

## **Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4**

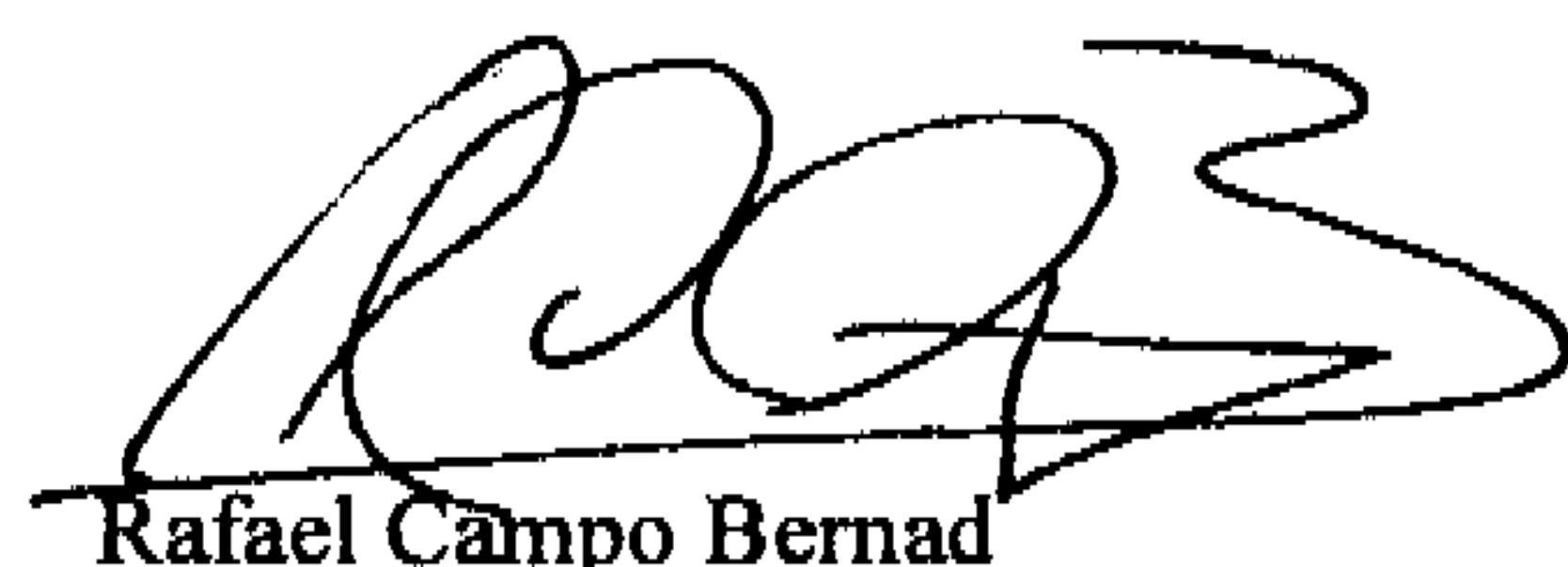
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2006, junto con el  
Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de  
Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad  
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de su Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 3 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4 al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión del ejercicio 2006 adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de su Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Rafael Campo Bernad

25 de abril de 2007

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2007 Nº 01/07/04176  
COPIA GRATUITA

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 4

BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2006	2005 (*)	PASIVO	2006	2005 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	-	203	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	10.131	13.319
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	828.660	1.020.550	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	837.628	1.036.111
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	3.288	3.137	HACIENDA PÚBLICA (Nota 13)	29	-
TESORERÍA (Nota 7)	19.206	27.893	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	3.366	2.353
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>851.154</b>	<b>1.051.783</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>851.154</b>	<b>1.051.783</b>

(\*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2006.

**FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 4**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005 (NOTAS 1, 2 Y 3)**  
(Miles de Euros)

	DEBE		HABER	
	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005 (*)	Ejercicio 2006	Ejercicio 2005 (*)
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>				
Intereses de bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	29.811	28.106		36.680
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	324	399		14
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	26.618	30.735	1.200	1.394
	56.753	59.240	29.811	28.106
			63.235	66.194
<b>DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)</b>	203	201		
<b>GASTOS GENERALES (Nota 12)</b>	5	11		
<b>COMISIONES DEVENGADAS:</b>				
Comisión variable	6.014	6.426		
Comisión de administración y otras	260	316		
	6.274	6.742		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>63.235</b>	<b>66.194</b>	<b>63.235</b>	<b>66.194</b>
			<b>TOTAL HABER</b>	

(\*) Presentada, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006.

## Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2006

### 1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 15 de diciembre de 2003, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, con carácter de fondo cerrado, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 1.500.000.000 euros – véase Nota 9. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 18 de diciembre de 2003, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% anual del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a Banesto como sociedad emisora de las mismas. Banesto no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y los gastos del Fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banesto.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### *a) Imagen fiel*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2006 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

#### *b) Principios contables y criterios de valoración*

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

**c) Comparación de la información**

Los datos correspondientes al ejercicio 2005 se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

**3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

A continuación, se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

**a) Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

**b) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de 3 años, a partir del 18 de diciembre de 2003 (véase Nota 5).

**c) Vencimiento de deudores y acreedores**

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

**d) Impuesto sobre Sociedades**

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35% de forma que dicho tipo queda establecido en el 32,5% para el ejercicio 2007 y en 30% para el ejercicio 2008 y siguientes.

