente sobre regulación del Mercado Hipotecario; (iii) que el principal de cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados no excede del 80% del valor de tasación de la correspondiente vivienda hipotecada en garantía; (iv) las declaraciones y garantías realizadas por Banesto contenidas en la Sección IV del presente Folleto; y (v) las calificaciones o ratings otorgados por S&P España,

Los Bonos de la Serie B no gozan de la ponderación del 50% en el coeficiente de solvencia de las entidades de crédito a la que se refieren las citadas Ordenes;

- (v) de acuerdo con el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, los Bonos podrán ser adquiridos por Instituciones de Inversión Colectiva salvo por Fondos de Inversión en Activos del Mercado Monetario.

### **II.18.3 Fecha o Periodo de Suscripción o adquisición.**

El Periodo de Suscripción (el "Periodo de Suscripción") de los Bonos tendrá una duración de ocho (8) horas, entre las 9:00 y las 17:00 horas del Día Hábil siguiente a la fecha de la publicación del anuncio de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, en la forma prevista en la Sección III.5.3, b), b') y c) del Folleto.

**II.18.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción o adquisición.**

Las solicitudes de suscripción de los Bonos, para ser tenidas en cuenta, deberán ser efectuadas por cualquier medio admitido en Derecho, durante el Periodo de Suscripción establecido en el apartado II.18.3 anterior, y dirigidas a las Entidades Aseguradoras y Colocadoras que son el Banco y Banesto, en sus respectivos Departamentos de Tesorería, situados el del Banco, en el Paseo de la Castellana 75, 2º 28046 Madrid, y el de Banesto, en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3, Madrid.

Cada una de las Entidades Aseguradoras suscribirá la cantidad de Bonos que quedara pendiente al finalizar el Periodo de Suscripción, en virtud de su compromiso descrito en las Secciones II.19.3 y V.4 del Folleto Informativo.

**II.18.5 Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso.**

Los inversores a quienes hayan sido adjudicados los Bonos, deberán abonar a las Entidades Aseguradoras de la Colocación, el Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, antes de las 13:00 horas (horas de Madrid), valor ese mismo día, el precio de emisión (100% de su valor nominal) que corresponda por cada Bono adjudicado.

Cada Entidad Aseguradora y Colocadora abonará su respectivo importe asegurado a Banesto, el cual, en su condición de Banco Agente, procederá a abonar al Fondo, el mismo día, el importe total de la emisión, antes de las 15:00 horas (hora de Madrid), valor ese día, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Aseguramiento de la Colocación, deducida la comisión de Aseguramiento.

**II.18.6 Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales, especificando sus posibilidades de negociación y su periodo máximo de validez.**

El Banco y Banesto entregarán, cada uno a sus respectivos suscriptores de los Bonos, en un plazo no superior a quince (15) días contados desde la fecha de desembolso, un documento acreditativo de los Bonos adjudicados (sin perjuicio del derecho del bonista a quedar registrado como titular de los Bonos suscritos, en la entidad encargada de la llevanza del Registro Contable de los Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta). El citado documento acreditativo no es susceptible de negociación y su periodo máximo de validez es la fecha de registro de los Bonos suscritos en Iberclear.

**II.19 Colocación y adjudicación de valores.**

La colocación de la emisión de Bonos se realizará por un importe de mil quinientos millones (1.500.000.000) de euros, constituida por quince mil (15.000) Bonos.

El procedimiento de colocación será el siguiente:

Una vez abierto el Periodo de Suscripción, en la forma prevista en la Sección II.18.3 del Folleto, deberán dirigirse las peticiones al Banco y Banesto los cuales procederán a la adjudicación libre de los Bonos, velando en todo caso para que no se produzcan tratamientos discriminatorios entre las peticiones que tengan características similares en el tiempo y comprometiéndose a suscribir la cantidad de Bonos necesaria para completar

la cifra a la que asciende su respectivo compromiso de aseguramiento, descrita en la siguiente Sección II.19.1.

**II.19.1 Entidades que intervienen en la colocación o comercialización mencionando sus diferentes cometidos, con descripción de estos de forma concreta. Importe global de las comisiones acordadas entre los diferentes colocadores y la Sociedad Gestora.**

La colocación de los Bonos tal y como se describe en la Sección II.18.4 del Folleto Informativo, se llevará a cabo por las siguientes Entidades Aseguradoras de la Colocación, y por los siguientes importes:

| Entidades Aseguradoras            | euros                |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                   | Serie A              | Serie B           |
| • Banesto                         | 727.500.000          | 45.000.000        |
| • Banco Santander Central Hispano | 727.500.000          | -----             |
| <b>Totales</b>                    | <b>1.455.000.000</b> | <b>45.000.000</b> |

Cada una de las Entidades Aseguradoras de la Colocación de los Bonos de la Serie A, recibirá una comisión del 0,01%, del importe nominal por ella asegurado en virtud del Contrato de Aseguramiento de la Colocación, descrito en la Sección V.4 del presente Folleto Informativo, en concepto de Aseguradora, y no percibirá comisión alguna en concepto de Colocadora.

La Entidad Aseguradora de la Colocación de los Bonos de la Serie B recibirá una comisión del 0,05% del importe nominal de dicha Serie B de Bonos en concepto de Aseguradora, y no percibirá comisión alguna en concepto de Colocadora.

**II.19.2 Entidades Directoras de la emisión.**

Asimismo, el Banco y Banesto intervendrán en la emisión en condición de Entidades Directoras de la misma, reproduciéndose a continuación, declaración firmada de las personas con representación suficiente, conteniendo las manifestaciones a que hace referencia en la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores:

**Por parte del Banco:**

" D. JAVIER PAZOS ACEVES, debidamente facultado al efecto, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., con domicilio en Santander, Pº de Pereda, nº 9 y 12, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4, por un importe de 1.500.000.000 euros (MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS), en cumplimiento de la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de



*Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores,*

**DECLARA**

*Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la calidad y suficiencia de la información contenida en el Folleto.*

*Que no existen, de acuerdo con tales comprobaciones, circunstancias que contradigan o alteren dicha información, ni ésta omite hechos o datos significativos que puedan ser relevantes para el inversor, ni induce a error.*

*Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 14 de octubre de 2003.”*

**Y por parte de Banesto:**

*"D. JUSTO GÓMEZ LÓPEZ, en nombre y representación de BANESTO, con domicilio en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 de Madrid, debidamente facultado al efecto, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4, por un importe de 1.500.000.000 euros (MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS), en cumplimiento de la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores,*

**DECLARA**

*Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la calidad y suficiencia de la información contenida en el Folleto.*

*Que no existen, de acuerdo con tales comprobaciones, circunstancias que contradigan o alteren dicha información, ni ésta omite hechos o datos significativos que puedan ser relevantes para el inversor, ni induce a error.*

*Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 14 de octubre de 2003.”*

Ni el Banco ni Banesto, como Entidades Directoras, recibirán comisión alguna en concepto de dirección de la emisión.

**II.19.3 Entidades que aseguran la emisión, con descripción de las características de la relación o Contrato de Aseguramiento, garantías exigidas al emisor u oferente, tipos de riesgos asumidos, tipo de contraprestación a que se obliga el asegurador en caso de incumplimiento, y demás elementos relevantes.**

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con las Entidades Aseguradoras y Colocadoras citadas anteriormente, un Contrato de Aseguramiento de la Colocación de la emisión, en virtud del cual, las citadas entidades, procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos para cada una en la Sección II.19.1, del presente Folleto Informativo, y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, a suscribir los que no lo hayan sido.

Las Entidades Aseguradoras de la Colocación de la Emisión, el Banco y Banesto, asumen las obligaciones contenidas en el Contrato de Aseguramiento de la Colocación, y que básicamente serán las siguientes: 1) compromiso de suscripción de Bonos que no lo hayan sido, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, hasta las cuantías establecidas; 2) abono, por parte del Banco a Banesto en su condición de Banco Agente, antes de las 14:00 horas, del Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, valor ese mismo día, del importe nominal asegurado por él, deducida la parte de comisión devengada a su favor, en virtud del Contrato de Aseguramiento de la Colocación, a suscribir entre ellas; 3) a continuación, proceder el citado Banco Agente, a abonar al Fondo, dentro de las 15:00 horas del mencionado día, el importe total de la emisión, deducida la suma a la que ascienda la Comisión total de Aseguramiento (y en la cual, y en su función de, asimismo, entidad Aseguradora de la Colocación, habrá participado).

**II.19.4 Prorrateo en la Colocación, modalidad del mismo, fecha de su realización, forma de dar publicidad a sus resultados, y, en su caso, devolución a los peticionarios de las cantidades satisfechas que excedan del importe de los valores adjudicados, así como las compensaciones por intereses que les correspondan.**

No procede.

**II.20 Plazo y forma prevista para la entrega a los suscriptores de los Certificados o de los documentos que acrediten la suscripción de los valores.**

Los Bonos, valores representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 116/1992, y, asimismo, con los plazos y procedimientos habituales de la entidad encargada de la compensación y liquidación de los Bonos, esto es, Iberclear.

El Banco y Banesto entregarán a sus respectivos suscriptores de los Bonos, en un plazo no superior a quince (15) días a contar desde la Fecha de Desembolso, un documento acreditativo de la suscripción por éstos de los Bonos adjudicados y el importe efectivo que hubieran desembolsado por dicha suscripción.

## II.21 Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio.

La presente emisión se encuentra amparada por la Ley española a tenor de lo establecido en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores negociables modificado por el Real decreto 2590/1998 de 7 de diciembre, y la Orden de 12 de julio de 1993 que lo desarrolla, así como la Circular 2/94, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueba el modelo del Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria y la Circular 2/1999, de 22 de abril de la Comisión Nacional del mercado de Valores por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores.

Todas las cuestiones y disputas que puedan plantearse entre el Fondo, en su calidad de emisor de los Bonos de Titulización Hipotecaria y los tenedores de los mismos, serán resueltas, con renuncia expresa al propio fuero que pudiera corresponder a las partes, por los Tribunales españoles.

La Escritura de Constitución se registrará e interpretará de acuerdo con las leyes españolas.

## II.22 Régimen fiscal.

Se facilita a continuación un breve análisis del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven de la presente oferta.

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la legislación estatal vigente, y en particular, la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "LIRPF"), la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "LIRnR") y la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los respectivos Reglamentos de desarrollo de las mencionadas normas (Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, Real Decreto 326/1999, de 26 de febrero, y Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, respectivamente).

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de inversión en los Bonos ofrecidos mediante la presente oferta, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, las entidades en atribución de renta, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales. Igualmente, habrán de tenerse en cuenta las normas de aplicación territorial limitada y las de la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

Por esta razón, se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

**II.22.1 Imposición indirecta sobre la transmisión de los Bonos**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión, amortización o reembolso de los Bonos estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**II.22.2 Imposición sobre los rendimientos derivados de la titularidad y la transmisión de los Bonos****II.22.2.1 Inversores residentes en territorio español**

Se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición firmados por nuestro país, las personas físicas y entidades residentes en territorio español conforme al artículo 9.1 de la LIRPF y al artículo 8.3 de la LIS, respectivamente. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS"), de otra.

**a) Personas Físicas**

Para los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF"), y en los términos del artículo 23.2 de la LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios, los rendimientos derivados de los Bonos tanto en concepto de intereses como los derivados de su transmisión, reembolso o amortización.

En caso de transmisión, reembolso o amortización se tendrán en cuenta para el cálculo del rendimiento los gastos accesorios de adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente. El rendimiento neto de capital mobiliario se determinará deduciendo a los rendimientos íntegros los gastos de administración y depósito de los Bonos, siempre y cuando dichos gastos no supongan la contraprestación de una gestión discrecional de la cartera de inversiones.

Los rendimientos negativos derivados de la transmisión de los Bonos, cuando el contribuyente hubiera adquirido otros activos financieros homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dichas transmisiones, se integrarán a medida que se transmitan los activos financieros homogéneos que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

El importe de los rendimientos obtenidos se reducirá en un 40% cuando su período de generación haya sido superior a dos años, así como cuando se califiquen como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

Los citados rendimientos estarán sujetos, en general, a una retención del 15% a cuenta del IRPF de sus perceptores, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del IRPF.

No obstante lo anterior, no existirá obligación de retener sobre los rendimientos derivados de la transmisión o reembolso de activos financieros con rendimiento explícito que cumplan los siguientes requisitos (como está previsto en esta emisión):

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

No obstante lo anterior, se someterá a retención (a un tipo del 15%) la parte del precio correspondiente al interés corrido cuando la transmisión de los Bonos tenga lugar durante los treinta días inmediatamente anteriores al cobro de dicho interés, y siempre que:

1. El adquirente sea una persona o entidad no residente en territorio español o sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades.
2. El adquirente no esté sujeto a retención por los rendimientos explícitos derivados de los Bonos transmitidos.

La retención a cuenta será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la LIRPF.

#### **b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

Los rendimientos de los Bonos obtenidos por entidades que tengan la condición de sujetos pasivos del IS, tanto por el concepto de intereses como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de los mismos, se integrarán en la base imponible del mencionado impuesto en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Los citados rendimientos estarán sujetos a retención a cuenta del IS de su perceptor, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del Título IV del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del IS. No obstante, dicho Real Decreto establece que los mencionados rendimientos (tanto los que se perciban en concepto de intereses como los derivados de la transmisión, reembolso o amortización de los Bonos) estarán excluidos de retención siempre que se cumplan los siguientes requisitos (como está previsto en esta emisión):

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

El procedimiento para hacer efectiva la exclusión de retención sobre los intereses de los Bonos será el previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999

La retención será, caso de practicarse, deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de la LIS.

#### **II.22.2.2 Inversores no residentes en territorio español**

Se considerarán inversores no residentes (sujeto a la oportuna acreditación), las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la LIRnR.

Los rendimientos obtenidos por los titulares de Bonos que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRnR"), tanto por el concepto de intereses, como con motivo de su transmisión, reembolso o amortización, tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos del artículo 12 de la LIRnR.

##### **a) Rentas obtenidas mediante establecimiento permanente**

Los rendimientos de los Bonos obtenidos por inversores no residentes en territorio español que actúen mediante establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas previstas en los artículos 15 a 22 de la LIRnR.

Los citados rendimientos estarán exentos de retención a cuenta del IRnR en los términos señalados anteriormente para los sujetos pasivos del IS.

##### **b) Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente**

Los rendimientos de los Bonos obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 15% sobre el importe íntegro del rendimiento percibido, calculado de acuerdo con las normas de la LIRPF, y sin que sean aplicables a tal efecto las reducciones previstas en dicha Ley.

En caso de transmisión, reembolso o amortización se tendrán en cuenta para el cálculo del rendimiento los gastos accesorios de adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente. La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

Cuando en virtud de la residencia del receptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas, siempre que se aporte el

correspondiente certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor.

Los rendimientos obtenidos de los Bonos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen, a esos efectos, sin establecimiento permanente en territorio español, estarán exentos cuando el perceptor sea residente en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que, como se ha dicho anteriormente, se aporte el correspondiente certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor.

Igualmente estarán exentas las rentas derivadas de la transmisión de dichos Bonos en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes, sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información. A tal efecto deberá aportarse el pertinente certificado de residencia fiscal en los términos anteriormente indicados.

En ningún caso serán de aplicación las exenciones mencionadas en los dos párrafos anteriores cuando los rendimientos se obtengan a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Con carácter general, los citados rendimientos estarán sujetos a retención a cuenta del IRnR, excepto en los supuestos en que se acredite el pago del impuesto o la procedencia de la exención. Tampoco se practicará retención a cuenta sobre los rendimientos derivados de la transmisión o reembolso de los Bonos siempre que los mismos (como ocurrirá en la presente emisión) (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta, y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

Cuando no se den las circunstancias expuestas en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora, que a estos efectos actuará por cuenta del Fondo, efectuará, en el momento del pago del rendimiento, una retención a cuenta del IRnR del 15% para seguidamente transferir el importe líquido resultante de dicha retención a la entidad que, en su caso actúe como depositaria o gestione el cobro de las rentas procedentes de los Bonos, todo ello en los términos y a través del procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 13 de abril de 2000.

Por su parte, los inversores no residentes que tengan derecho a la exclusión de retención o a la aplicación de un tipo reducido previsto en un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, deberán acreditar ante la entidad depositaria de los valores, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el rendimiento, su residencia fiscal mediante un certificado de residencia expedido por las autoridades fiscales del país correspondiente, en el que, en su caso, se haga constar que el

contribuyente es residente de dicho país en el sentido definido en el Convenio. A este respecto, el periodo de validez del certificado de residencia mencionado anteriormente será de un año a contar desde la fecha de expedición.

Una vez cumplidos los anteriores trámites, la entidad depositaria de los valores abonará al inversor no residente, por cuenta de la Sociedad Gestora, en función de cada caso, la totalidad del importe retenido o el exceso sobre el tipo reducido establecido en el Convenio aplicable.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 15%, y el inversor no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en los párrafos anteriores, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública en un plazo de cuatro años la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

## **II.22.3 Imposición sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones**

### **II.22.3.1 Inversores residentes en España**

#### **a) Impuesto sobre el Patrimonio**

Las personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidas al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, “**IP**”) por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos que lo compongan. Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, la Ley 19/1991, de 6 de junio, fija a estos efectos un mínimo exento de 108.182,18 Euros, y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, los Bonos admitidos a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

#### **b) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las transmisiones de los Bonos a título lucrativo (por causa de herencia o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, “**ISD**”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. El tipo



aplicable oscila entre el 7'65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente y del grado de parentesco del adquirente con el transmitente, pudiendo resultar la cuota tributaria a ingresar entre un 0% y un 81,6%. de la base imponible.

Tratándose de adquirentes a título lucrativo sujetos pasivos del IS, el ISD no es aplicable, gravándose la adquisición lucrativa con arreglo a las normas del IS.

### **II.22.3.2 Inversores no residentes en España**

#### **a) Impuesto sobre el Patrimonio**

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la Doble Imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados en España por el IP, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, los Bonos admitidos a negociación en mercado secundario oficial de valores español propiedad de personas físicas no residentes se computarán según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publicará anualmente dicha cotización media. No obstante lo anterior, estarán exentos los residentes en otros países miembros de la Unión Europea en cuanto a los Bonos cuyas rentas estén exentas en el IRnR, en los términos expuestos anteriormente.

#### **b) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios para evitar la Doble Imposición que pudieran resultar aplicables.

**II.23 Finalidad de la operación.****II.23.1 Destino del importe neto de la emisión.**

El importe neto de la emisión de Bonos está íntegramente destinado al pago del precio por la adquisición de las Participaciones Hipotecarias emitidas por Banesto, que se agrupan en el Activo del Fondo.

**II.24 Entidades que, en su caso, estén comprometidas a intervenir en la negociación secundaria, dando liquidez mediante el ofrecimiento de contrapartida indicando alcance de su intervención y la forma de llevarse a cabo.**

No procede.

**II.25 Personas físicas o jurídicas que hayan participado de forma relevante en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, o en algunas de las informaciones significativas contenidas en el Folleto, incluido, en su caso el aseguramiento de la colocación.****II.25.1 Enumeración.**

- a) El diseño financiero de la emisión ha sido llevado a cabo por Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA, en colaboración con Banesto.
- b) El diseño legal de la emisión ha sido llevado a cabo por Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, SA, y Uría & Menéndez como asesores legales independientes.
- c) El Banco y Banesto intervendrán como Entidades Aseguradoras de la colocación.
- d) El Banco y Banesto actúan además como Entidades Directoras de la emisión.
- e) Banesto actúa también como Banco Agente.

**II.25.2 Declaración del responsable del Folleto en nombre de la Sociedad Gestora.**

*“D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, en nombre y representación de SANTANDER CENTRAL HISPANO TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), SA, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 75, en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4, por importe de mil quinientos millones (1.500.000.000) de euros, y en cumplimiento de lo dispuesto en el punto II.25.2. de la Circular 2/94 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se aprueba el modelo de Folleto Informativo para la constitución de los Fondos de Titulización Hipotecaria (en desarrollo de la Orden de 12 de julio de 1993, de desarrollo, a su vez del R/D 291/92, de 27 de marzo),*

**DECLARA**

*Que a la fecha de presentación del presente Folleto, el 88,57% del capital de Banesto, emisor de las Participaciones Hipotecarias, pertenece al Grupo Santander Central Hispano, SA.*

*Y que no existe ningún tipo de vinculación o intereses económicos de los expertos que han participado en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, o de algunas informaciones significativas, contenidas en el Folleto, incluido el*

*aseguramiento de la colocación, citadas en la Sección II.25.1, del Folleto de la emisión ni con la propia Sociedad Gestora ni con el emisor de las Participaciones Hipotecarias, BANESTO”.*

### **II.25.3 Declaración de la entidad cedente**

*“D. JUSTO GÓMEZ LÓPEZ, en nombre y representación de BANESTO, con domicilio en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 de Madrid, debidamente facultado al efecto, y en relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4, por un importe de 1.500.000.000 euros (MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS),*

#### **DECLARA**

*Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la calidad y suficiencia de la información contenida en el Folleto.*

*Que no existen, de acuerdo con tales comprobaciones, circunstancias que contradigan o alteren dicha información, ni ésta omite hechos o datos significativos que puedan ser relevantes para el inversor, ni induce a error.*

*Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 14 de octubre de 2003.”*

La carta de la entidad cedente con las mencionadas declaraciones se adjunta a este Folleto Informativo como ANEXO VI.

## CAPÍTULO III

### INFORMACIONES DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO

#### III.1 Antecedentes jurídicos y finalidad del Fondo.

El emisor se encuentra sujeto al régimen previsto en Ley 19/1992. Su función consistirá en la adquisición de las Participaciones Hipotecarias y su transformación en la presente emisión de Bonos.

El Fondo constituirá un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que, en el momento de su constitución, estará integrado, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias que agrupa y por los Fondos de Reserva (tal y como se define en la Sección V.3.4 del Folleto Informativo), y en cuanto a su pasivo, por los Bonos y el Préstamo Subordinado (que se describe en la Sección V.3.2 del Folleto Informativo), de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo será nulo.

#### III.2 Denominación completa del Fondo, y, en su caso, denominación abreviada o comercial prevista para la identificación del mismo o de sus valores en los mercados secundarios.

El emisor se denominará FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 4.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo su inscripción en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto, punto 3 de la Ley 19/1992 y el artículo 26 y siguientes de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre.

Una vez el presente Folleto Informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos haya sido registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y antes de los diez (10) Días Hábiles siguientes, (descritos en la Sección II.10.1, d) del presente Folleto) sin que se haya abierto aún el Período de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, junto a Banesto, como entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias a ser suscritas por el Fondo, procederán a otorgar la Escritura de Constitución en los términos previstos en la Ley 19/1992.

La Escritura de Constitución, de acuerdo con la Ley 19/1992, surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y será, por tanto, la escritura de emisión de los Bonos y la escritura en la que conste la representación de los Bonos mediante anotaciones en cuenta.

La Escritura de Constitución, de conformidad con el artículo quinto, punto 3 de la Ley 19/1992, no será objeto de inscripción en el Registro Mercantil.

### **III.3 Gestión y representación del Fondo y de los titulares de los valores emitidos con cargo al mismo.**

#### **III.3.1 Descripción de las funciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora en la gestión y representación legal del Fondo y la de los titulares de los valores emitidos con cargo a aquél.**

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., promotora del mismo, tal y como se detalla en la Sección VI del Folleto Informativo. La creación de la Sociedad Gestora ha sido autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda en fecha 10 de diciembre de 1992 e inscrita en el registro especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria abierto a tal efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el nº1.

La renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora se regulará por lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos o por la normativa vigente en cada momento. A tal efecto, la Sociedad Gestora podrá solicitar voluntariamente su sustitución, cuando así lo estime pertinente, mediante escrito presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora de fondos de titulización, debidamente autorizada e inscrita como tal en los Registros especiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el que la sustituta se declare dispuesta a aceptar tal función. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad gestora deberá ser aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para la sustitución efectiva de la misma. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora y en ningún caso podrán imputarse al Fondo.

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos, o quiebra o cuando su autorización fuera revocada, deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya y, en consecuencia, la gestión y representación del Fondo recaerá en la nueva sociedad gestora, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, arts. 18 y 19 sobre sustitución de la Sociedad Gestora.

Si transcurriera el plazo legalmente establecido en el art. 19,2) del citado Real Decreto de cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el supuesto determinante de la sustitución y no se hubiese encontrado una nueva Sociedad Gestora, se producirá un supuesto de extinción anticipada del Fondo y amortización de los Bonos para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la presente Sección del Folleto.

La sustitución efectiva de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, será comunicada a S&P España.

## CAPÍTULO III: INFORMACIONES DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución del Fondo.

La Sociedad Gestora en su labor de administración del Fondo realizará las siguientes actuaciones:

- (i) abrirá en el nombre del Fondo una cuenta financiera (en adelante, "Cuenta de Tesorería", descrita en la Sección V.3.1 del Folleto), inicialmente con Banesto, en tanto en cuanto el rating a corto plazo de Banesto no descienda de A-1 según escala de S&P Ratings Services, descrita en la Sección II.3 del presente Folleto Informativo.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo de Banesto experimentara, durante la vida de la emisión, un descenso en su rating, situándose por debajo de A-1 según escala de S&P Ratings Services, trasladará la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea un rating mínimo de A-1, y contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con Banesto, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, pudiendo, con posterioridad, trasladarla a Banesto, cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente el rating A-1, según la escala citada anteriormente (todo ello, de conformidad con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto);

- (ii) ingresará, en el plazo máximo de 48 horas, las cantidades que reciba de Banesto en concepto de principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias en la Cuenta de Tesorería abierta bien en Banesto o en la entidad donde haya sido transferida en virtud de lo dispuesto en el punto (i) anterior;
- (iii) ingresará en la Cuenta de Tesorería mencionada, la cantidad que en cada momento compongan los Fondos de Reserva Principal y Secundario (descritos en la Sección V.3.4 del Folleto);
- (iv) velará para que las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería (y que incluirá tanto el Fondo de Reserva Principal como el Secundario), siempre que la deuda a corto plazo de Banesto mantenga al menos el rating de A-1 (según escala de S&P Ratings Services), produzcan la rentabilidad establecida en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado. Todo ello de conformidad con lo descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto Informativo;
- (v) calculará, (en cada Momento de Fijación de Tipo), y respecto a cada siguiente Periodo de Devengo de Intereses, los tipos de interés nominales a aplicar a ambas Series de Bonos, resultante de la determinación efectuada de conformidad con lo previsto en la Sección II.10, y lo publicará en la forma prevista en la Sección III.5.3, a), a");
- (vi) calculará en cada Fecha de Determinación, el principal a amortizar de ambas Series de Bonos, y, junto con los intereses devengados de conformidad con lo previsto en la Sección II.11, lo publicará en la forma prevista en la Sección III.5.3, a), a");

- (vii) calculará respecto a los Contratos de Swap, descritos en la Sección V.3.3, el tipo de interés medio ponderado de los tres (3) meses anteriores a cada Fecha de Pago de los tipos nominales, tanto fijos como variables, de las Participaciones Hipotecarias, así como las Cantidades Participaciones Hipotecarias a pagar y las Cantidades Variables Bonos a recibir;
- (viii) destinará los Fondos Disponibles descritos en la Sección V.5.1, b), 1, así como cualquier otra cantidad en la Cuenta de Tesorería disponibles en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago o retención del Fondo, en los términos y en el orden de prelación previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto.
- (ix) comprobará que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con los ingresos que debió haber recibido el Fondo, de acuerdo con lo previsto en los distintos contratos de los que se derivan dichos ingresos. En el supuesto de que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los titulares de los Bonos.
- (x) nombrará a los auditores del Fondo.
- (xi) gestionará el Fondo con el objetivo de que su valor patrimonial sea nulo en cada momento.
- (xii) adoptará las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de liquidar anticipadamente el Fondo, de acuerdo con lo recogido en este Folleto y en la Escritura de Constitución.

### **III.3.2 Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.**

La Sociedad Gestora de acuerdo con lo establecido en la Ley 19/1992 constituirá, representará y administrará el Fondo. En contraprestación por estas funciones, el Fondo satisfará a la Sociedad Gestora una Comisión de Administración compuesta por una Comisión inicial y una Comisión periódica.

La Escritura de Constitución determina que la Sociedad Gestora tendrá derecho a una Comisión inicial de Administración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a cien mil (100.000,00) euros.

De igual modo la Escritura de Constitución determina que la Sociedad Gestora tendrá derecho en cada Fecha de Pago de los Bonos (los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año, o siguiente Día Hábil, según lo previsto en la Sección II.10.3 del presente Folleto Informativo), a una Comisión periódica de Administración igual al 0,025% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de ambas Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso.

El cálculo de la comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$A = B \times 0,025\% \times \frac{d}{365}$$

**Donde:**

**A** = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

**B** = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de las Series A y B, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.

**d** = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

En todo caso, el importe anual de esta comisión periódica no podrá ser inferior a sesenta mil (60.000) euros. En el caso de que durante el periodo de vigencia del Fondo, el Índice Nacional General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente a cada año natural, experimentara una variación positiva, el importe mínimo anual se revisaría acumulativamente en la misma proporción, a partir del año 2004 inclusive y con efectos desde el día 1 de enero de cada año.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida, las cantidades no pagadas devengarán un interés anual equivalente al tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Participaciones Hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago, menos un margen del 0,65%.

La comisión será abonada siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del Folleto Informativo.

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios (tales como auditoría, publicidad y mantenimiento del rating) y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del Folleto Informativo.

**III.4 Valor patrimonial del Fondo e indicación sucinta de los activos y pasivos que determinan dicho valor, tanto en su origen como una vez iniciado su funcionamiento. Gastos de constitución. Gastos periódicos a cargo del Fondo, e ingresos derivados de su funcionamiento.**

El Fondo, de conformidad con el artículo quinto, punto 1 de la Ley 19/1992 constituirá un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado en el momento de constitución en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias, y los Fondos de Reserva Principal y Secundario descritos en la Sección V.3.4 del Folleto Informativo, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos y el Préstamo Subordinado descrito en la Sección V.3.2 del Folleto Informativo de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo será nulo.



### III.4.1 Valor patrimonial del Fondo.

#### Activos.

a) En su origen.

En la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el Fondo tendrá como activo principal:

- (i) las Participaciones Hipotecarias emitidas por Banesto cuyo valor capital ascenderá a un mínimo de mil quinientos millones (1.500.000.000) de euros. Dichas Participaciones Hipotecarias se referirán a una participación en los préstamos hipotecarios concedidos por Banesto del 100% en el principal, y a una participación en los intereses aplicables a cada préstamo hipotecario en cuestión, tanto ordinarios como de demora (calculados estos últimos al mismo tipo de interés que los ordinarios). En la Sección IV.1 del presente Folleto se detallan las características de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo;
- (ii) las cantidades aportadas en concepto de Fondos de Reserva, tanto Principal como Secundario, descritos en la Sección V.3.4 del presente Folleto;
- (iii) Gastos de Constitución y Emisión del Fondo;
- (iv) Una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago;
- (v) el importe a cobrar por el Desembolso de la Suscripción asegurada de cada una de las Series de Bonos.

b) Como consecuencia del funcionamiento del Fondo.

A partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos, el Fondo tendrá como activo principal:

- (i) El principal de las Participaciones Hipotecarias como consecuencia de los importes devengados por la amortización de capital de los Préstamos Hipotecarios Participados, devengado desde la Fecha de Desembolso descrita en la Sección II.18.5 del presente Folleto Informativo.

En el supuesto de pago anticipado por los deudores, las comisiones de amortización anticipada que pudieran devengarse corresponderán a Banesto.

- (ii) El interés nominal ordinario, calculado al tipo de interés aplicable al Préstamo Hipotecario Participado, devengado desde la Fecha de Desembolso.

## CAPÍTULO III: INFORMACIONES DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO

- (iii) El interés nominal de demora, calculado al tipo de interés ordinario aplicable al Préstamo Hipotecario Participado según el párrafo (ii) anterior.
- (iv) Las Cantidades Netas a recibir en su caso en virtud de los términos de los Contratos de Swap A y B, (descritos en la Sección V.3.3.), correspondientes a los Bonos de ambas Series.
- (v) Cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o 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), adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial, desde la Fecha de Desembolso (descrita en Sección II.18.5 del Folleto Informativo). Igualmente todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Banesto, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros cedidos por Banesto al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo, y excluyendo todas las comisiones previstas en los Préstamos Hipotecarios Participados que serán a beneficio de Banesto.
- (vi) Las cantidades que correspondan al Fondo derivadas de los contratos de seguros cedidos por Banesto al Fondo en virtud de la Escritura de Constitución, desde la citada Fecha de Desembolso.
- (vii) Las cantidades que compongan los Fondos de Reserva, Principal y Secundario.
- (viii) Gastos de Emisión y Constitución sin amortizar.
- (ix) Cualesquiera cantidades que correspondan al Fondo derivadas de los Contratos formalizados por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo.

**Pasivos.**

- a) En su origen.

En la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el Fondo tendrá como pasivo principal:

- (i) el importe a pagar por la adquisición de las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) el Préstamo Subordinado concedido por Banesto que se describe en la Sección V.3.2., de este folleto;
- (iii) el importe nominal de la emisión de Bonos.

- b) Como consecuencia del funcionamiento del Fondo.

Desde la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo y a lo largo de su vida hasta la total amortización de los Bonos emitidos, el Fondo tendrá como pasivos principales:

- (i) los Bonos de las Series A y B emitidos y pendientes de amortización;
- (ii) el Préstamo Subordinado concedido por Banesto, que se describe en la Sección V.3.2, del Folleto;

- (iii) las Cantidades Netas a pagar en su caso, en virtud de los términos de los Contratos de Swap, A y B, (descritos en la Sección V.3.3.), correspondientes a los Bonos de ambas Series;
- (iv) los intereses, las comisiones y demás gastos establecidos en los Contratos formalizados por la Sociedad Gestora, así como cualquier otro en que pueda incurrir el Fondo.

#### **III.4.2 Gastos de Constitución.**

La estimación de todos los gastos de constitución del Fondo se encuentran previstos en la Sección II.14.

#### **III.4.3 Gastos periódicos a cargo del Fondo.**

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo pero siendo reembolsado según el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del Folleto, todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los siguientes gastos:

- (i) todos aquellos derivados del registro del Fondo y de la emisión y admisión a negociación de los Bonos que se detallan en la Sección II.14 del presente Folleto;
- (ii) aquellos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;
- (iii) aquellos derivados del mantenimiento de los ratings de los Bonos de ambas Series A y B;
- (iv) aquellos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizar a los titulares de los Bonos en circulación mediante anuncios insertados en la prensa;
- (v) aquellos que surjan derivados de la venta de Participaciones Hipotecarias o/y la obtención de una línea de crédito, en el supuesto de amortización anticipada de los Bonos en circulación;
- (vi) los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los préstamos hipotecarios participados;
- (vii) aquellos que pudieran resultar debidos por razón de la admisión a negociación de los Bonos en AIAF o de su representación mediante anotaciones en cuenta; y
- (viii) en general, cualesquiera otros soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

El IVA que hubiera soportado el Fondo en los gastos corrientes podrá constituir gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades en la medida en que no sea deducible a efectos del IVA y no deba ser considerado como mayor valor del activo.

#### **III.4.4 Ingresos del Fondo derivados de su funcionamiento.**

|  |
|--|
| CAPÍTULO III: INFORMACIONES DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO |
|--|

El Fondo dispondrá de los ingresos (los "ingresos") depositados en la Cuenta de Tesorería, (descrita en la Sección V.3.1).

Los ingresos susceptibles de empleo en una Fecha de Pago concreta serán los siguientes correspondientes a cada Periodo de Determinación descrito en la Sección II.11.3, b), 2:

- a) Las cantidades percibidas por principal de las Participaciones Hipotecarias en el Período de Determinación precedente. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- b) Los intereses tanto ordinarios como de demora derivados de las Participaciones Hipotecarias en el Periodo de Determinación precedente. Dichas cantidades, habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- c) La rentabilidad obtenida en el Periodo de Determinación precedente por la reinversión de los Fondos de Reserva Principal y Secundario, según lo previsto en la Sección V.3.4, (ii), así como de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería según lo descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto Informativo.
- d) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al Fondo.  
Asimismo el Fondo dispondrá en cada Fecha de Pago de las cantidades que configuren los Fondos de Reserva Principal y Secundario descritos en la Sección V.3.3.
- e) Las Cantidades Netas a recibir, en su caso, en virtud de los términos de los Contratos de Swap, A y B, (descritos en la Sección V.3.3.), correspondientes a los Bonos de ambas Series.

### **III.5 Formulación, verificación y aprobación de cuentas anuales y demás documentación contable del Fondo. Nombre de los auditores de cuentas designados para la auditoría del Fondo.**

#### **III.5.1 Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.**

La Sociedad Gestora presentará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 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).

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su sesión del día 3 de octubre de 2003, en la que acordó la constitución del presente Fondo, y descrita en la Sección II.1.1, a), del presente Folleto, ha autorizado al Consejero Director General de la Sociedad, D. Ignacio Ortega Gavara, a designar a la Compañía Auditora que lleve a cabo las auditorías anuales del Fondo, informando de tal designación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**III.5.2 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de información periódica de la situación económico-financiera del Fondo.**

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete, a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, 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 (excepción hecha de la contenida en el apartado e), que tendrá carácter anual), en relación a ambas Clases de Bonos, el comportamiento de las Participaciones Hipotecarias, prepagos, y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento todas las Notificaciones Periódicas Ordinarias o Extraordinarias, contenidas en la Sección III.5.3 del presente Folleto, y de cuanta información adicional le sea requerida.

**a) En relación a cada Serie A y B de Bonos.**

1. Saldos Pendientes de Pago y porcentajes que cada uno de ellos representa sobre el importe nominal inicial de cada Serie.
2. Intereses devengados y pagados.
3. Intereses devengados y no pagados.
4. Amortización devengada y pagada.
5. Déficit de Amortización, si existiera.

**b) En relación a las Participaciones Hipotecarias.**

1. Saldo vivo de las mismas.
2. Intereses tanto devengados como cobrados de las mismas.
3. Importe al que ascienden las cuotas en morosidad de los préstamos hipotecarios subyacentes a la fecha de dicho informe.

**c) En relación a la situación económico-financiera del Fondo.**

Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto Informativo.

**d) En relación a la Amortización Anticipada.**

Listado demostrativo de Tasas Medias de Amortización Anticipada reales de los préstamos hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias así como vida media de los Bonos de Titulización Hipotecaria bajo el mantenimiento de dichas Tasas Medias de Amortización Anticipada.

**e) Y, en relación a las Cuentas Anuales del Fondo.**

Balance, Cuenta de Resultados, Informe de Gestión e Informe de Auditoría dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

### III.5.3 Obligaciones de comunicación de hechos relevantes.

La Sociedad Gestora, para el exacto cumplimiento de las condiciones de la emisión, se compromete a efectuar las siguientes notificaciones:

#### a) Notificaciones ordinarias periódicas.

- a') De conformidad con lo previsto en la Sección II.10.1, d), el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y 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 ambas Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente, según los criterios contenidos en la citada Sección.
- a'') De conformidad con lo previsto en las Secciones II.10.3 y II.11.3, b), trimestralmente, con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, no sólo los intereses resultantes de los Bonos de ambas Series, junto la amortización de los mismos según proceda, sino, además:
- (i) Las tasas medias de amortización anticipada reales de los préstamos hipotecarios subyacentes de las Participaciones Hipotecarias, a la Fecha de Determinación;
  - (ii) la vida residual media de los Bonos de ambas Series calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada según lo previsto en la Sección II.11.3, c), párrafo primero;
  - (iii) y los Saldos Pendientes de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono de cada Serie, y los porcentajes que dichos Saldos Pendientes de Pago representan sobre el importe nominal inicial de cada Bono, esto es, cien mil (100.000) euros.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos las cantidades de intereses y/o el Déficit de Amortización devengadas por los mismos y no satisfechas, por insuficiencia de Fondos Disponibles, de conformidad con las reglas de prelación de pagos previstas en el apartado V.5.1, b), 2, del presente Folleto Informativo.

Las notificaciones de este apartado a'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado c) siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear, en un plazo máximo de tres (3) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago.

#### b) Notificaciones extraordinarias.

- b') Con motivo de la constitución del Fondo y emisión de los Bonos, al día siguiente del otorgamiento de la Escritura de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a efectuar la notificación, (mediante el procedimiento señalado en el apartado c) siguiente) de la constitución del Fondo y emisión de Bonos, junto con los tipos de interés

nominales anuales, variables trimestralmente de ambas Series de Bonos, resultantes para el Primer Periodo de Devengo de interés, que será el comprendido entre la Fecha de Desembolso (18 de diciembre de 2003) y el 15 de marzo de 2004, todo ello de conformidad con lo contenido en la Sección II.10 del Folleto Informativo, siendo apto para dicha publicación cualquier día del calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos del presente Folleto).

**b'') Restantes.**

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con las Participaciones Hipotecarias, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible a la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, y asimismo, de una eventual decisión de amortización anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto Informativo, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el Acta Notarial de Liquidación y Procedimiento a que hace referencia la Sección III.8.1 del Folleto Informativo.

**c) 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 a) 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) 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).

**d) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la misma las publicaciones que, tanto con carácter ordinario periódico como con carácter extraordinario, se efectúen según lo previsto en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

**III.6 Régimen fiscal del Fondo.**

La Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente, al Impuesto sobre Sociedades, al tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora, exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con la Ley 37/1992, artículo 20.Uno.18º.n.

Los pagos realizados al Fondo en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias, no están sujetos a retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, en razón a lo establecido en el artículo 57. k) del Real Decreto 537/1997, de 14 de abril.

Por lo demás, su constitución estará exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5, apartado 10 de la Ley 19/1992.

La emisión, adquisición, transmisión, reembolso o amortización de las Participaciones Hipotecarias y de los Bonos se encuentra exenta en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre el Valor Añadido.

### **III.7 Supuestos excepcionales de modificación de la Escritura de Constitución del Fondo.**

La Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales y, en su caso, de acuerdo con las condiciones que establezca la normativa vigente, y siempre que la modificación no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación, y haya sido comunicada previamente por la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación y a la CNMV u organismo administrativo competente. Dicha modificación será comunicada a la CNMV como hecho relevante o como suplemento del Folleto Informativo, según corresponda. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

### **III.8 Liquidación anticipada del Fondo: supuestos. Extinción del Fondo.**

#### **III.8.1 Liquidación anticipada del Fondo. Supuestos.**

La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo, coincidiendo con una Fecha de Pago, en los términos establecidos en la presente Sección y en la Sección II.11.3.c) de este Folleto, cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, sea inferior al 10% del saldo inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias 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 descrito en la Sección V.5.

Por tanto, la Sociedad Gestora, en el supuesto anterior y en todos aquellos supuestos de amortización anticipada de la emisión, contemplados en la siguiente Sección III.8.2 del presente Folleto Informativo, una vez liquidado el Fondo y en el plazo máximo de seis (6) meses contados desde la distribución de los activos del Fondo señalada en dicha Sección, siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto, otorgará un acta notarial en la que se recojan:

- (i) las causas, previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, que motivaron la extinción del Fondo;



- (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores del hecho de la amortización anticipada de los Bonos en circulación; y
- (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del presente Folleto.

Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

### III.8.2 Extinción del Fondo.

El Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 11, e) del Real Decreto 926/1998, se extinguirá, en los siguientes supuestos, informándose a la CNMV en caso de producirse alguno de ellos y aplicándose, en caso de insolvencia del Fondo, el régimen de prelación de pagos establecido en la Sección V.5. de este Folleto:

- (i) Cuando se amorticen íntegramente las Participaciones Hipotecarias que integren su activo.
- (ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos emitidos.
- (iii) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del fondo. Aquí se incluye el supuesto previsto en el Contrato de Reinversión a tipo garantizado (recogido en la Sección V.3.1 del presente Folleto Informativo) de que el equilibrio financiero exigido por el Real Decreto 926/1998 para el Fondo se viera sustancialmente afectado como consecuencia de nuevas disposiciones o de una nueva interpretación de las disposiciones vigentes sobre retención de los rendimientos de las Participaciones Hipotecarias, que supusiera que la rentabilidad obtenida por la inversión de los saldos derivados de la Cuenta de Tesorería, estuvieran sujetos a retención en la fuente y por ende, se viera sustancialmente afectada la emisión de Bonos. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la Escritura de Constitución del Fondo, las cuales se describen en la Sección V.5 del presente Folleto.
- (iv) En 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, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra, sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo.
- (v) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir.

En el supuesto de que, una vez extinguido el Fondo y realizados todos los pagos previstos en la mencionada Sección V del Folleto Informativo conforme al orden de prelación de pagos establecido, existiera algún remanente o se encontraran

|  |
|--|
| CAPÍTULO III: INFORMACIONES DE CARÁCTER GENERAL SOBRE EL FONDO |
|--|

pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por el deudor de los Prestamos Hipotecarios Participados (todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección IV.2, b), b'), del presente Folleto Informativo), tanto el citado remanente como la continuación o/y el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Banesto.

Con objeto de que el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, lleve a cabo la amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en los supuestos previstos anteriormente y en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente, podrá llevar a cabo cualquiera de las cuatro opciones recogidas en la Sección II.11.3.c). La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos se realizará por el Saldo Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de amortización anticipada, deducida 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.

## CAPÍTULO IV

### INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

#### IV.1 Descripción de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.

Banesto es titular de los préstamos hipotecarios descritos en la presente Sección.

Banesto hace participar al Fondo, que actúa a través de su Sociedad Gestora, en los préstamos hipotecarios (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios Participados") mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias (las "Participaciones Hipotecarias") por un importe mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos, referidas a una participación del 100% sobre el principal y a una participación en los intereses, tanto ordinarios, aplicables a cada Préstamo Hipotecario Participado en cuestión (fijo, variable o mixto), como de demora, calculados al mismo tipo de interés que los ordinarios. Las Participaciones Hipotecarias serán emitidas por Banesto y serán suscritas por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora en virtud de la Escritura de Constitución, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo), Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, (por el que se modifican determinados artículos del mencionado Real Decreto 685/1982) y demás disposiciones aplicables, de modo tal que dicho otorgamiento no debe ser objeto de Nota Marginal en cada inscripción de hipoteca correspondiente a cada Participación Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad.

#### a) Identificación de las Entidades de Crédito emisoras de dichas participaciones.

La entidad emisora de las mencionadas Participaciones Hipotecarias, única en la presente emisión, es Banesto, titular de los subyacentes Préstamos Hipotecarios Participados.

#### *Declaraciones de Banesto.*

Banesto como titular de los Préstamos Hipotecarios Participados hasta la emisión de las Participaciones Hipotecarias, garantiza a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo que:

- (1) Banesto es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil, y que está facultada para participar en el Mercado Hipotecario.
- (2) Ni a la fecha del presente Folleto Informativo, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado Banesto en situación jurídica de insolvencia, suspensión de pagos o quiebra.
- (3) Las Participaciones Hipotecarias serán emitidas de acuerdo con la Ley 19/1992, de 7 de julio, la Ley 2/1981, de 23 de marzo, el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, y demás normativa aplicable y cumplirán todos los requisitos en ella establecidos.
- (4) Los órganos sociales de Banesto han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de las Participaciones Hipotecarias, y para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos.

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

- (5) Los Préstamos Hipotecarios Participados existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la Legislación aplicable.
- (6) Banesto es titular en pleno dominio de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios Participados y de las subsiguientes hipotecas inmobiliarias, no existiendo impedimento alguno para la emisión de Participaciones Hipotecarias.
- (7) Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios Participados que se incluyen en la presente Sección, son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos.
- (8) Cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados estará garantizado por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera, sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación del dominio.
- (9) 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 y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable.
- (10) Todos los deudores hipotecarios son personas físicas residentes en España.
- (11) Los Préstamos Hipotecarios Participados han sido concedidos con el objeto de financiar con garantía de hipoteca inmobiliaria la adquisición y rehabilitación de viviendas situadas en España.
- (12) Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al hipotecante, no teniendo constancia el Emisor de litigios sobre la titularidad.
- (13) Todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por tasadores debidamente inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente Certificado de Tasación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- (14) Cada Préstamo Hipotecario Participado no excederá en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas correspondientes.
- (15) Banesto no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación de ninguna finca hipotecada en más de un 20%.
- (16) Las viviendas sobre las que se ha constituido la garantía hipotecaria cuentan con un seguro de daños y contra incendios en vigor, en el que la suma asegurada no es inferior, al valor de tasación de las viviendas contenido en el Certificado de Tasación. La información incluida relativa a los seguros de incendios y cualquier otro derecho accesorio es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- (17) Los Préstamos Hipotecarios Participados no están instrumentados en valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

- (18) Los Préstamos Hipotecarios Participados no están afectos a emisión alguna de Bonos Hipotecarios ni Participaciones Hipotecarias distintos de los de la emisión que llevará a cabo el Fondo en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución.
- (19) Banesto declara que en la Fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, ninguno de los préstamos tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.
- (20) Banesto no tiene conocimiento de que ninguno de los deudores hipotecarios sea titular de ningún derecho de crédito frente a Banesto por el que pudiera ejercitar la compensación.
- (21) La información contenida en el presente Folleto Informativo de constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos sobre la cartera de Participaciones Hipotecarias y los Préstamos Hipotecarios Participados es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
- (22) Tanto la concesión de los Préstamos Hipotecarios Participados, como la emisión de las Participaciones Hipotecarias, así como todos los actos relacionados con ellas, se han realizado o se realizarán según criterios de mercado.
- (23) Banesto ha seguido fielmente los criterios contenidos en el Memorándum Interno que aparece en la Sección IV.3.1 del Folleto en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- (24) Todas las escrituras de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y que se refieren a los Préstamos Hipotecarios Participados están debidamente depositadas en Banesto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo. Las hipotecas mencionadas son susceptibles de identificación a través del registro informático llevado por Banesto.
- (25) En el día de la emisión, el saldo vivo total de los Préstamos Hipotecarios Participados será igual a la cifra a la que ascienda la suma de los valores capitales de todas las Participaciones Hipotecarias a emitir, y que a su vez, será equivalente como mínimo a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.
- (26) Los Préstamos Hipotecarios Participados han sido y están siendo administrados por Banesto de acuerdo con sus procedimientos habituales.
- (27) Banesto no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar su validez o que pudieran dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil. Banesto tampoco conoce la existencia de ningún litigio o reclamación de los prestatarios frente al proveedor de las viviendas que pudiera dar lugar a la aplicación del artículo 15 de la Ley 7/1995, de 25 de marzo, de Crédito al Consumo, ni que existan circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición de vivienda.
- (28) Las primas devengadas hasta el día de hoy por los seguros contratados a que se refiere el punto (16) anterior, han sido íntegramente satisfechas.
- (29) Todos los Préstamos Hipotecarios Participados tienen una fecha de vencimiento final inferior a la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos.

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

- (30) Todos los Préstamos Hipotecarios Participados tienen un máximo de 12 cuotas anuales.
- (31) A la fecha de Emisión de las Participaciones Hipotecarias, ningún préstamo de los contenidos en la cartera descrita en la Sección IV.4 del Folleto Informativo que haya sido objeto de amortización anticipada, será objeto de Participación Hipotecaria.
- (32) Banesto no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida o perjudique la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (33) Los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias causarán baja en el activo de Banesto, por el importe participado, de conformidad con lo previsto en la Circular 4/91 de 16 de junio de Banco de España.
- (34) Una vez efectuada la Emisión de las Participaciones Hipotecarias, el volumen de las cédulas emitidas por Banesto y no vencidas, no superará el 90% de la suma de los capitales no amortizados de todos los créditos hipotecarios en cartera, de conformidad con lo establecido en los artículos 59 y 60 del RD 685/82 modificado por RD 1289/91.
- (35) Banesto se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora, toda la información periódica referente a las Participaciones Hipotecarias emitidas, de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Gestora.
- (36) Ninguno de los Préstamos Hipotecarios Participados reúne característica alguna de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 32 del Real Decreto 685/1982 para servir de cobertura a la emisión de Participaciones Hipotecarias.
- (37) Las Participaciones Hipotecarias no tendrán un tipo de interés superior al de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- (38) Todos los inmuebles hipotecados en los Préstamos Hipotecarios Participados son viviendas terminadas.

**b) Número e importe de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.**

La cartera de las Participaciones Hipotecarias al tiempo de la emisión estará compuesta por un número aún no determinado de Participaciones Hipotecarias, que serán emitidas por Banesto, cuyo valor capital total ascenderá a un mínimo equivalente a la cifra a la que ascienda la presente emisión de Bonos.

**c) Descripción de derechos que, a favor de su tenedor, confieren dichas participaciones sobre los préstamos que las respaldan.**

Las Participaciones Hipotecarias se referirán a una participación en los préstamos hipotecarios concedidos por Banesto del 100% en el principal, y a una participación en los intereses, tanto ordinarios como de demora, calculados ambos, sobre la base del tipo de interés ordinario aplicable a cada préstamo hipotecario en cuestión.

Banesto, de acuerdo con el artículo quinto, punto 8 de la Ley 19/1992, no corre con el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea de principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran

adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados. Tampoco asumirá en cualquier otra 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 las Participaciones Hipotecarias, a excepción de las que no se ajusten a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a), del presente Folleto Informativo.

La participación en los Préstamos Hipotecarios Participados se realizará por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos préstamos, no existiendo pacto alguno de recompra (sin perjuicio de lo establecido en el apartado d) siguiente y en la Sección II.15 del presente Folleto Informativo).

Las Participaciones Hipotecarias confieren los siguientes derechos:

- a) la totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del capital del Préstamo Hipotecario Participado.
- b) la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses nominales ordinarios de los Préstamos Participados, calculado al tipo de interés aplicable a los mismos;
- c) la totalidad de las cantidades devengadas en concepto de interés nominal de demora de los Préstamos Hipotecarios Participados, calculado al tipo de interés ordinario aplicable en ese concepto al préstamo hipotecario;
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o 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.
- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Banesto, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros cedidos por Banesto al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo, y excluyendo todas las comisiones previstas en los Préstamos Hipotecarios Participados, que serán a beneficio de Banesto.

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

Los derechos del Fondo resultantes de las Participaciones Hipotecarias están vinculados a los pagos realizados por los deudores de los Préstamos Hipotecarios Participados, y, por tanto quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.

A la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, Banesto será beneficiario de los contratos de seguros de daños suscritos por los deudores hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado, siendo responsable de realizar cualquier notificación que le fuere exigible en virtud de los términos de las pólizas de seguro concertadas.

Asimismo las escrituras de concesión de los Préstamos Hipotecarios Participados subyacentes, autorizan a que, en caso de impago de prima correspondiente por parte del deudor (tomador) del seguro, Banesto como acreedor hipotecario, al cual el asegurador deberá poner en conocimiento dicho impago, abonará en su nombre y

cargará en cuenta del citado deudor, el importe de la mencionada prima, de modo tal que siempre se encuentren satisfechas.

En el mismo acto de la constitución del Fondo, Banesto cederá a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiario de dichos contratos de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir a Banesto, por este concepto.

Los pagos realizados a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en concepto de interés por las Participaciones Hipotecarias no estarán sujetos a retención tal y como se establece en el artículo 57 k) del Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (Real Decreto 537/1997, de 14 de abril).

**d) Reglas previstas para la sustitución de Participaciones Hipotecarias en caso de amortización anticipada de aquellas inicialmente agrupadas en el Fondo. Recompra de Participaciones Hipotecarias.**

En el supuesto de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias, como consecuencia de la amortización anticipada de los correspondientes préstamos subyacentes, no tendrá lugar sustitución alguna de las Participaciones Hipotecarias.

En el supuesto de que se detectara durante toda la vigencia del empréstito que alguna Participación Hipotecaria no se ajustase, en el momento de la constitución del Fondo, a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a), del Folleto Informativo, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario Participado subyacente a la misma, Banesto se compromete, de modo inmediato, a proceder a la sustitución de la Participación Hipotecaria que se encuentre en dicha situación, con sujeción a las siguientes reglas:

1. La sustitución por parte de Banesto que, en todo caso se hará por su valor capital más los intereses devengados y no satisfechos, se efectuará mediante la emisión de Participación(es) Hipotecaria(s) sobre préstamo(s) de su cartera de características homogéneas al Préstamo Hipotecario Participado subyacente a la Participación Hipotecaria objeto de la sustitución en razón de su importe, plazo (igual o inferior a la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos), tipo de interés, características del deudor o características del inmueble hipotecado, así como calidad crediticia en término de relación existente entre saldo pendiente de la Participación Hipotecaria y valor de Tasación del inmueble objeto de la garantía del préstamo subyacente.

En el supuesto de que no existieran préstamos de la cartera de Banesto, de características homogéneas al Préstamo Hipotecario Participado subyacente a la Participación Hipotecaria objeto de la sustitución, Banesto procederá a su recompra.

2. La sustitución se llevará a cabo del siguiente modo:

- 2.1. Detectada la existencia de cada participación hipotecaria afectada o no apta, se pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora, que actúa en representación del Fondo, la cual otorgará su consentimiento la cual otorgará su consentimiento previo a la sustitución (tal y como se detalla en la Sección II.15 del presente Folleto). Con posterioridad, Banesto procederá de modo inmediato a cancelar dicha Participación Hipotecaria mediante el



correspondiente estampillado en el título debidamente desglosado al efecto, y emitirá otra Participación Hipotecaria de similares características con respecto a plazo residual, tipo de interés, valor capital pendiente, y de calidad crediticia en término de relación existente entre dicho saldo pendiente de la participación, y valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del préstamo subyacente, una vez haya tenido lugar una comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del préstamo sustituyente por compañía auditora externa, de conformidad con lo previsto en la Sección I.3, del presente Folleto, de forma que la estructura financiera del Fondo, no se vea afectada por la sustitución.

2.2. Dicha emisión de Participación Hipotecaria por Banesto y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta Notarial que recogerá los datos relativos tanto a la Participación Hipotecaria a sustituir y al préstamo hipotecario subyacente a la misma, como a la nueva Participación Hipotecaria emitida, con los datos del préstamo hipotecario participado, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambas Participaciones Hipotecarias, según lo descrito anteriormente, copia de la cual se entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a la Entidad encargada del Registro Contable, y al AIAF, y se comunicará a S&P España.

**e) Otras condiciones establecidas en la emisión de dichas participaciones y en su suscripción por el Fondo y el régimen establecido, en su caso, para la transmisión de dichas Participaciones Hipotecarias.**

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribirá íntegramente las Participaciones Hipotecarias emitidas por Banesto en el mismo acto en que se constituya el Fondo y se otorgue la Escritura de Constitución. El precio total que el Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora deberá pagar por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, será el valor capital de las Participaciones Hipotecarias efectivamente emitidas. El precio a pagar por la Sociedad Gestora en representación del Fondo a Banesto será abonado antes de las 17:00 horas del mismo Día Hábil en que quede íntegramente desembolsada la emisión de Bonos conforme se recoge en la Sección II.18.5.

El emisor es el FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4 que se encuentra sujeto a la Ley 19/1992. El Fondo constituirá un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado en el momento de su constitución en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias y los Fondos de Reserva descritos en la Sección V.3.4 del Folleto Informativo, en cuanto a su pasivo, por los Bonos y el Préstamo Subordinado descrito en la Sección V.3.2 del Folleto Informativo de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo será nulo.

En la Escritura de Constitución se describirán las Participaciones Hipotecarias y los Bonos a emitir. La Escritura de Constitución no es susceptible de modificaciones (salvo en situaciones de carácter excepcional, y en condiciones que serán descritas en futuros desarrollos reglamentarios de la Ley 19/1992) y, por tanto, no podrán llevarse a cabo emisiones adicionales de valores.

Tal y como establece el Real Decreto 685/82, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/91, las Participaciones Hipotecarias serán

transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la participación y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la Entidad Emisora.

El transmitente no responderá de la solvencia de la Entidad Emisora ni de la del deudor del crédito participado, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice.

La Entidad Emisora llevará un libro especial en el que anotará las Participaciones emitidas sobre cada Préstamo Hipotecario Participado, así como las transferencias de las mismas que se le notifiquen, siendo de aplicación a las Participaciones Hipotecarias lo que para los títulos nominativos establece el artículo 53 del Real Decreto antes mencionado. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que lo hayan sido notificados por los titulares de las participaciones.

En dicho Libro constarán además los siguientes datos:

- Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario Participado, importe inicial del mismo y forma de liquidación.
- Datos registrales de la hipoteca.

**f) Representación de las Participaciones Hipotecarias y entidades depositarias o entidades encargadas de la llevanza de su registro contable en caso de anotación en cuenta.**

Las Participaciones Hipotecarias estarán representadas mediante un título múltiple nominativo (desglosable para supuesto de sustitución de Participaciones Hipotecarias o ejecución hipotecaria de los préstamos subyacentes) cuyo contenido se ajustará a lo preceptuado por la anterior normativa, y que recogerá entre otros, los datos registrales de las fincas garantes de los Préstamos Hipotecarios Participados. Banesto, en virtud de lo dispuesto en la Escritura de Constitución del Fondo, actuará como entidad depositaria del mencionado título. El mencionado depósito se constituirá en beneficio del Fondo de forma que Banesto custodiará las Participaciones Hipotecarias depositadas siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.

**g) Esquema de remuneración de dichas entidades por las funciones anteriormente descritas, así como por las funciones de administración y custodia a que se refiere el apartado IV.2 siguiente.**

Banesto, como contraprestación por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias (o la entidad que la sustituyera en dicha labor de administración, caso de ser ello adecuado por las circunstancias que concurrieran en Banesto, y que pudieran impedir o dificultar el desarrollo correcto de dicha administración), tendrá derecho a recibir en cada Fecha de Pago, y hasta la Fecha de Pago en que tuviera lugar la amortización total de los Bonos, una Comisión de Administración de seis mil (6.000) euros, IVA incluido.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida, 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 mismo momento.

Banesto, asimismo, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, tendrá derecho a recibir, en cada Fecha de Pago, una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos

contables para el Fondo, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Esta cantidad no tendrá el carácter de comisión o contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por Banesto mediante la emisión de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo.

Tanto la comisión por administración de los Préstamos Hipotecarios Participados, a pagar a Banesto, como la cantidad a pagar al mismo como contraprestación por su labor de intermediación financiera, serán abonadas, respectivamente, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Sección V.5.1, b), 2, del Folleto Informativo.

Asimismo, Banesto, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir (como los ocasionados por razón de la ejecución hipotecaria, venta de inmuebles, etc.) y previa justificación de los mismos en relación con la gestión de dichos Préstamos Hipotecarios Participados. Dichos gastos serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en la Sección V.5.1, b), 2, a), 1 del Folleto Informativo sobre orden de prelación de pagos.

**IV.2 Descripción sucinta y resumida del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios Participados, con especial atención a los procedimientos previstos en relación a los retrasos e impagos de principal o de intereses, amortizaciones anticipadas, ejecución hipotecaria, y, en su caso, modificación o renegociación de dichos préstamos.**

**a) Descripción sucinta de los procedimientos de gestión ordinaria de los préstamos y de las actuaciones específicas en caso de impagos de principal o intereses así como en caso de amortización anticipada.**

**1. Administración.**

Banesto, entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias a ser suscritas por el Fondo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y de conformidad con el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, conservará, como mandatario del Fondo, la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo, según lo establecido en la Sección IV.1, c), y apartado 9 siguiente en la Cuenta de Tesorería, inicialmente abierta en Banesto a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, según lo descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

Banesto administrará los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias con la misma diligencia que si de créditos propios se tratase.

De acuerdo con los términos de la Escritura de Constitución, Banesto, entre otras, asumirá las siguientes obligaciones: (i) cederá en virtud de dicha Escritura, a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiario de los contratos de seguros de daños suscritos por los deudores

hipotecarios con relación a las fincas hipotecadas, hasta el importe de lo asegurado; (ii) garantizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, determinadas condiciones de los Préstamos Hipotecarios Participados que se recogen en la Escritura de Constitución y que se detallan en la Sección IV.1.a) del Folleto Informativo y se comprometerá a sustituir la(s) Participación(es) Hipotecaria(s) que no se ajusten a las condiciones y características contenidas en la anterior Sección IV.1, a) del presente Folleto, y, caso de no existir en su cartera préstamo homogéneo con el Préstamo Hipotecario Participado subyacente a la Participación Hipotecaria a sustituir, a recomprar por su valor capital más los intereses devengados y no satisfechos, las Participaciones Hipotecarias que representen los Préstamos Hipotecarios Participados no aptos porque no se ajusten a las citadas condiciones; y (iii) se comprometerá a indemnizar al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por Banesto de sus obligaciones de custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

## **2. Duración.**

Los servicios a que se refiere el apartado anterior (en adelante, los "Servicios") serán prestados por Banesto hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos Hipotecarios Participados, se extingan todas las obligaciones asumidas por Banesto en relación con las Participaciones Hipotecarias.

## **3. Responsabilidad de Banesto en la gestión de cobros.**

Banesto se compromete a actuar en la gestión de cobros correspondiente de los Préstamos Hipotecarios Participados 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.

## **4. Responsabilidad de Banesto en la custodia y administración.**

Banesto se compromete a actuar en la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios Participados 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.

## **5. Garantías de Banesto.**

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 administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

Banesto no asume de ninguna forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación y no otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias a excepción de las que no se ajusten a las condiciones y características contenidas en la Sección IV.1, a), del presente Folleto Informativo, y de conformidad con lo previsto en la Sección IV.1, d).

**6. Entrega y depósito de las Participaciones Hipotecarias.**

Banesto, en virtud de lo dispuesto en la Escritura de Constitución del Fondo, será el depositario de las Participaciones Hipotecarias emitidas, representadas mediante un título múltiple y suscritas por la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo. El mencionado depósito que será aceptado por Banesto, se constituirá en beneficio del Fondo de forma que Banesto custodiará las Participaciones Hipotecarias depositadas siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.

El depósito de las Participaciones Hipotecarias en Banesto será en todo caso, gratuito.

**7. Depósito de otros documentos.**

Banesto actuará, así mismo con carácter gratuito, como depositario de las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios Participados y de cuantos otros documentos sean relevantes.

Banesto renuncia en cualquier caso, a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y depositario de los Préstamos Hipotecarios Participados y de las correspondientes Participaciones Hipotecarias y, en particular a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada).

**8. Puesta a disposición de los documentos referidos.**

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá examinar y Banesto deberá aportar el original de las Participaciones Hipotecarias y las escrituras de formalización de los Préstamos Hipotecarios Participados depositados en Banesto, cuando lo considere oportuno y podrá solicitar que le sea entregada libre de gastos y, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, copia de cualquiera de los citados documentos.

**9. Gestión de cobros.**

Banesto, como gestor de cobros, recibirá en nombre de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios derivadas de los Préstamos Hipotecarios Participados, tanto por principal o intereses, como por cualquier otro concepto incluyendo los contratos de seguros cedidos a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, debidos en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados y procederá a ingresar las cantidades que correspondan al Fondo según lo establecido en la Sección IV.1, c), inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas, en la Cuenta de Tesorería descrita en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

Asimismo, Banesto abonará en dicha cuenta y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los deudores hipotecarios por la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios Participados y que correspondan al Fondo en los términos previstos en la presente Sección.

**10. Cálculo del tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios Participados sometidos a tipo de interés variable.**

Banesto calculará el tipo de interés variable de los Préstamos Hipotecarios Participados sometidos a tipo de interés variable, de acuerdo con lo establecido en los contratos de préstamo y comunicará a los deudores hipotecarios, en los plazos previstos en dichos contratos, el tipo de interés nominal aplicable durante el periodo siguiente.

Asimismo, Banesto remitirá a los deudores que lo soliciten y a la Sociedad Gestora, información sobre el tipo de interés resultante.

**11. Anticipo de fondos.**

Banesto no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los deudores hipotecarios en concepto de principal, intereses, prepagos u otros, derivados de los Préstamos Hipotecarios Participados.

**12. Operaciones prohibidas; supuestos de ampliación de hipoteca.**

Banesto no podrá cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de las Participaciones Hipotecarias Participadas por causa distinta del pago del préstamo garantizado, renunciar o transigir sobre ellas, condonar los Préstamos Hipotecarios en todo o en parte, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o de los Préstamos Hipotecarios Participados, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los deudores hipotecarios con igual diligencia y procedimiento que si de préstamos sin participar se tratase.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá, en circunstancias excepcionales, para evitar los costes e incertidumbres que conlleva todo proceso de ejecución hipotecaria y mantener el equilibrio financiero del Fondo, y, en cualquier caso, velando por los intereses de los titulares de los Bonos, en su calidad de gestor de negocios ajenos, dar instrucciones a Banesto, o autorizar con carácter previo a éste para que acuerde con el deudor, los términos y condiciones que estime oportunos, y atendiendo así mismo a la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, una(s) novación(es) modificativa(s) públicas o privadas de los Préstamos Hipotecarios Participados.

La Sociedad Gestora no admitirá Préstamos Hipotecarios Participados con renegociación de su fecha de vencimiento por una fecha superior al 1 de marzo de 2038. En caso de renegociación consentida por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los Préstamos Hipotecarios Participados, de sus vencimientos, o de los tipos de interés, la modificación de las condiciones afectará al Fondo de conformidad con la Norma decimoquinta, apartado 2, d) de la Circular 4/1991 de 16 de junio del Banco de España. Sin embargo los posibles efectos negativos de dicha afectación con respecto a los tipos de interés, se verán neutralizados mediante la celebración de los Contratos de Swap A y B, correspondientes a los Bonos de las Series A y B, respectivamente, descritos en la Sección V.3.3 del presente Folleto Informativo, de forma que el equilibrio financiero del Fondo no se vea afectado, y todo ello de conformidad con 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 supuesto de que se acordara la modificación del tipo de interés de algún Préstamo Hipotecario Participado y, en consecuencia, de la correspondiente Participación Hipotecaria, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por el Préstamo Hipotecario Participado. Banesto se compromete a abonar al Fondo, respecto de cada Préstamo Hipotecario Participado cuyo interés haya sido modificado, mientras permanezca dicha modificación y en cada Fecha de pago, la diferencia (en caso de que ésta fuera negativa) entre (a) los intereses devengados por el Préstamo Hipotecario Participado desde la última Fecha de Pago previa a la modificación y (b) los intereses que hubiera devengado el Préstamo Hipotecario Participado en el mismo periodo aplicando al principal del mismo un tipo de interés igual a la suma de (i) el tipo de interés de los Bonos de la Serie B (detallado en la Sección II.10 anterior del presente Folleto) más (ii) un margen del 0,05%.

Si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia, el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de los porcentajes legalmente permitidos, Banesto exigirá del deudor hipotecante, mediante la acreditación por tasación efectuada a su instancia, la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación existente entre el valor del bien y el importe del crédito que dicho bien garantiza.

Si el deudor, después de requerido para efectuar la ampliación, optase por la devolución de la totalidad o de una parte del Préstamo Hipotecario Participado que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actualizada el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo, Banesto vendrá obligado a ingresar en los términos previstos en la Sección IV.1, c), las cantidades que por tales conceptos reciba del deudor en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Cuenta de Tesorería abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, descrita en la Sección V.3.1 del presente Folleto.

Si, dentro del plazo de dos (2) meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor hipotecario no la hubiese realizado ni hubiese devuelto la parte del Préstamo Hipotecario Participado a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del Préstamo Hipotecario Participado, que le deberá ser inmediatamente exigida por Banesto. Una vez recibida la cantidad correspondiente a la totalidad del Préstamo Hipotecario Participado, Banesto, en los términos previstos en la Sección IV.1, c), ingresará inmediatamente en favor de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la parte que le corresponda de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

**b) Facultades del titular de las Participaciones Hipotecarias en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte del deudor hipotecario.**

***b') Acción ejecutiva contra los deudores hipotecarios.***

Banesto aplicará igual diligencia y procedimientos de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Préstamos Hipotecarios Participados que si del resto de los préstamos de su cartera se tratara, y en especial, instará las acciones ejecutivas pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, la misma no hubiera surtido el efecto perseguido, y, en todo caso, procederá a instar la citada ejecución si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

circunstancias concretas del caso, estimare, de conformidad con Banesto, ser pertinente.

En el supuesto de impago por parte de algún deudor hipotecario, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, dispondrá de las siguientes facultades de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por Real Decreto 1289/91 de 2 de agosto:

- (i) Compeler a Banesto para que inste la ejecución hipotecaria.
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con Banesto, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y participar en el producto del remate a prorrata de su porcentaje en el crédito ejecutado.
- (iii) Si Banesto 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 del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar, la acción hipotecaria del crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses.
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por Banesto, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, podrá subrogarse en la posición de aquel y continuar el procedimiento de ejecución sin necesidad de 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 de la Participación Hipotecaria desglosado, de conformidad con lo previsto en la Sección IV.1, f) del presente Folleto, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y Certificación Registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca.

Por si legalmente fuere preciso, y a los efectos del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, Banesto, en la Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación de Banesto pueda requerir notarialmente al deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios Participados, el pago de su deuda.

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, en su calidad de titular de la Participación Hipotecaria podrá asimismo concurrir en igualdad de derechos con Banesto en el procedimiento de ejecución y en este sentido podrá, en los términos previstos en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, 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.

Adicionalmente, Banesto se obliga a informar diariamente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés (estas últimas detalladas en la anterior Sección IV.2, a), 12); y puntualmente de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y



cualquiera otras circunstancia que afecte a los Préstamos Hipotecarios Participados. Asimismo, Banesto facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos Hipotecarios Participados y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

**b") Acción ejecutiva contra Banesto.**

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra Banesto para la efectividad de los vencimientos de las Participaciones Hipotecarias 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 Préstamos Hipotecarios Participados.

Extinguidos los Préstamos Hipotecarios Participados, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra Banesto hasta el total cumplimiento de sus obligaciones.

**c) Responsabilidad asumida por la entidad cedente frente al titular de las Participaciones Hipotecarias.**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1992, el riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, Banesto no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias.

**IV.3 Información general de las políticas establecidas en materia de préstamos hipotecarios por Banesto, entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias que agrupan el Fondo.**

Banesto garantiza a la Sociedad Gestora que los datos contenidos en la presente Sección son válidos y se ajustan fielmente a la realidad, habiéndose seguido los criterios contenidos a continuación en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados.

**IV.3.1 Descripción de los procedimientos establecidos por la entidad cedente, para el análisis de riesgos y concesión de préstamos hipotecarios. Descripción sucinta de las condiciones y estipulaciones generales establecidas por dicha entidad para la formalización de préstamos hipotecarios ("Memorándum Interno").**

**Introducción.**

Todas las oficinas de Banesto disponen de documentación sobre las características y condiciones del préstamo hipotecario y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización, en su caso, de operaciones.

El cliente deberá proporcionar la información requerida en el impreso de solicitud, firmar dicha solicitud y aportar la documentación justificativa de dicha información, que incluirá de forma obligatoria.

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

1. Documentación relativa a la vivienda a adquirir:
  - nota simple o verificación registral del inmueble;
  - escritura de propiedad o contrato de compraventa.
2. Documentación relativa a los intervinientes en la operación:
  - NIF;
  - justificantes de ingresos:
    - trabajadores por cuenta ajena: últimas 2 nóminas y último IRPF;
    - trabajadores por cuenta propia: últimas 4 declaraciones trimestrales del IVA y último IRPF; y
  - certificado del Registro Civil (en caso de divorcio o separación) o escritura de capitulaciones matrimoniales (en caso de régimen matrimonial distinto a gananciales o foral respectivo).
3. Documentación de los vendedores:
  - NIF;
  - último recibo del IBI; y
  - certificación de deuda pendiente.

**Facultades.**

Banesto ha establecido un sistema de "doble firma" para la autorización de préstamos vivienda hipotecarios, lo que implica que existan:

- dictamen viable del director de la oficina que propone la operación;
- y, dictamen viable de riesgos emitido por el nivel que disponga de facultades suficientes ("credit scoring"- sistema de decisión basado en un modelo estadístico del comportamiento de pago de los clientes – CAR, Centro de Análisis de Riesgos- Comisión de Operaciones).

**Evaluación.**

El órgano de riesgos que haya analizado la operación emite una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme que sobre el bien a hipotecar realiza una sociedad tasadora (de entre las que están homologadas por el Banco) y a la comprobación de la situación registral de la finca a hipotecar.

Para la toma de decisión se tienen en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Destino: adquisición de vivienda.
- Edad del solicitante: considerando el plazo del préstamo no deben superar, sumados ambos, los 65 años.
- Importe: hasta un máximo del 80% sobre el menor de los valores de tasación o de compra.
- Historial crediticio: sin incidencias significativas de todos los intervinientes.
- Capacidad de reembolso: suficiente y soportada documentalmente. La relación cuota/ingresos deberá estar como máximo entre el 20% y el 40%, dependiendo del número de hijos y del nivel de ingresos netos mensuales.

**Desembolso del préstamo.**

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo. Seguidamente, Banesto desembolsa los fondos, abonándolos mediante transferencia o cheque bancario.

**IV.3.2 Información estadística de la evolución de los importes y número, saldos pendientes, importe medio, interés medio de la cartera de préstamos hipotecarios de cada entidad en relación con los siguientes conceptos: nuevos préstamos, morosidad, impagados o fallidos, renegociación recuperación de saldos morosos, ejecución de garantías hipotecarias y de recuperación de la deuda de amortización anticipada.**

El siguiente cuadro muestra la evolución en los últimos 2 años de la inversión neta gestionada en millones de euros, rentabilidad media (TAE), junto con la inversión en morosidad de la cartera de Banesto correspondiente a préstamos hipotecarios concedidos a particulares para la adquisición de viviendas:

| FECHA      | Nº DE OPERACIONES VIVAS | INVERSIÓN NETA (Miles de euros) | % T.A.E. MEDIO | % INVERSIÓN MOROSA |
|------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|
| 30-09-2001 | 100.790                 | 5.947.000                       | 5,66%          | 0,39%              |
| 30-09-2002 | 108.513                 | 6.696.364                       | 5,10%          | 0,21%              |
| 31-12-2002 | 113.682                 | 7.223.512                       | 4,98%          | 0,19%              |
| 30-09-2003 | 131.638                 | 9.156.754                       | 4,12%          | 0,12%              |

En relación a la experiencia en amortización anticipada o prepagos existente en la cartera de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas concedidos, a tipo fijo y variable por Banesto, la Tasa Anual Constante de Amortización Anticipada (TACP) existente desde su originación, está en torno al 10% anual, sin que este dato pueda establecerse como estimación de la amortización real futura.

**IV.4 Descripción de la cartera de préstamos hipotecarios movilizados a través de las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.**

Banesto garantiza a la Sociedad Gestora que los datos contenidos en la presente Sección, son exactos y se ajustan fielmente a la realidad, asumiendo toda responsabilidad sobre la inexactitud de los mismos.

La cartera de préstamos hipotecarios que servirá de base a la emisión de Participaciones Hipotecarias está formada por 23.080 préstamos hipotecarios, cuyo valor capital, a 1 de diciembre de 2003, ascendía a 1.705.333.011,37 euros.

Aproximadamente el 0,08% de la cartera está formada por préstamos sometidos durante toda su vida a un tipo de interés fijo con un tipo de interés anual medio del 5,49%.

El resto de la cartera, aproximadamente el 99,92%, está formada por préstamos a tipos de interés variable referenciados principalmente a EURIBOR a 12 meses más un margen medio de 0,70% y en la actualidad tienen un tipo de interés anual medio del 3,75%, siendo el tipo de interés anual medio del 100% de la cartera del 3,75%.

En los préstamos a tipos de interés variable, las variaciones al alza o baja de los tipos de interés se traducen en mayores o menores importes de cuota a pagar por los deudores

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

hipotecarios, por lo que en ningún caso se puede producir capitalización de interés en los préstamos.

Las tablas siguientes muestran la distribución de los préstamos seleccionados según importe inicial, saldo actual, fecha de formalización, fecha de vencimiento, tipo de interés actual, tipo de referencia, localización geográfica de la garantía, y relación entre su importe inicial y saldo actual con el valor de tasación, y morosidad de la cartera. Dichas tablas han sido elaboradas con información a 1 de diciembre de 2003.

| IMPORTES INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS |                         |               |               |               |  |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Intervalo<br>(euros)                | Importes                |               | Préstamos     |               |  |
|                                     | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |  |
| 6.010,12 - 49.999,99                | 196.274                 | 10,43         | 5.232         | 22,66         |  |
| 50.000,00 - 99.999,99               | 871.847                 | 46,36         | 12.010        | 52,03         |  |
| 100.000,00 - 149.999,99             | 500.069                 | 26,59         | 4.195         | 18,17         |  |
| 150.000,00 - 199.999,99             | 200.333                 | 10,65         | 1.200         | 5,19          |  |
| 200.000,00 - 249.999,99             | 61.815                  | 3,28          | 281           | 1,21          |  |
| 250.000,00 - 299.999,99             | 23.468                  | 1,24          | 87            | 0,37          |  |
| 300.000,00 - 349.999,99             | 12.518                  | 0,66          | 40            | 0,17          |  |
| 350.000,00 - 399.999,99             | 8.492                   | 0,45          | 23            | 0,09          |  |
| 400.000,00 - 449.999,99             | 2.071                   | 0,11          | 5             | 0,02          |  |
| 450.000,00 - 499.999,99             | 2.396                   | 0,12          | 5             | 0,02          |  |
| 500.000,00 - 549.999,99             | 511                     | 0,02          | 1             | 0,00          |  |
| 550.000,00 - 570.962,00             | 570                     | 0,03          | 1             | 0,00          |  |
| <b>Totales:</b>                     | <b>1.880.369.621,94</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |  |

|                                |            |       |
|--------------------------------|------------|-------|
| <b>Importe inicial máximo:</b> | 570.962,00 | Euros |
| <b>Importe inicial mínimo:</b> | 6.010,12   | Euros |
| <b>Importe inicial medio:</b>  | 81.471,82  | Euros |

| SALDOS VIVOS DE LOS PRÉSTAMOS |                         |               |               |               |  |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Intervalo<br>(euros)          | Saldos vivos            |               | Préstamos     |               |  |
|                               | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |  |
| 53,64 - 49.999,99             | 232.945,26              | 13,65         | 6.811         | 29,51         |  |
| 50.000,00 - 99.999,99         | 824.888,82              | 48,37         | 11.508        | 49,86         |  |
| 100.000,00 - 149.999,99       | 437.833,42              | 25,67         | 3.664         | 15,87         |  |
| 150.000,00 - 199.999,99       | 135.121,09              | 7,92          | 799           | 3,46          |  |
| 200.000,00 - 249.999,99       | 42.278,15               | 2,47          | 192           | 0,83          |  |
| 250.000,00 - 299.999,99       | 19.336,21               | 1,13          | 71            | 0,30          |  |
| 300.000,00 - 349.999,99       | 4.912,09                | 0,28          | 15            | 0,06          |  |
| 350.000,00 - 399.999,99       | 4.810,35                | 0,28          | 13            | 0,05          |  |
| 400.000,00 - 449.999,99       | 1.238,26                | 0,07          | 3             | 0,01          |  |
| 450.000,00 - 499.999,99       | 1.415,41                | 0,08          | 3             | 0,01          |  |
| 500.000,00 - 553.905,53       | 553,90                  | 0,03          | 1             | 0,00          |  |
| <b>Totales:</b>               | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |  |

|                           |            |       |
|---------------------------|------------|-------|
| <b>Saldo vivo máximo:</b> | 553.905,53 | Euros |
| <b>Saldo vivo mínimo:</b> | 53,64      | Euros |
| <b>Saldo vivo medio:</b>  | 73.887,91  | Euros |

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

| <b>FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS</b> |                         |               |                  |               |
|--|-------------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Intervalo</b>                               | <b>Saldos vivos</b>     |               | <b>Préstamos</b> |               |
|  | <b>(miles de euros)</b> | <b>%</b>      | <b>nº</b>        | <b>%</b>      |
| 27/04/1995 - 31/12/1996                        | 708,03                  | 0,04          | 23               | 0,09          |
| 1/01/1997 - 30/06/1997                         | 588,10                  | 0,03          | 16               | 0,06          |
| 1/07/1997 - 31/12/1997                         | 331,89                  | 0,01          | 8                | 0,03          |
| 1/01/1998 - 30/06/1998                         | 476,76                  | 0,02          | 11               | 0,04          |
| 1/07/1998 - 31/12/1998                         | 845,15                  | 0,04          | 17               | 0,07          |
| 1/01/1999 - 30/06/1999                         | 1.863,51                | 0,10          | 47               | 0,20          |
| 1/07/1999 - 31/12/1999                         | 2.412,30                | 0,14          | 58               | 0,25          |
| 1/01/2000 - 30/06/2000                         | 21.230,23               | 1,24          | 363              | 1,57          |
| 1/07/2000 - 31/12/2000                         | 69.686,23               | 4,08          | 1.157            | 5,01          |
| 1/01/2001 - 30/06/2001                         | 269.494,91              | 15,80         | 4.161            | 18,02         |
| 1/07/2001 - 31/12/2001                         | 386.135,59              | 22,64         | 5.371            | 23,27         |
| 1/01/2002 - 30/06/2002                         | 469.455,95              | 27,52         | 6.117            | 26,50         |
| 1/07/2002 - 31/12/2002                         | 441.266,83              | 25,87         | 5.305            | 22,98         |
| 1/01/2003 - 24/04/2003                         | 40.837,46               | 2,39          | 426              | 1,84          |
| <b>Totales:</b>                                | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b>    | <b>100,00</b> |

**Fecha de formalización máxima:** 24/04/2003  
**Fecha de formalización mínima:** 27/04/1995  
**Fecha de formalización media:** 11/12/2001

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

| <b>FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS</b> |                         |               |                  |               |
|---|-------------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Intervalo</b>                              | <b>Saldos vivos</b>     |               | <b>Préstamos</b> |               |
|   | <b>(miles de euros)</b> | <b>%</b>      | <b>nº</b>        | <b>%</b>      |
| 1/01/2004 - 31/12/2004                        | 130,20                  | 0,00          | 30               | 0,12          |
| 1/01/2005 - 31/12/2005                        | 427,90                  | 0,02          | 34               | 0,14          |
| 1/01/2006 - 31/12/2006                        | 978,03                  | 0,05          | 56               | 0,24          |
| 1/01/2007 - 31/12/2007                        | 2.279,85                | 0,13          | 94               | 0,40          |
| 1/01/2008 - 31/12/2008                        | 2.363,66                | 0,13          | 92               | 0,39          |
| 1/01/2009 - 31/12/2009                        | 3.527,01                | 0,20          | 127              | 0,55          |
| 1/01/2010 - 31/12/2010                        | 7.111,06                | 0,41          | 204              | 0,88          |
| 1/01/2011 - 31/12/2011                        | 17.650,13               | 1,03          | 438              | 1,89          |
| 1/01/2012 - 31/12/2012                        | 21.747,54               | 1,27          | 492              | 2,13          |
| 1/01/2013 - 31/12/2013                        | 15.111,32               | 0,88          | 318              | 1,37          |
| 1/01/2014 - 31/12/2014                        | 14.003,35               | 0,82          | 273              | 1,18          |
| 1/01/2015 - 31/12/2015                        | 16.598,43               | 0,97          | 313              | 1,35          |
| 1/01/2016 - 31/12/2016                        | 60.965,96               | 3,57          | 1.136            | 4,92          |
| 1/01/2017 - 31/12/2017                        | 61.309,30               | 3,59          | 1.065            | 4,61          |
| 1/01/2018 - 31/12/2018                        | 16.547,01               | 0,97          | 235              | 1,01          |
| 1/01/2019 - 31/12/2019                        | 14.880,95               | 0,87          | 233              | 1,00          |
| 1/01/2020 - 31/12/2020                        | 28.607,86               | 1,67          | 446              | 1,93          |
| 1/01/2021 - 31/12/2021                        | 121.629,41              | 7,13          | 1.875            | 8,12          |
| 1/01/2022 - 31/12/2022                        | 155.394,53              | 9,11          | 2.148            | 9,30          |
| 1/01/2023 - 31/12/2023                        | 29.078,03               | 1,70          | 468              | 2,02          |
| 1/01/2024 - 31/12/2024                        | 14.795,40               | 0,86          | 184              | 0,79          |
| 1/01/2025 - 31/12/2025                        | 34.490,17               | 2,02          | 453              | 1,96          |
| 1/01/2026 - 31/12/2026                        | 149.658,90              | 8,77          | 2.015            | 8,73          |
| 1/01/2027 - 31/12/2027                        | 224.768,52              | 13,18         | 2.636            | 11,42         |
| 1/01/2028 - 31/12/2028                        | 28.091,98               | 1,64          | 284              | 1,23          |
| 1/01/2029 - 31/12/2029                        | 10.539,13               | 0,61          | 118              | 0,51          |
| 1/01/2030 - 31/12/2030                        | 23.132,55               | 1,35          | 281              | 1,21          |
| 1/01/2031 - 31/12/2031                        | 195.809,37              | 11,48         | 2.333            | 10,10         |
| 1/01/2032 - 31/12/2032                        | 382.882,61              | 22,45         | 4.194            | 18,17         |
| 1/01/2033 - 31/12/2033                        | 50.694,43               | 2,97          | 503              | 2,17          |
| 1/01/2034 - 1/03/2034                         | 128,28                  | 0,00          | 2                | 0,00          |
| <b>Totales:</b>                               | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b>    | <b>100,00</b> |

**Fecha vencimiento máxima:** 1/03/2034

**Fecha vencimiento mínima:** 1/01/2004

**Fecha vencimiento media:** 2/05/2022

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

| TIPOS DE INTERÉS ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS |                         |               |               |               |
|--|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Intervalo<br>(%)                           | SalDOS vivos            |               | Préstamos     |               |
|  | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |
| 0,99 - 1,99                                | 240,42                  | 0,01          | 1             | 0,00          |
| 2,00 - 3,99                                | 998.547,98              | 58,55         | 12.236        | 53,01         |
| 4,00 - 5,99                                | 705.406,21              | 41,36         | 10.815        | 46,85         |
| 6,00 - 9,25                                | 1.138,38                | 0,06          | 28            | 0,12          |
| <b>Totales:</b>                            | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |

**Tipo interés ponderado:** 3,75%  
**Tipo interés máximo:** 9,25%  
**Tipo interés mínimo:** 0,99%

| TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS |                         |               |               |               |
|---|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Intervalo<br>(Códigos)                          | SalDOS vivos            |               | Préstamos     |               |
|   | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |
| Otros   | 1.459,85                | 0,08          | 42            | 0,17          |
| 132   | 150,10                  | 0,00          | 4             | 0,01          |
| 136   | 38.889,94               | 2,28          | 629           | 2,72          |
| 140   | 473.650,78              | 27,77         | 8.060         | 34,92         |
| 142   | 1.191.182,32            | 69,85         | 14.345        | 62,15         |
| <b>Totales:</b>                                 | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |

- 132: Media de tipos para los préstamos hipotecarios concedidos por la banca privada para adquisición de vivienda libre a más de 3 años  
 136: Mibor a 12 meses  
 140: Tipo Referencia Hipotecario del total entidades  
 142: Euribor hipotecario a 12 meses

## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

| <b>SALDOS VIVOS DE LOS PRÉSTAMOS DESGLOSADOS POR PROVINCIAS</b> |                         |               |                  |               |
|---|-------------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Provincia</b>  | <b>Saldos vivos</b>     |               | <b>Préstamos</b> |               |
|   | <b>(miles de euros)</b> | <b>%</b>      | <b>nº</b>        | <b>%</b>      |
| 02 ALBACETE   | 11.449,88               | 0,67          | 170              | 0,73          |
| 03 ALICANTE   | 39.921,99               | 2,34          | 670              | 2,90          |
| 04 ALMERIA  | 40.827,82               | 2,39          | 602              | 2,60          |
| 05 AVILA  | 4.056,60                | 0,23          | 77               | 0,33          |
| 06 BADAJOZ  | 8.907,99                | 0,52          | 167              | 0,72          |
| 07 BALEARES   | 41.177,52               | 2,41          | 432              | 1,87          |
| 08 BARCELONA  | 266.859,87              | 15,64         | 2.805            | 12,15         |
| 09 BURGOS   | 6.498,26                | 0,38          | 75               | 0,32          |
| 10 CACERES  | 4.599,00                | 0,26          | 84               | 0,36          |
| 11 CADIZ  | 60.571,43               | 3,55          | 1.067            | 4,62          |
| 12 CASTELLON  | 30.162,07               | 1,76          | 488              | 2,11          |
| 13 CIUDAD REAL  | 12.671,02               | 0,74          | 242              | 1,04          |
| 14 CORDOBA  | 27.533,34               | 1,61          | 489              | 2,11          |
| 15 LA CORUÑA  | 26.917,75               | 1,57          | 423              | 1,83          |
| 16 CUENCA   | 4.100,87                | 0,24          | 77               | 0,33          |
| 17 GERONA   | 27.305,10               | 1,60          | 356              | 1,54          |
| 18 GRANADA  | 64.069,86               | 3,75          | 1.018            | 4,41          |
| 19 GUADALAJARA  | 12.096,34               | 0,70          | 179              | 0,77          |
| 20 GUIPUZCOA  | 412,75                  | 0,02          | 3                | 0,01          |
| 21 HUELVA   | 14.129,50               | 0,82          | 232              | 1,00          |
| 22 HUESCA   | 5.057,62                | 0,29          | 78               | 0,33          |
| 23 JAEN   | 24.022,22               | 1,40          | 452              | 1,95          |
| 24 LEON   | 4.568,11                | 0,26          | 72               | 0,31          |
| 25 LERIDA   | 6.003,00                | 0,35          | 88               | 0,38          |
| 26 LA RIOJA   | 5.738,25                | 0,33          | 78               | 0,33          |
| 27 LUGO   | 3.749,63                | 0,21          | 73               | 0,31          |
| 28 MADRID   | 329.974,00              | 19,34         | 3.426            | 14,84         |
| 29 MALAGA   | 83.520,28               | 4,89          | 1.241            | 5,37          |
| 30 MURCIA   | 23.491,10               | 1,37          | 379              | 1,64          |
| 31 NAVARRA  | 4.049,63                | 0,23          | 55               | 0,23          |
| 32 ORENSE   | 3.458,88                | 0,20          | 56               | 0,24          |
| 33 ASTURIAS   | 49.049,48               | 2,87          | 738              | 3,19          |
| 34 PALENCIA   | 1.274,13                | 0,07          | 22               | 0,09          |
| 35 LAS PALMAS   | 74.160,17               | 4,34          | 895              | 3,87          |
| 36 PONTEVEDRA   | 14.618,42               | 0,85          | 217              | 0,94          |
| 37 SALAMANCA  | 13.888,28               | 0,81          | 203              | 0,87          |
| 38 TENERIFE   | 28.111,69               | 1,64          | 358              | 1,55          |
| 39 CANTABRIA  | 27.427,19               | 1,60          | 374              | 1,62          |
| 40 SEGOVIA  | 1.229,32                | 0,07          | 23               | 0,09          |
| 41 SEVILLA  | 77.254,89               | 4,53          | 1.197            | 5,18          |
| 42 SORIA  | 1.332,87                | 0,07          | 21               | 0,09          |
| 43 TARRAGONA  | 18.569,11               | 1,08          | 248              | 1,07          |
| 44 TERUEL   | 1.596,21                | 0,09          | 31               | 0,13          |
| 45 TOLEDO   | 23.930,46               | 1,40          | 407              | 1,76          |
| 46 VALENCIA   | 131.579,20              | 7,71          | 2.116            | 9,16          |
| 47 VALLADOLID   | 10.636,16               | 0,62          | 160              | 0,69          |
| 48 VIZCAYA  | 1.454,28                | 0,08          | 15               | 0,06          |
| 49 ZAMORA   | 1.677,93                | 0,09          | 31               | 0,13          |
| 50 ZARAGOZA   | 27.206,45               | 1,59          | 330              | 1,42          |
| 51 CEUTA  | 1.094,30                | 0,06          | 17               | 0,07          |
| 52 MELILLA  | 1.340,51                | 0,07          | 23               | 0,09          |
| <b>Totales:</b>   | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b>    | <b>100,00</b> |



## CAPÍTULO IV: INFORMACIONES SOBRE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTIVOS DE LOS FONDOS

## RELACIÓN ENTRE IMPORTE INICIAL Y VALOR DE TASACIÓN

| Intervalo<br>(%) | Importes                |               | Préstamos     |               |
|------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |
| 0,39 - 9,99      | 695,60                  | 0,03          | 28            | 0,12          |
| 10,00 - 19,99    | 7.934,29                | 0,42          | 251           | 1,08          |
| 20,00 - 29,99    | 33.074,10               | 1,75          | 688           | 2,98          |
| 30,00 - 39,99    | 68.973,08               | 3,66          | 1.166         | 5,05          |
| 40,00 - 49,99    | 139.858,98              | 7,43          | 1.894         | 8,20          |
| 50,00 - 59,99    | 229.922,15              | 12,22         | 2.804         | 12,14         |
| 60,00 - 69,99    | 358.554,52              | 19,06         | 4.090         | 17,72         |
| 70,00 - 79,99    | 1.026.559,20            | 54,59         | 11.966        | 51,84         |
| 80,00 - 100,00   | 14.797,66               | 0,78          | 193           | 0,83          |
| <b>Totales:</b>  | <b>1.880.369.621,94</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |

**Importe inicial máximo:** 570.962,00 euros  
**Importe inicial mínimo:** 6.010,12 euros  
**Importe inicial medio:** 81.471,82 euros  
**Valor Tasación medio:** 67,16 %

## RELACIÓN ENTRE SALDO VIVO Y VALOR DE TASACIÓN

| Intervalo<br>(%) | Saldos vivos            |               | Préstamos     |               |
|------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |
| 0,03 - 9,99      | 2.437,40                | 0,14          | 197           | 0,85          |
| 10,00 - 19,99    | 18.532,85               | 1,08          | 712           | 3,08          |
| 20,00 - 29,99    | 48.649,42               | 2,85          | 1.177         | 5,09          |
| 30,00 - 39,99    | 98.207,52               | 5,75          | 1.770         | 7,66          |
| 40,00 - 49,99    | 163.026,19              | 9,55          | 2.331         | 10,09         |
| 50,00 - 59,99    | 246.808,12              | 14,47         | 3.191         | 13,82         |
| 60,00 - 69,99    | 378.654,19              | 22,20         | 4.619         | 20,01         |
| 70,00 - 79,62    | 749.017,29              | 43,92         | 9.083         | 39,35         |
| <b>Totales:</b>  | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |

**Saldo vivo máximo:** 553.905,53 euros  
**Saldo vivo mínimo:** 53,64 euros  
**Saldo vivo medio:** 73.887,91 euros  
**Valor Tasación medio:** 62,85 %

## RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS

| Intervalo<br>(días) | Saldos vivos            |               | Préstamos     |               |
|---------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                     | (miles de euros)        | %             | nº            | %             |
| 0 - 9               | 1.662.393,95            | 97,48         | 22.488        | 97,43         |
| 10 - 19             | 54,21                   | 0,00          | 3             | 0,01          |
| 20 - 29             | 0,00                    | 0,00          | 0             | 0,00          |
| 30 - 39             | 29.681,21               | 1,74          | 402           | 1,74          |
| 40 - 49             | 15,88                   | 0,00          | 1             | 0,00          |
| 50 - 59             | 0,00                    | 0,00          | 0             | 0,00          |
| 60 - 69             | 8.737,62                | 0,51          | 119           | 0,51          |
| 70 - 79             | 0,00                    | 0,00          | 0             | 0,00          |
| 80 - 92             | 4.450,11                | 0,26          | 67            | 0,29          |
| <b>Totales:</b>     | <b>1.705.333.011,37</b> | <b>100,00</b> | <b>23.080</b> | <b>100,00</b> |

Banesto garantiza que en la Fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, no existe ningún préstamo con morosidad superior a los citados treinta (30) días, tal y como se establece en la Sección IV.1, a), 19.

## CAPÍTULO V

### INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO

#### V.1 Estructura económico financiera del Fondo y cuadro sinóptico descriptivo de las distintas hipótesis y comportamiento estimado más probable de los flujos económico-financieros del Fondo. Balance de situación.

A continuación, se muestra un Balance de Situación del Fondo teniendo en cuenta las distintas hipótesis asumidas en este capítulo.

| BALANCE DE SITUACIÓN             |                           |                      |                           |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| ACTIVO                           |                           | PASIVO               |                           |
| Participaciones Hipotecarias (*) | 1.500.000.000,00 €        | Bonos Serie A        | 1.455.000.000,00 €        |
| Cuenta de Tesorería              | 19.751.692,25 €           | Bonos Serie B        | 45.000.000,00 €           |
| Gastos de Constitución y Emisión | 634.307,75 €              | Préstamo Subordinado | 20.386.000,00 €           |
| <b>Total Activo</b>              | <b>1.520.386.000,00 €</b> | <b>Total Pasivo</b>  | <b>1.520.386.000,00 €</b> |

(\*) a la Fecha de Constitución puede ser ligeramente superior

#### V.1.1 Hipótesis asumidas en relación con los índices centrales o más probables de los parámetros de amortización anticipada, retrasos en el pago, impagados o fallidos, respecto a las Participaciones Hipotecarias que se agrupan en el Fondo.

Los cuadros que aparecen a continuación se refieren a uno de los escenarios posibles que, respecto a ingresos y pagos realizados por el Fondo, podrían darse a lo largo de la vida del Fondo y de la presente emisión de Bonos.

Para la realización del presente cuadro del servicio financiero del Fondo, se han utilizado las siguientes hipótesis:

##### a) Préstamos Hipotecarios Participados.

- (i) Volumen de la cartera de la que se extraerán los préstamos objeto de la emisión de Participaciones Hipotecarias: 1.705.333.011,37 euros.
- (ii) Tipo de interés: el tipo de interés medio de los Préstamos Hipotecarios Participados, en la fecha en que se diseñó la estructura financiera del Fondo era del 3,75% anual (0,31% mensual), y en consecuencia, el que se ha tomado para el cálculo de los flujos de ingresos del Fondo.
- (iii) TACP: 10% anual; 0,87% mensual.
- (iv) Porcentaje de Morosidad: 0,12% anual, 0,01% mensual.
- (v) Fallidos: 0%.

##### b) Participaciones Hipotecarias.

- (i) Principal: participación del 100%
- (ii) Intereses: participación calculada sobre la base del tipo de interés aplicable a un Préstamo Hipotecario Participado.

**c) Bonos.**

- (i) Volumen: 1.500.000.000 de euros sin distinción de las Series A y B de Bonos
- (ii) Tipo de interés: tipo de interés variable ponderado de ambas Series A y B de Bonos, asumiendo que los tipos de interés de cada Serie se mantienen constantes en el 2,371% y 2,821% respectivamente.
- (iii) Ejercicio por parte del emisor de la opción de Amortización Anticipada de los Bonos de ambas Series cuando el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias sea inferior al 10% de su importe inicial.

**d) Contratos complementarios.**

- (i) **Cuenta de Tesorería:** se asume que el rating de la deuda a corto plazo de Banesto no descenderá en ningún momento de A-1 según escala de S&P Ratings Services y que, por lo tanto, la Cuenta de Tesorería se mantendrá en Banesto (aunque existe un compromiso de Banesto frente a la Sociedad Gestora de trasladar la presente Cuenta a otra entidad, en el supuesto de descenso del rating indicado, tal y como se describe en la Sección V.3.1 del presente Folleto), y será objeto de reinversión en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, a suscribir con Banesto.

**(ii) Préstamo Subordinado.**

- Volumen: 20.386.000,00 euros que se destinarán a financiar la constitución del Fondo y Emisión de los Bonos (aproximadamente 634.307,75 euros), a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias (aproximadamente 1.692,25 euros), a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago (2.500.000 euros) y a dotar el Fondo de Reserva Principal por 15.000.000,00 euros y el Secundario por 2.250.000,00 euros.
- Tipo de interés: tipo de interés del 3,10%.
- Amortización: la parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos y a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago, se irá amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de Bonos. La parte del Préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, se amortizará en la Fecha de Vencimiento Final de dichas Participaciones (1 de marzo de 2034), ó en su caso, en la fecha de amortización anticipada de las mismas. El

resto del principal del préstamo se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos a la Fecha de Determinación anterior, y a la Fecha de Determinación en curso del Fondo de Reserva Principal y Secundario.

**(iii) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.**

Rentabilidad garantizada: 3,10% para las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería. Se asume que el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Participaciones Hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago se mantendrá en un 3,75% durante toda la vida de la emisión.

**(iv) Contratos de Swap, A y B, correspondientes a ambas Series de Bonos.**

- Tipo de interés pagadero al Banco: 3,10%, asumiéndose que el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Participaciones Hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago se mantendrá en un 3,75% durante toda la vida de la emisión.
- Tipo de interés variable que recibirá el Fondo: tipo de interés variable ponderado de ambas Series A y B de Bonos.

**(v) Fondos de Reserva.**

- Fondo de Reserva Principal: dotado de 15.000.000,00 euros. El Fondo de Reserva Principal descenderá trimestralmente en cada Fecha de Pago de forma tal que su importe sea igual al 1% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.
- Fondo de Reserva Secundario: con un componente constante de 1.125.000,00 euros y un componente decreciente por importe inicial de 1.125.000,00 euros que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual 0,075% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.

**e) Comisiones.**

- (i) Comisión de Banesto fija: 6.000 euros trimestrales, IVA incluido, en cada Fecha de Pago.
- (ii) Comisión de Banesto variable: una cantidad variable que se devengará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo para dicho Periodo de Determinación.

**f) Gastos Corrientes, incluyendo:**

- (i) Comisión por administración de la Sociedad Gestora: 0,025% anual sobre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de ambas Series A y B de Bonos, con un mínimo de 60.000,00 euros al año.
- (ii) Gastos por auditorías anuales del Fondo, publicación de anuncios, y mantenimiento de los ratings.

**V.1.2 Análisis y comentario del impacto que las posibles variaciones de las hipótesis descritas en el punto anterior tendrían sobre el equilibrio financiero del Fondo.**

La calidad de las Participaciones Hipotecarias y los mecanismos garantes del reiterado equilibrio financiero del Fondo son tales que no resulta razonable considerar porcentajes de prepago, ni de morosidad y fallidos tan extremos que, como consecuencia del preceptivo traslado tanto del riesgo de prepago como de impago acontecido en los préstamos, la estructura financiera del Fondo se viera desequilibrada.

**V.1.3 Esquema numérico de los flujos de ingresos y gastos de Fondos.**

El esquema numérico que a continuación se transcribe hace referencia a Cobros y Pagos, derivados de la aplicación del Principio de Caja, para mayor claridad del inversor, si bien, y de conformidad con lo previsto en la Sección V.2 del presente Folleto Informativo, el Fondo realizará una imputación temporal de Ingresos y Gastos, siguiendo un criterio de Devengo.

El citado esquema está basado no sólo en las hipótesis mencionadas en la Sección V.1.1 anterior, sino también en el mantenimiento constante durante la vida del Fondo de dichas hipótesis, y como es sabido, las variables afectadas, en especial los tipos de interés de los Bonos de ambas Series, así como las Tasas de Amortización Anticipada reales de los préstamos hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias, están sujetas a cambios continuos.

Por tanto, dicho esquema numérico no tiene más valor que el meramente ilustrativo.

Todo inversor interesado en conocer el desarrollo de los pagos del Fondo en cada fecha concreta, deberá solicitar la información pertinente de aquellas instituciones autorizadas para distribuirla: Sociedad Gestora, Mercado AIAF y Comisión Nacional del Mercado de Valores.

FLUJOS DE CAJA DEL FONDO  
(EN MILES DE EUROS)

COBROS

|                            |                       | 18-dic-03 | 1.500.000.000,00<br>20.386.000,00 | Emision de BTH's<br>Préstamo Subordinado |                     | 18-dic-03    | 1.500.000.000,00<br>634.307,75 | Adquisición de PH's<br>Gastos de Constitución y Emisión |              |                            |                           |                             |                                 |              |
|----------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------------|--|---------------------|--------------|--------------------------------|---|--------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------|
| (0)                        | (1)                   | (2)       | (3)                               | (4)                                      | (5)                 | (6)          | (7)                            | (8)   | (9)          | (10)                       | (11)                      | (12)                        | (13)                            | (14)         |
| SALDO<br>FONDOS<br>RESERVA | SALDO<br>VIVO<br>PH'S | FECHA     | PRINCIPAL                         | INTERES<br>SWAP                          | INTERES<br>REINVER. | TOTAL        | GASTOS<br>CTES.                | INTERES   | PRINCIPAL    | INTERES<br>PTMO.<br>SUBDO. | AMORT.<br>PTMO.<br>SUBDO. | COMISION<br>FIJA<br>BANESTO | COMISION<br>VARIABLE<br>BANESTO | TOTAL        |
| 16.525.179,3               | 1.431.991.909,0       | 15-mar-04 | 67.425.179,4                      | 8.989.096,0                              | 418.731,1           | 76.833.006,4 | 96.421,1                       | 8.743.166,7   | 67.425.179,4 | 153.503,2                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 377.020,7                       | 76.833.006,4 |
| 16.000.558,9               | 1.382.770.288,3       | 15-jun-04 | 48.801.900,8                      | 10.804.694,3                             | 292.694,9           | 59.899.290,0 | 96.282,0                       | 8.732.039,2   | 48.801.900,8 | 153.378,7                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 2.077.974,0                     | 59.899.290,0 |
| 15.491.784,2               | 1.335.037.162,9       | 15-sep-04 | 47.327.873,4                      | 10.436.124,9                             | 284.872,6           | 58.048.870,9 | 93.206,8                       | 8.436.337,6   | 47.327.873,4 | 149.031,7                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 2.004.706,1                     | 58.048.870,9 |
| 14.996.737,5               | 1.288.743.358,4       | 15-dic-04 | 46.050.857,4                      | 9.972.303,2                              | 271.298,6           | 56.294.459,2 | 89.309,1                       | 8.060.985,3   | 46.050.857,4 | 143.234,4                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.912.357,5                     | 56.294.459,2 |
| 14.513.715,2               | 1.243.868.071,2       | 15-mar-05 | 44.932.307,7                      | 9.527.328,7                              | 256.735,0           | 54.716.370,8 | 85.555,0                       | 7.599.436,6   | 44.932.307,7 | 137.634,0                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.823.722,2                     | 54.716.370,8 |
| 14.045.310,7               | 1.200.350.850,1       | 15-jun-05 | 43.572.513,7                      | 9.396.487,9                              | 258.624,2           | 53.227.625,7 | 84.491,3                       | 7.598.280,3   | 43.572.513,7 | 136.670,5                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.797.954,6                     | 53.227.625,7 |
| 13.591.253,0               | 1.156.166.538,5       | 15-sep-05 | 42.237.924,2                      | 9.067.472,1                              | 251.590,9           | 51.556.987,2 | 81.745,6                       | 7.334.264,8   | 42.237.924,2 | 132.762,7                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.732.574,5                     | 51.556.987,2 |
| 13.150.988,9               | 1.117.263.719,3       | 15-dic-05 | 40.954.798,7                      | 8.656.244,8                              | 239.485,4           | 49.850.528,8 | 78.289,8                       | 7.001.397,4   | 40.954.798,7 | 127.565,2                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.650.762,4                     | 49.850.528,8 |
| 12.724.418,3               | 1.077.633.124,2       | 15-mar-06 | 39.680.986,7                      | 8.264.094,3                              | 225.530,1           | 48.170.611,2 | 74.970,9                       | 6.681.699,4   | 39.680.986,7 | 122.555,6                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.572.683,2                     | 48.170.611,2 |
| 12.310.855,4               | 1.039.211.004,9       | 15-jun-06 | 38.470.967,4                      | 8.145.246,8                              | 227.136,1           | 46.843.350,2 | 74.002,9                       | 6.589.745,7   | 38.470.967,4 | 121.698,2                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.549.220,7                     | 46.843.350,2 |
| 11.910.283,1               | 1.001.995.807,5       | 15-sep-06 | 37.262.542,4                      | 7.854.849,4                              | 220.846,4           | 45.338.238,1 | 71.578,7                       | 6.356.641,5   | 37.262.542,4 | 118.218,9                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.491.541,3                     | 45.338.238,1 |
| 11.521.972,7               | 965.919.790,4         | 15-dic-06 | 36.121.899,8                      | 7.593.660,5                              | 210.161,5           | 43.825.721,9 | 68.543,5                       | 6.064.219,7   | 36.121.899,8 | 113.592,9                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.419.750,6                     | 43.825.721,9 |
| 11.145.852,3               | 930.976.312,1         | 15-mar-07 | 34.987.941,0                      | 7.149.368,2                              | 197.844,2           | 42.335.153,4 | 65.629,6                       | 5.783.467,4   | 34.987.941,0 | 109.134,0                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.351.266,1                     | 42.335.153,4 |
| 10.781.291,8               | 897.106.788,8         | 15-jun-07 | 33.912.606,9                      | 7.041.551,5                              | 199.204,8           | 41.153.363,2 | 64.749,7                       | 5.699.989,2   | 33.912.606,9 | 108.372,5                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.329.929,5                     | 41.153.363,2 |
| 10.428.394,3               | 864.320.860,2         | 15-sep-07 | 32.827.671,2                      | 6.785.626,0                              | 193.608,2           | 39.806.905,3 | 62.612,8                       | 5.494.505,1   | 32.827.671,2 | 105.276,1                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.279.124,7                     | 39.806.905,3 |
| 10.086.386,2               | 832.546.591,3         | 15-dic-07 | 31.814.708,3                      | 6.468.910,6                              | 184.189,2           | 38.467.808,1 | 59.951,4                       | 5.238.034,2   | 31.814.708,3 | 101.159,2                  | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.216.239,6                     | 38.467.808,1 |
| 9.755.497,0                | 801.805.366,6         | 15-mar-08 | 30.780.393,4                      | 6.234.652,4                              | 176.331,5           | 37.191.377,4 | 57.968,5                       | 5.047.357,1   | 30.780.393,4 | 98.270,8                   | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.169.672,2                     | 37.191.377,4 |
| 9.434.858,7                | 772.016.478,5         | 15-jun-08 | 29.826.820,6                      | 6.069.674,1                              | 174.417,4           | 36.070.912,1 | 56.599,8                       | 4.916.317,4   | 29.826.820,6 | 96.517,4                   | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.136.941,5                     | 36.070.912,1 |
| 9.124.573,0                | 743.189.426,1         | 15-sep-08 | 28.863.785,1                      | 5.844.610,7                              | 169.471,7           | 34.877.867,5 | 54.720,3                       | 4.735.590,0   | 28.863.785,1 | 93.764,2                   | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.092.292,4                     | 34.877.867,5 |
| 8.823.940,8                | 715.259.214,2         | 15-dic-08 | 27.965.780,0                      | 5.567.483,8                              | 161.183,6           | 33.694.447,4 | 52.391,8                       | 4.511.125,1   | 27.965.780,0 | 90.101,8                   | 31.715,4                  | 6.000,0                     | 1.037.333,2                     | 33.694.447,4 |
| 8.533.034,1                | 688.232.567,3         | 15-mar-09 | 27.061.087,7                      | 5.303.584,6                              | 151.606,8           | 32.516.279,1 | 50.158,2                       | 4.295.785,2   | 27.061.087,7 | 86.571,3                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 1.016.676,7                     | 32.516.279,1 |
| 8.251.218,3                | 662.050.486,5         | 15-jun-09 | 26.215.429,0                      | 5.215.216,3                              | 152.573,3           | 31.583.218,5 | 49.434,1                       | 4.227.277,9   | 26.215.429,0 | 86.222,0                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 998.855,5                       | 31.583.218,5 |
| 7.978.647,6                | 636.727.361,8         | 15-sep-09 | 25.355.411,3                      | 5.075.446,9                              | 148.190,3           | 30.521.048,5 | 47.782,2                       | 4.068.432,8   | 25.355.411,3 | 84.020,0                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 959.402,2                       | 30.521.048,5 |
| 7.714.633,1                | 612.199.125,4         | 15-dic-09 | 24.559.492,4                      | 4.715.295,9                              | 140.902,9           | 29.475.691,2 | 45.774,7                       | 3.872.246,6   | 24.559.492,4 | 81.000,0                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 911.204,4                       | 29.475.691,2 |
| 7.459.351,7                | 590.482.272,6         | 15-mar-10 | 23.747.106,7                      | 4.544.847,4                              | 132.459,7           | 28.424.413,9 | 43.797,1                       | 3.684.118,0   | 23.747.106,7 | 78.091,9                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 865.200,1                       | 28.424.413,9 |
| 7.212.120,7                | 565.513.326,3         | 15-jun-10 | 22.998.826,7                      | 4.464.894,8                              | 123.268,5           | 27.596.390,0 | 43.140,4                       | 3.523.098,3   | 22.998.826,7 | 77.832,8                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 849.091,9                       | 27.596.390,0 |
| 6.973.308,7                | 543.326.583,1         | 15-sep-10 | 22.215.075,0                      | 4.291.488,2                              | 129.347,2           | 26.635.910,4 | 41.691,2                       | 3.482.746,9   | 22.215.075,0 | 75.900,8                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 814.496,4                       | 26.635.910,4 |
| 6.742.061,6                | 521.842.641,3         | 15-dic-10 | 21.511.351,2                      | 4.080.484,6                              | 122.955,0           | 25.714.790,8 | 39.918,8                       | 3.311.748,0   | 21.511.351,2 | 73.230,1                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 772.542,7                       | 25.714.790,8 |
| 6.518.878,6                | 501.107.936,2         | 15-mar-11 | 20.761.213,6                      | 3.879.876,2                              | 115.472,9           | 24.756.562,7 | 38.220,1                       | 3.147.846,7   | 20.761.213,6 | 70.657,7                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 732.624,6                       | 24.756.562,7 |
| 6.302.797,0                | 481.032.951,7         | 15-jun-11 | 20.100.616,0                      | 3.807.917,1                              | 116.149,6           | 24.024.682,8 | 37.627,6                       | 3.092.002,0   | 20.100.616,0 | 70.484,0                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 717.953,1                       | 24.024.682,8 |
| 6.094.685,3                | 461.698.501,3         | 15-sep-11 | 19.359.222,2                      | 3.655.165,4                              | 112.571,2           | 23.126.958,8 | 36.361,0                       | 2.968.812,8   | 19.359.222,2 | 68.795,6                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 687.767,2                       | 23.126.958,8 |
| 5.893.222,0                | 442.981.656,6         | 15-dic-11 | 18.740.777,8                      | 3.470.249,1                              | 106.992,0           | 22.318.018,9 | 34.824,5                       | 2.818.514,4   | 18.740.777,8 | 66.439,4                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 651.462,8                       | 22.318.018,9 |
| 5.699.746,0                | 425.006.995,9         | 15-mar-12 | 17.997.765,1                      | 3.330.757,4                              | 102.023,3           | 21.430.545,8 | 33.656,4                       | 2.704.256,2   | 17.997.765,1 | 64.882,3                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 623.985,8                       | 21.430.545,8 |
| 5.512.470,9                | 407.608.351,9         | 15-jun-12 | 17.420.937,1                      | 3.229.038,7                              | 100.829,5           | 20.750.805,4 | 32.826,2                       | 2.623.039,2   | 17.420.937,1 | 64.083,6                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 603.919,4                       | 20.750.805,4 |
| 5.332.612,6                | 390.898.845,2         | 15-sep-12 | 16.731.007,3                      | 3.096.199,4                              | 97.602,3            | 19.924.809,0 | 31.728,3                       | 2.515.660,6   | 16.731.007,3 | 62.620,3                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 577.792,5                       | 19.924.809,0 |
| 5.158.538,6                | 374.726.647,6         | 15-dic-12 | 16.192.926,8                      | 2.937.080,6                              | 92.769,8            | 19.222.777,3 | 30.406,0                       | 2.386.311,4   | 16.192.926,8 | 60.549,5                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 546.583,6                       | 19.222.777,3 |
| 4.991.325,8                | 359.191.955,3         | 15-mar-13 | 15.554.679,2                      | 2.786.137,0                              | 86.957,3            | 18.427.773,5 | 29.139,7                       | 2.262.448,5   | 15.554.679,2 | 58.553,5                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 516.952,6                       | 18.427.773,5 |
| 4.829.510,6                | 344.158.643,4         | 15-jun-13 | 15.052.581,7                      | 2.727.959,7                              | 87.446,3            | 17.867.987,7 | 28.673,5                       | 2.216.849,7   | 15.052.581,7 | 58.548,2                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 505.334,7                       | 17.867.987,7 |
| 4.673.779,0                | 329.690.569,0         | 15-sep-13 | 14.486.659,4                      | 2.613.082,6                              | 84.738,2            | 17.184.480,2 | 27.725,0                       | 2.124.069,1   | 14.486.659,4 | 57.283,8                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 482.742,8                       | 17.184.480,2 |
| 4.523.097,0                | 315.691.568,2         | 15-dic-13 | 14.016.927,2                      | 2.476.057,3                              | 80.543,8            | 16.573.528,3 | 26.586,0                       | 2.012.659,5   | 14.016.927,2 | 55.457,5                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 455.898,0                       | 16.573.528,3 |
| 4.377.987,1                | 302.210.271,3         | 15-mar-14 | 13.498.595,4                      | 2.346.023,8                              | 75.597,9            | 15.920.216,2 | 25.495,9                       | 1.906.023,5   | 13.498.595,4 | 53.696,3                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 430.405,1                       | 15.920.216,2 |
| 4.237.605,8                | 289.168.241,2         | 15-jun-14 | 13.058.725,0                      | 2.293.953,6                              | 76.008,2            | 15.428.686,6 | 25.078,3                       | 1.865.177,4   | 13.058.725,0 | 53.755,7                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 419.950,4                       | 15.428.686,6 |
| 4.102.353,8                | 276.602.774,2         | 15-sep-14 | 12.581.582,3                      | 2.194.248,5                              | 73.695,6            | 14.849.526,4 | 24.255,4                       | 1.784.686,4   | 12.581.582,3 | 52.658,8                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 400.343,3                       | 14.849.526,4 |
| 3.971.533,0                | 264.448.955,4         | 15-dic-14 | 12.169.374,9                      | 2.076.073,6                              | 70.043,2            | 14.315.491,7 | 23.272,9                       | 1.688.580,7   | 12.169.374,9 | 51.041,1                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 377.222,1                       | 14.315.491,7 |
| 3.845.630,4                | 252.752.099,8         | 15-mar-15 | 11.711.870,2                      | 1.964.011,2                              | 65.731,3            | 13.741.812,7 | 22.333,0                       | 1.596.646,3   | 11.711.870,2 | 49.480,3                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 355.282,9                       | 13.741.812,7 |
| 3.723.875,0                | 241.440.506,8         | 15-jun-15 | 11.326.083,2                      | 1.917.257,8                              | 66.075,0            | 13.309.416,0 | 21.957,7                       | 1.559.938,0   | 11.326.083,2 | 49.596,1                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 345.840,9                       | 13.309.416,0 |
| 3.606.565,3                | 230.541.956,9         | 15-sep-15 | 10.912.533,6                      | 1.830.780,7                              | 64.070,0            | 12.807.384,3 | 21.244,0                       | 1.490.126,7   | 10.912.533,6 | 48.644,7                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 328.835,2                       | 12.807.384,3 |
| 3.493.143,1                | 220.004.546,5         | 15-dic-15 | 10.550.904,3                      | 1.729.082,3                              | 60.892,3            | 12.340.879,0 | 20.398,3                       | 1.407.398,5   | 10.550.904,3 | 47.209,3                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 308.968,6                       | 12.340.879,0 |
| 3.384.213,0                | 209.884.532,4         | 15-mar-16 | 10.133.030,9                      | 1.650.548,4                              | 58.096,2            | 11.841.675,6 | 19.740,7                       | 1.343.072,0   | 10.133.030,9 | 46.332,7                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 293.499,3                       | 11.841.675,6 |
| 3.278.912,5                | 200.101.693,1         | 15-jun-16 | 9.795.392,8                       | 1.590.850,6                              | 57.389,4            | 11.443.632,8 | 19.253,0                       | 1.295.373,4   | 9.795.392,8  | 45.990,7                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 281.622,9                       | 11.443.632,8 |
| 3.178.721,0                | 190.793.630,8         | 15-sep-16 | 9.320.144,7                       | 1.516.438,7                              | 55.342,9            | 10.891.926,3 | 18.635,8                       | 1.234.996,9   | 9.320.144,7  | 45.167,9                   | 0,0                       | 6.000,0                     | 266.9                           |              |

**Explicaciones al esquema numérico.****a) Cobros.**

- (0) Saldo conjunto de los Fondos de Reserva.
- (1) Saldo Vivo de la cartera de Participaciones Hipotecarias en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago, una vez efectuado el cobro de las citadas Participaciones.
- (2) Fechas de Pago de capital e intereses de los Bonos hasta el vencimiento final de los mismos.
- (3) Importe de capital amortizado en la cartera de Participaciones Hipotecarias desde la Fecha de Pago inmediatamente anterior, hasta la Fecha de Pago indicada.
- (4) Intereses cobrados por el Fondo desde la Fecha de Pago inmediatamente anterior hasta la Fecha de Pago indicada, por las Participaciones Hipotecarias y que resultan de la aplicación de los Contratos de Swap.
- (5) Rendimiento correspondiente a la Cuenta de Tesorería del Fondo, en virtud del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, así como la rentabilidad obtenida por la reinversión de los Fondos de Reserva Principal y Secundario.
- (6) Ingresos totales en cada Fecha de Pago, correspondiente a la suma de los importes (3), (4) y (5).

**b) Pagos.**

- (7) Cantidades correspondientes a gastos corrientes del Fondo.
- (8) Importe de intereses a pagar a los tenedores de los Bonos.
- (9) Importe de capital amortizado de los Bonos.
- (10) Cantidades correspondientes a pago de intereses del Préstamo Subordinado destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y a constituir los Fondos de Reserva Principal y Secundario y a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago.
- (11) Amortización periódica de la parte del Préstamo Subordinado destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago. No se considera en los cuadros la amortización del Préstamo Subordinado en

función de la reducción de los Fondos de Reserva porque no estamos incluyendo dicha reducción como un origen, ni tampoco la parte destinada a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias.

- (12) Comisión pagadera a Banesto por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- (13) Cantidad a abonar a Banesto por su labor de intermediación financiera en relación con la emisión de las Participaciones Hipotecarias.
- (14) Pagos totales en cada Fecha de Pago, correspondientes a la suma de los importes (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13) y (14).

## V.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.

El Fondo realizará una imputación temporal de ingresos y gastos siguiendo un criterio de devengo.

## V.3 Descripción de la finalidad u objeto de las operaciones financieras contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo, al objeto de mejorar el riesgo, aumentar la regularidad de los pagos, neutralizar diferencias de tipo de interés procedentes de las Participaciones Hipotecarias, o, en general, transformar las características financieras de todos o parte de dichos valores.

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 en la misma fecha en que se otorgue la Escritura de Constitución, a formalizar los siguientes contratos:

### V.3.1 Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y Cuenta de Tesorería.

Banesto y la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, celebrarán un 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 financiera inicialmente abierta por la Sociedad Gestora a nombre del Fondo, en Banesto. 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 las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos, que sean recibidos en pagos de principal o intereses ordinarios y de demora de los préstamos participados, o por enajenación o explotación de los bienes adjudicados en ejecución de las garantías hipotecarias, o como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de las fincas, en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Banesto, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros cedidos por Banesto al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio al préstamo, y excluyendo todas las comisiones previstas en los Préstamos Hipotecarios Participados, que serán a beneficio de Banesto;



- (iii) importe del principal de los préstamos ejecutados, desde la fecha de enajenación del inmueble, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial, o procedimiento notarial;
- (iv) las cantidades que en cada momento compongan los Fondos de Reserva, tanto Principal como Secundario (descritos en la Sección V.3.4).
- (v) la cantidad a la que ascienda el rendimiento obtenido por las reinversiones realizadas con las cantidades (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores;

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

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 que resulte de disminuir en un margen del 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Participaciones Hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago.

El cálculo de la rentabilidad obtenida de las inversiones realizadas diariamente se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base un año compuesto de trescientos sesenta y cinco (365) días, teniendo las liquidaciones carácter mensual.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo de Banesto experimentara, durante la vida de la emisión, un descenso en su rating situándose por debajo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Services), la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, trasladará la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo posea un rating mínimo de A-1, y contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con Banesto, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, pudiendo, con posterioridad, trasladarla a Banesto, cuando su deuda a corto plazo alcance nuevamente el rating A-1, según la escala citada anteriormente.

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

### **V.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado por un importe de veinte millones trescientos ochenta y seis mil (20.386.000,00) euros.**

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con Banesto un Contrato de Préstamo Subordinado por importe de veinte millones trescientos ochenta y seis mil (20.386.000,00) euros que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago y a dotar dos Fondos de Reserva que se aplicarán en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles, según lo descrito en la Sección V.5.1, b), 1, del Folleto, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del

Fondo, en el orden de prelación previsto en la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto Informativo.

Dichos Fondos de Reserva se describen en la Sección V.3.4 del presente Folleto.

Dicho Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Participaciones Hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago, y que se abonará únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en la Sección V.5.1, b), 2, en este Folleto Informativo. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Interés descrito en la Sección II.10.1, a) del Folleto Informativo y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta y cinco (365) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el 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 la Sección V.5.1, b), 2 del Folleto.

La parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los Gastos de Constitución del Fondo (descritos en la Sección II.14, a) del presente Folleto) y la que se destine a financiar los Gastos de Emisión de los Bonos (según Sección II.14, b)), así como la parte destinada a cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago, se irán amortizando trimestralmente, a medida que se vayan amortizando dichos gastos durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos. La parte del Préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, se amortizará en la Fecha de Vencimiento Final de dichas Participaciones (1 de marzo de 2034), o en su caso, en la Fecha de amortización anticipada de las mismas. El resto del principal del préstamo se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la cuantía a la que ascienda la diferencia entre el saldo requerido de los Fondos de Reserva Principal y Secundario (descritos en la Sección V.3.4 del presente Folleto Informativo) en las Fechas de Determinación anterior y en curso (descritas en la Sección II.11.3 del mismo). Todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en la Sección V.5.1, b), 2).

El préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a algunos de los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en la Sección V.5.1., b), 2) del presente Folleto, incluido, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

### V.3.3 Contratos de Permuta Financiera (Swap).

Dado que, por un lado, según lo descrito en la Sección IV.4, la cartera de préstamos a titulizar está compuesta por préstamos sometidos a tipo de interés variable (a excepción de un 0,08% que son préstamos a tipo fijo), y, por otro, que el Fondo emitirá dos Series, A y B, de Bonos, a diferentes tipos de interés variable, la Sociedad Gestora, celebrará por cuenta del Fondo, con Banesto dos Contratos de Permuta Financiera de Intereses (Swap) denominados Swap A y Swap B, cuyos términos se describen a continuación.

En virtud de los citados contratos de Swap, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará pagos a Banesto de las "Cantidades Participaciones Hipotecarias", y como contrapartida recibirá de Banesto las "Cantidades Bonos", todo ello según lo descrito a continuación.

#### 1. Tipo de Interés Participaciones Hipotecarias.

Tipo medio ponderado aplicable a la cartera de Participaciones Hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago, menos un margen del 0,65%, constituyendo éste el margen de seguridad del Fondo.

#### 2. Tipo de Interés Bonos.

Será el tipo de interés nominal aplicable en cada momento:

- a) a los Bonos de la Serie A: Tipo de Interés Bonos Serie A,
- b) a los Bonos de la Serie B: Tipo de Interés Bonos Serie B,

resultante de aplicar el tipo EURIBOR a tres (3) meses, más un margen del 0,20% en el primer caso y 0,65% en el segundo, (de conformidad con lo establecido en la Sección II.10.1 del presente Folleto Informativo).

#### 3. Principales Teóricos de los Swap.

Los Principales Teóricos de los Swap, para cada Fecha de Pago, serán los siguientes:

- a) Principal Teórico del Swap A: Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, descrito en la Sección II.11.3, b), 3), con anterioridad al pago de amortización a realizar en dicha Fecha de Pago.
- b) Principal Teórico del Swap B: Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B, descrito en la Sección II.11.3, b), 3), con anterioridad al pago de amortización a realizar en dicha Fecha de Pago.

#### 4. Cantidades Participaciones Hipotecarias Swap A/B.

Serán las resultantes de aplicar el tipo de interés de las Participaciones Hipotecarias (según punto 1), a los Principales Teóricos de los Swap A y B, (según punto 3).

#### 5. Cantidades Bonos Swap A/B.

Serán las resultantes de aplicar los dos tipos de interés de los Bonos, Series A y B, a los dos Principales Teóricos de los Swap, A y B.

Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud de cada Swap se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago descrita en la Sección II.10.3., por neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre las Cantidades Participaciones

Hipotecarias y las Cantidades Bonos de cada Swap (en adelante "Cantidad Neta").

En relación a los Contratos de Swap de los Bonos de la Serie A y de Swap de los Bonos de la Serie B, Banesto asumirá el compromiso frente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de que si la calificación de Banesto descendiera, durante cualquier momento de la duración de la vida de la emisión, por debajo de A-1 (según escala de calificación de S&P Ratings Group) y en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles a contar desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, Banesto optaría por una de las alternativas siguientes: (i) un depósito en efectivo, (ii) un depósito de valores a favor del Fondo por un importe igual al valor de mercado de la Permuta que satisfaga a la Agencia de Calificación, o (iii) que una tercera entidad con calificación de su rating a corto plazo de al menos A-1 (según la mencionada escala de calificación de S&P Ratings Group) garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, o bien (iv) una tercera entidad asumiría su posición contractual y quedaría subrogada en sustitución de Banesto, en ambos casos siempre que dicha entidad cuente al menos con la calificación A-1 (según la mencionada escala de calificación de S&P Ratings Group) y todo ello, sujeto a los términos y condiciones que estimen pertinentes la Sociedad Gestora y S&P España, con el objeto de mantener la calificación de AAA otorgada para los Bonos de la Serie A, y de A otorgada para los Bonos de la Serie B, respectivamente. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de Banesto.

Para el Contrato correspondiente al Swap A y en el supuesto de situación límite extrema, 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 Participaciones Hipotecarias a pagar a Banesto fuera superior a la Cantidad Bonos a recibir por el Fondo) a satisfacer por el Fondo a Banesto, o Banesto no efectuara el pago de la Cantidad Neta (en el supuesto de que la Cantidad Bonos a recibir por el Fondo fuera superior a la Cantidad Participaciones Hipotecarias a pagar a Banesto), el contrato de Swap de los Bonos de la Serie A quedará resuelto. En este caso, se calculará el Pago Liquidativo en virtud de los términos del Contrato. En caso de que el Pago Liquidativo sea favorable al Fondo, Banesto asumirá esta obligación. Si por el contrario el Pago Liquidativo fuera favorable a Banesto, su pago se efectuará de conformidad con el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2, a), 2 y V.5.1, b), 2 b), 9. Sin perjuicio de lo anterior salvo en la situación extrema de desequilibrio permanente descrita anteriormente, la Gestora actuando en representación del Fondo, se compromete a procurar tener siempre vigente un Contrato de Swap A.

Para el Contrato correspondiente al Swap B, y 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 las Cantidades Netas (en el supuesto de que las Cantidades Participaciones Hipotecarias a pagar a Banesto fuera superior a la Cantidad Bonos a recibir por el Fondo) a satisfacer por el Fondo a Banesto, la parte de las Cantidades Netas no satisfechas se acumularán devengando intereses de demora al mismo tipo de interés aplicable para el cálculo de las Cantidades Participaciones Hipotecarias, 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 previsto en la Sección V.5.1, b), 2, b), 6 del Folleto.

En el contrato correspondiente al Swap A, el valor liquidativo será calculado de acuerdo con el método denominado “*Second Method and Loss*” previsto en la Estipulación 6, e, i, 4 del modelo de Contrato *ISDA 1992, Local Currency Single Jurisdiction*, cuyo uso es práctica habitual en el mercado.

La celebración de los Contratos de Swap responde a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por la existencia, por un lado, de diferentes tipos de referencia entre ambas carteras, Participaciones Hipotecarias a tipo fijo y variable (por estarlo préstamos subyacentes) y Bonos, por otro, por el riesgo que implica que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, dichos préstamos subyacentes a las Participaciones Hipotecarias, puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

#### V.3.4 Los Fondos de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo dotará dos Fondos de Reserva, Principal y Secundario, con cargo al Préstamo Subordinado descrito en la Sección V.3.2, con las siguientes características:

##### (i) Importe.

###### a) Fondo de Reserva Principal.

Tendrá un importe inicial igual a quince millones (15.000.000,00) de euros, decreciendo trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1% del saldo de las citadas Participaciones Hipotecarias el Día Hábil anterior a cada Fecha de Determinación, de acuerdo al orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2), del presente Folleto Informativo.

###### b) Fondo de Reserva Secundario.

Tendrá un importe inicial de dos millones doscientos cincuenta mil (2.250.000,00) euros, y estará compuesto por: un componente constante de un millón ciento veinticinco mil (1.125.000,00) euros y un componente decreciente por importe inicial de un millón ciento veinticinco mil (1.125.000,00) euros que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,075% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.

No obstante lo anterior, para que los Fondos de Reserva puedan decrecer en una Fecha de Pago, es condición necesaria que no se den ninguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que exista déficit de amortización.
- b) Que la cantidad total de Participaciones Hipotecarias en morosidad igual o superior a 90 días sea igual o mayor que el 2,5% del saldo vivo de Participaciones Hipotecarias.

**(ii) Rentabilidad.**

El importe a que asciendan dichos Fondos se abonará en la Cuenta de Tesorería, siendo, junto con el principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias, objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (descrito en la Sección V.3.1 del presente Folleto) en tanto en cuanto la calificación a corto plazo de Banesto no descienda de A-1 (según escala de S&P Ratings Services, descrita en la Sección II.3 del presente Folleto Informativo, y todo ello de conformidad con lo previsto en la Sección V.3.1 anterior).

**(iii) Destino.**

Los Fondos de Reserva se aplicarán, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos contenido en la Sección V.5.1, b), 2), del presente Folleto Informativo.

**V.4 Otros Contratos.****Contratos de aseguramiento de la colocación de los Bonos.**

La Sociedad Gestora celebrará, por cuenta del Fondo, con el Banco y Banesto un Contrato de Aseguramiento de la Colocación de la emisión, en virtud del cual, las citadas entidades procederán a la adjudicación libre de los Bonos, por los importes previstos para cada una en la Sección II.19.1, del presente Folleto Informativo, y, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, a suscribir los que no lo hayan sido.

Las Entidades Aseguradoras de la Colocación de la Emisión, el Banco y Banesto, asumen las obligaciones siguientes: 1) compromiso de suscripción de Bonos que no lo hayan sido, una vez cerrado el Periodo de Suscripción, hasta las cuantías establecidas; 2) abono, por parte del Banco a Banesto en su condición de Banco Agente, antes de las 14:00 horas, del Día Hábil siguiente de la fecha de cierre del Periodo de Suscripción, valor ese mismo día, del importe nominal asegurado por él, deducida la parte de comisión devengada a su favor, en virtud del Contrato de Aseguramiento de la Colocación, a suscribir entre ellas; 3) a continuación, proceder el citado Banco Agente, a abonar al Fondo, dentro de las 15:00 horas del mencionado día, el importe total de la emisión, deducida la suma a la que ascienda la Comisión total de Aseguramiento (y en la cual, y en su función de, asimismo, entidad Aseguradora de la Colocación, habrá participado).

**V.5 Reglas de prelación establecidas en los Pagos del Fondo.****V.5.1 Reglas ordinarias de prelación de los pagos a cargo del Fondo.****Origen y aplicación de fondos.****a) En la fecha de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.**

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en la fecha de su constitución y a partir de la misma a lo largo de la vida de la emisión de Bonos será la siguiente:

1. *Origen:* el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:

- a) Emisión de los Bonos.
- b) Préstamo Subordinado.

2. *Aplicación:* a su vez, en la fecha de emisión el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos, entre otros, a los siguientes pagos:

## CAPÍTULO V: INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO

- a) Compra de las Participaciones Hipotecarias.
- b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.
- c) Dotación de los Fondos de Reserva.

**b) A partir de la fecha de constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos.**

1. **Origen:** los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes:

1') Fondos Disponibles Principales:

- a) Las cantidades percibidas por principal de las Participaciones Hipotecarias durante cada Período de Determinación precedente. Dichas cantidades, habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- b) Los intereses nominales cobrados (incluidos los de demora) de las Participaciones Hipotecarias durante cada Período de Determinación precedente. Dichas cantidades, habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- c) La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación precedente por la reinversión de los Fondos de Reserva, Principal y Secundario, según lo previsto en la Sección V.3.4, así como por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con lo previsto en la Sección V.3.1 del presente Folleto.
- d) El Fondo de Reserva Principal, descrito en la Sección V.3.4, del presente Folleto.
- e) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación del mismo.
- f) Las Cantidades Netas percibidas en virtud de los términos del Contrato de Swap de los Bonos de la Serie A, según lo descrito en la Sección V.3.3 del presente Folleto.

1'') Fondos Disponibles Secundarios: dichos Fondos estarán integrados por:

- a) el remanente que quedaría, una vez efectuada la aplicación de fondos contemplada en el apartado 2, a) siguiente, del orden de prelación de pagos contenido en la presente Sección,
- b) el Fondo de Reserva Secundario, descrito en la Sección V.3.4, del presente Folleto Informativo,
- c) y las Cantidades Netas percibidas en virtud de los términos del Contrato de Swap de los Bonos de la Serie B, según lo descrito en la Sección V.3.3 del presente Folleto.

**Fondos Disponibles para Amortización:**

En función de la liquidez existente después de la Aplicación de Fondos Disponibles contemplados en el apartado 2, siguiente, letra a), puntos 1, 2, 3 y 4, la Cantidad Devengada para Amortización, esto es, la diferencia existente, en valor absoluto, entre la suma de los Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de ambas Series A y B, en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, deduciendo del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias la totalidad del importe de principal de los préstamos adeudados por las Participaciones Hipotecarias (tanto vencidas como no) que hayan tenido un retraso en el pago de las cantidades adeudadas por un plazo igual o superior a 18 meses, así como los importes de principal adeudados por las Participaciones Hipotecarias (tanto vencidas como no vencidas) una vez se hayan agotado todas las acciones legales para recuperar dichos importes, aún cuando no haya transcurrido dicho plazo de 18 meses, que pueda ser retenida, constituirá los denominados Fondos Disponibles para Amortización.

2. **Aplicación:** los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago (con independencia del momento del devengo), tanto Principales como Secundarios, se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención del siguiente modo:

a) En primer lugar la Sociedad Gestora en nombre del Fondo, procederá a aplicar el importe al que asciendan los **Fondos Disponibles Principales** a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:

1. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios del Fondo y extraordinarios (incluyendo la Comisión de Administración), y pago a Banesto por gastos que hubiese anticipado o suplido por cuenta del Fondo en relación con la administración de las Participaciones Hipotecarias, todos ellos debidamente justificados.
2. Pago a Banesto de las Cantidades Netas del Swap de los Bonos de la Serie A, y en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, representado por la Sociedad Gestora, el Pago Liquidativo del Swap de los Bonos de la Serie A.
3. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A, por orden de vencimiento.
4. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Principal en su nivel requerido en cada momento, de acuerdo con lo dispuesto en la Sección V.3.4.
5. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización, tal y como ha quedado definida en esta Sección.

b) A continuación, el Fondo de Reserva Secundario, las Cantidades Netas percibidas en virtud de los términos del Contrato de Swap de los Bonos de la Serie B, en su caso, así como el remanente que quedaría (una vez efectuada la Aplicación 2, a), puntos 1, 2, 3, 4 y 5 anteriores, derivada de los Fondos Disponibles Principales) constituirán los **Fondos Disponibles Secundarios**, que se aplicarán a los pagos y retenciones



## CAPÍTULO V: INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL FONDO

siguientes, aún cuando no se hubiere podido atender a la totalidad de los pagos anteriores, continuando con el siguiente orden de prelación de pagos:

6. Pago a Banesto de las Cantidades Netas del Swap de los Bonos de la Serie B.
7. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B por orden de vencimiento.
8. Retención en la Cuenta de Tesorería de aquella cantidad necesaria para que el Fondo de Reserva Secundario alcance su nivel requerido.
9. Pago en caso de resolución del Contrato de Swap de los Bonos de la Serie A, por incumplimiento de Banesto, del Pago Liquidativo del Swap de los Bonos de la Serie A.
10. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado.
11. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la amortización de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y en una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de las Participaciones Hipotecarias que se cobrarán durante el primer periodo (desde la Fecha de Desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuotas de las Participaciones Hipotecarias durante el primer periodo) y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago, en un periodo determinado.
12. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos a la Fecha de Determinación anterior, y a la Fecha de Determinación en curso, de los Fondos de Reserva Principal y Secundario.
13. Pago a Banesto, en cada Fecha de Pago, de la comisión fija por la administración de los préstamos hipotecarios objeto de las Participaciones Hipotecarias igual a seis mil (6.000,00) euros, I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización total de la emisión, esto es, el 15 de marzo del 2038 inclusive (o hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la amortización anticipada de la emisión).
14. Pago trimestral a Banesto de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en la Fecha de Pago correspondiente.

Aún cuando no existiesen Fondos Disponibles Principales suficientes para retener la Cantidad Devengada para Amortización, se continuará con los puntos 6 y 7 del Orden de Prolación de Pagos utilizando el Fondo de Reserva Secundario.

Los **Fondos Disponibles para Amortización**, procedentes de la retención a efectuar según el punto 5, del orden de prelación de pagos se destinarán a la

mencionada amortización, de conformidad con las reglas previstas en la Sección II.11.3, b), 6 del Folleto Informativo, y que son las siguientes:

- 1ª Hasta la primera Fecha de Pago (excluida), en la que el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B sea igual o mayor al 10% del Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, los Fondos Disponibles para Amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 2ª En la Fecha de Pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de ambas Series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre Saldos Pendientes de Pago de Bonos Series B y A se mantenga en el 10%.
- 3ª En el momento en el cual el Saldo Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie B alcance la cifra de quince millones (15.000.000,00) de euros equivalente al 1% del importe nominal de la emisión, cesará la amortización de los Bonos de la citada Serie, destinándose la totalidad de los Fondos Disponibles por este concepto a la de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.
- 4ª Y una vez que haya tenido lugar la total amortización de los Bonos de la Serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los Bonos de la Serie B, y así, hasta su completa amortización.

#### **V.5.2 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo.**

En relación a la Amortización de los Bonos de la Serie B, y aún cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjere cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

- (i) que el importe a que ascienda las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa (90) días en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso sea igual o superior al 7% del saldo vivo de dichas Participaciones Hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados a la amortización de los Bonos de la Serie A.
- (ii) que exista un Déficit de Amortización, en cuyo caso, la totalidad de los Fondos Disponibles para Amortización serán destinados igualmente a la amortización de los Bonos de la Serie A.

## CAPÍTULO VI

### INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL SOBRE LA SOCIEDAD GESTORA

#### VI.1 Relativas a la Sociedad, salvo su capital.

##### VI.1.1 Razón y domicilio social.

- **Razón social:** Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (antes BSCH de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.)
- **Domicilio social:** Paseo de la Castellana, 75, 28046-Madrid.
- **C.I.F.:** A-80481419.
- **C.N.A.E.:** 81 99.

##### VI.1.2 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.

La Sociedad Gestora se constituyó en escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 10 de diciembre de 1992, previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de enero de 1993, al Tomo 4789, Hoja M-78658, Folio 75, inscripción primera del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el 10 de febrero de 1993 con el nº1.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998 y 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, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda, el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto.

El cambio de denominación por la que en la actualidad ostenta, ha sido realizado mediante escritura otorgada ante el Notario infrascrito, con fecha 8 de octubre de 2001, con el número 3.337 de su protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8, Hoja M-78658, inscripción 25ª.

La duración de la Sociedad Gestora es ilimitada, salvo concurrencia de alguna de las causas que legalmente establezcan la disolución.

##### VI.1.3 Objeto Social.

A tenor del artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, ésta tiene como objeto social 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.”*

#### **VI.1.4 Lugar donde pueden consultarse los documentos que se citan en el Folleto o cuya existencia se deriva de su contenido.**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, estados contables y económico-financieros de la Sociedad Gestora, así como cualquier otro documento que se cite en el presente Folleto o cuya existencia se deriva de su contenido, pueden ser consultados en la sede social de la Sociedad Gestora, Paseo de la Castellana, 75, 28046-Madrid.

El presente Folleto Informativo ha sido verificado e inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de diciembre de 2003. Está a disposición del público, de forma gratuita, en la sede social de la Sociedad Gestora y en las entidades aseguradoras de la colocación. Asimismo, puede ser consultado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en Madrid, Paseo de la Castellana, 15 y en AIAF, Mercado de Renta Fija, Edificio Torre Picasso, Planta 43, Pza. Pablo Ruiz Picasso, s/n.

Una vez otorgada la Escritura de Constitución y antes del inicio del Periodo de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores copia autorizada de la Escritura de Constitución. Adicionalmente, la propia Sociedad Gestora, la Sociedad de Sistemas, o la entidad participante en la que delegue sus funciones, y AIAF tendrán en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público interesado, copias de la Escritura de Constitución con el objeto de que puedan ser consultadas.

### **VI.2 Relativas al capital social.**

#### **VI.2.1 Importe nominal suscrito y desembolsado.**

El capital de Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. asciende a novecientos un mil seiscientos cincuenta (901.650) euros, representado por quince mil acciones nominativas de sesenta con once (60,11) euros nominales cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al quince mil (15.000), ambos inclusive.

#### **VI.2.2 Clases de acciones.**

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

**VI.2.3 Evolución del capital durante los tres últimos años.**

Desde la constitución de la Sociedad Gestora el 21 de diciembre de 1992 con cien millones (100.000.000) de pesetas, el capital social ha experimentado variación dos veces. La primera, al ser ampliado en la cuantía de cincuenta millones (50.000.000) de pesetas hasta el total de ciento cincuenta millones (150.000.000) de pesetas, mediante escritura de ampliación de capital y otros acuerdos, otorgada el 20 de julio de 1998 ante el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, con el nº 3.070 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 89, Sección 8, Hoja M-78658, Inscripción 13. Y la segunda, como consecuencia de la redenominación del capital social y del valor nominal de las acciones en euros, llevando consigo un aumento de capital por ajuste del valor nominal de las acciones de ciento treinta y uno con ochenta y cuatro (131,84) euros, pasando por tanto el capital social de ciento cincuenta millones (150.000.000) de pesetas (901.518,16 euros) al importe actual de novecientos un mil seiscientos cincuenta (901.650) euros, mediante escritura de redenominación de capital social y del valor nominal de las acciones en euros y posterior ampliación de capital por ajuste del valor de las acciones, otorgada el 13 de diciembre de 2001 ante el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, con el nº 4.426 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 94, Sección 8, Hoja M-78658, Inscripción 26.

**VI.3 Datos relativos a las participaciones.****VI.3.1 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.**

No existen participaciones en ninguna sociedad.

**VI.3.2 Grupo de empresas del que forma parte la Sociedad Gestora.**

A los efectos del artículo 42 del Código de Comercio, Santander Central Hispano Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., forma parte del Grupo Santander Central Hispano.

**VI.3.3 Titulares de participaciones significativas.**

Poseen una participación directa, igual o superior al 5% en el capital social de la Sociedad Gestora en la Fecha de elaboración del presente Folleto los siguientes accionistas:

| <i>Accionistas</i>                           | <i>Porcentaje</i> |
|--|-------------------|
| • Santander Central Hispano Investment, S.A. | 19%               |
| • Banco Santander Central Hispano, S.A.      | 81%               |

**VI.4 Órganos sociales.****VI.4.1 Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Presidente:</b>                  | D. José Antonio Álvarez Álvarez             |
| <b>Vocales:</b>                     | D. Javier Pazos Aceves                      |
|                                     | D. Ignacio Ortega Gavara                    |
|                                     | D. Santos González Sánchez                  |
|                                     | D. Emilio Osuna Heredia                     |
|                                     | Dña. Ana Bolado Valle                       |
|                                     | D. Francisco Pérez-Mansilla Flores          |
|                                     | D. Fermín Colomé Graell                     |
|                                     | D. Eduardo García Arroyo                    |
| <b>Secretario<br/>no Consejero:</b> | Dña. M <sup>a</sup> José Olmedilla González |

**VI.4.2 Dirección General.**

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

**VI.5 Conjunto de intereses en la Sociedad de las personas citadas en el número VI.4.**

Las personas citadas en la Sección VI.4.1 no son titulares o representantes, directa o indirectamente, de ninguna acción u obligación convertible.

**VI.6 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más de un 10%.**

La Sociedad Gestora no ha recibido préstamos de persona o entidad alguna.

**VI.7 Mención de si la Sociedad Gestora se encuentra inmersa en situación de naturaleza concursal, así como existencia de litigios y contenciosos significativos que puedan afectar en un futuro a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto informativo.**

No existen.

## CAPITULO VII

### EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO HIPOTECARIO EN GENERAL Y DEL MERCADO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN PARTICULAR QUE PUDIERAN AFECTAR A LAS PERSPECTIVAS FINANCIERAS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

#### VII.1 Tendencias más recientes y significativas del Mercado Hipotecario.

La banca española ha afrontado el presente año 2003 con prudencia y moderadamente optimista. La tendencia de los tipos de interés sigue siendo descendente tal y como lo demuestra el recorte que el Banco Central Europeo acordó el 5 de junio de 2003 de medio punto en el tipo de interés oficial, quedando situado en el 2%. Ello ha supuesto un descenso del Euribor, que es el indicador que sirve como referencia para fijar los tipos de interés hipotecarios. En el mes de junio del presente año el Euribor cayó por debajo del 2,1% y en septiembre, a pesar de un ligero repunte, se situó en el 2,258%. No es de extrañar por tanto, que los españoles sigan apostando claramente por la vivienda como fórmula de inversión. En la actualidad, en España hay 20,8 millones de viviendas, un 21% más que hace diez años.

Las cifras no sorprenden teniendo en cuenta que además de la citada tendencia bajista de los tipos de interés, se mantiene el optimismo en el crecimiento económico español y la bolsa no acaba de encontrar el camino alcista por lo que, se mantiene la constante apelación a los créditos hipotecarios de las entidades financieras que ya, a finales del pasado año 2002, gestionaban la cuantía de 346.369 millones de euros, según la Asociación Hipotecaria Española (un incremento del 20% sobre el año anterior).

Los créditos de entidades financieras para adquisición de vivienda representan el 71% de las familias españolas frente al 11% que representan los créditos para adquisición de bienes de consumo. El nivel de endeudamiento de los españoles para adquirir una vivienda (proporción entre el saldo vivo de los préstamos y el PIB) se sitúa ya en el 30% y el endeudamiento total de las familias españolas alcanza una cifra algo alarmante próxima al 64% del PIB, según el Banco de España.

Ante estas cifras y el citado crecimiento de la concesión de préstamos de las entidades bancarias, el Banco de España mantiene el modelo de control del riesgo que permite anticiparse a los problemas de excesiva morosidad y que ha sido complementado con la Circular sobre exigencia de provisiones. Esta Circular ha sido la consecuencia de que las provisiones por insolvencias de las entidades financieras hayan aumentado más del 50%.

Y mientras el endeudamiento hipotecario no encuentra techo, el precio de la vivienda sigue sin control alguno, registrando un incremento medio en el pasado año 2002 del 17,1%. Se prevé que los precios aumenten este año entre un 10 y un 12% iniciándose una tendencia a la moderación de los incrementos.

CAPITULO VII: EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO HIPOTECARIO EN GENERAL Y DEL MERCADO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN PARTICULAR QUE PUDIERAN AFECTAR A LAS PERSPECTIVAS FINANCIERAS DEL FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Además, a pesar de los precios tan elevados, el mercado inmobiliario español sigue siendo dinámico y capaz de absorber sin tensiones cuantas viviendas se pongan a la venta (unas 425.000) puesto que, en los últimos 17 años, la vivienda se ha revalorizado un 411%.

También se espera que 2003 sea un año muy competitivo en el mercado nacional ya que las entidades no sólo aspiran a defender su cuota de mercado sino a ganar algo más a costa de los demás. No en vano, las cajas de ahorros siguen liderando la captación del crédito hipotecario y ganando cuota de mercado.

## **VII.2 Implicaciones que pudieran derivarse de las tendencias comentadas en el punto anterior VII.1 (índice de amortizaciones anticipadas, índice de fallidos, etcétera).**

La cartera de Préstamos Hipotecarios subyacentes a las Participaciones Hipotecarias cuyo titular será el Fondo de Titulización Hipotecaria Banesto 4, está constituida principalmente por Préstamos Hipotecarios sometidos a tipo de interés variable. Ello significa que una ulterior bajada de tipos de interés, no afectará a los préstamos sometidos a tipo variable puesto que los tipos se irán acomodando periódicamente a las variaciones de los tipos de interés de mercado. En caso contrario, en que se produjera una subida de tipos, si ésta fuera importante, los préstamos se podrían ver afectados por una elevada tasa de amortización anticipada.

De todos modos, en el Folleto Informativo se han tenido en cuenta las TACP comprendidas entre el 0% y el 20%, banda que el Emisor estima que contiene los extremos mínimo y máximo de prepagos probables, de modo que no se desvirtúe el equilibrio financiero del Fondo, tal y como exigen el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992.

En cuanto a la solvencia crediticia de los deudores hipotecarios, casi la totalidad de los Préstamos Hipotecarios que se van a ceder al Emisor, se encuentran al corriente de pago de los débitos vencidos, a excepción de la reducida morosidad a la que se ha hecho referencia en el este Folleto.

Por tanto, no sólo la calidad de los Préstamos Hipotecarios sino también los mecanismos garantes del equilibrio financiero del Fondo, hacen que no resulte razonable considerar tasas de prepago, morosidad o fallidos tan extremos que como consecuencia del traslado tanto del posible riesgo de prepago como de impago que pudiera acontecer en los préstamos, la estructura financiera del Fondo se viera desequilibrada.

Fdo: IGNACIO ORTEGA GAVARA  
- Director General -  
SANTANDER CENTRAL HISPANO TITULIZACIÓN,  
S.G.F.T., S.A.