Dado que durante el ejercicio 2006 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

**e) Permuta financiera de intereses**

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses

de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

#### **4. Participaciones hipotecarias**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 15 de diciembre de 2003, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe inicial de 1.500.001.687,69 euros, representando cada una de ellas una participación del 100% del principal y de los intereses de los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2006 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2005	1.020.550
Amortización de principal	(41.130)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada	40
Amortizaciones anticipadas	(150.800)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2006</b>	<b>828.660</b>

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2007 ascienden a 151.835 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2006 ha sido del 3,36%.

El saldo de este epígrafe incluye principales con un vencimiento superior a un año de antigüedad de préstamos hipotecarios por importe de 294 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 150.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de amortizaciones indicado anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2007.

#### **5. Gastos de establecimiento**

El movimiento que se ha producido en su saldo durante el ejercicio 2006 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2006	203
Amortizaciones	(203)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2006</b>	<b>-</b>

## 6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	47
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	2.848
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	233
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad superior a tres meses	154
Con antigüedad inferior a tres meses	14
	168
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(8)
	<b>3.288</b>

Teniendo en cuenta la antigüedad de la de deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

## 7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banesto, incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banesto garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente 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. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banesto no descienda de la categoría A-1 según la agencia S&P Ratings Services, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

A 31 de diciembre de 2006, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2006 ha sido del 2,71% anual.

## 8. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2006 corresponde a un préstamo subordinado suscrito con Banesto, por importe de 10.131 miles de euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. 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 (Nota 9).



4. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. Un Fondo de Reserva Principal, por importe inicial de 15.000.000 euros decreciente trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1% del saldo de las participaciones hipotecarias, y, otro Fondo de Reserva Secundario, por importe inicial de 2.250.000 euros compuesto por: un componente constante de 1.125.000 euros y un componente decreciente por importe inicial 1.125.000 euros que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,075 % del saldo vivo de las participaciones hipotecarias. A 31 de diciembre el importe correspondiente a los fondos de reserva ascendía a 8.376 y 1.753 miles de euros para el Principal y el Secundario, respectivamente (Nota 7).

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable en la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2006, del importe total devengado (324 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 16 miles de euros (véase Nota 10).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, 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 cobraran 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). El resto del principal del préstamo se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva. 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 (15 de marzo de 2038) o, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de las mismas.

Durante el ejercicio 2006 se ha amortizado este préstamo por importe de 3.188 miles de euros.

## **9. Bonos de titulización hipotecaria**

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 15 de diciembre de 2003, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 14.550 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y serie B, constituida por 450 bonos de 100.000 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,20% en la serie A y del 0,65% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de marzo de 2038. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial.
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. 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 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.
2. En la fecha de pago en la 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 los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 10 %.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 15.000.000 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. 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, hasta su completa amortización.

En relación con 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 produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa 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 será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2006	991.111	45.000	1.036.111
Amortización de 15 de marzo de 2006	(57.112)	-	(57.112)
Amortización de 15 de junio de 2006	(59.199)	-	(59.199)
Amortización de 15 de septiembre de 2006	(42.302)	-	(42.302)
Amortización de 15 de diciembre de 2006	(39.870)	-	(39.870)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2006</b>	<b>792.628</b>	<b>45.000</b>	<b>837.628</b>

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2006 ha ascendido al 3,06%% para la serie A y al 3,51% para la serie B.

#### 10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos titulización hipotecaria	1.542
Préstamo subordinado (Nota 8)	16
	1.558
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (Nota 1)	1.710
Comisión de administración (Nota 1)	1
Otros acreedores	97
	1.808
	<b>3.366</b>

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 84 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

#### **11. Permuta financiera de intereses (swap de intereses)**

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses A y B, uno para cada serie de bonos, con Banesto, en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al medio ponderado de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización hipotecaria de cada una de las series. El resultado neto de estos contratos para el ejercicio 2006 ha sido un gasto para el Fondo por importe de 3.193 miles de euros, que se incluye en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2006, se encontraban devengados y pendientes de cobro 233 miles de euros (véase Nota 6).

#### **12. Gastos generales**

En su saldo se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

#### **13. Situación fiscal**

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

El saldo "Hacienda Pública" recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo por los rendimientos de los bonos de titulización (véase Nota 9) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-d, en el ejercicio 2006 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

#### **14. Cuadros de financiación**

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005:

	Miles de euros	
	2006	2005 (*)
<b>ORÍGENES:</b>		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento y otros movimientos (Nota 5)	203	211
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	191.890	236.662
Otros créditos	-	642
Tesorería	8.687	6.820
Hacienda Pública	29	-
Otras deudas	1.013	-
<b>Total orígenes</b>	<b>201.822</b>	<b>244.335</b>
<b>APLICACIONES:</b>		
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	3.188	3.622
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 9)	198.483	240.675
Otras deudas	-	38
Otros créditos	151	-
<b>Total aplicaciones</b>	<b>201.822</b>	<b>244.335</b>

(\*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

## FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 4

### INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al Ejercicio Anual Terminado  
el 31 de diciembre de 2006

#### 1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	19.730	13.054
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.500.001.687,69 €	828.731.459,27 €
Importes unitarios préstamos vivos:	76.026,44 €	63.484,87 €
Tipo de interés:	3,75%	3,96%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	12,24%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	15,72%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	14,46%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	110.997,13 €	41.528,65 €	15.284,51 €
Deuda pendiente vencimiento:			828.659.814,25 €
Deuda total:	110.997,13 €	41.528,65 €	828.675.098,76 €

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión a 31 de diciembre de 2006 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

**DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA**

Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
1-jul-04	31-dic-05	158,57	0,01	52	0,39
1-ene-06	30-jun-06	101,90	0,01	17	0,13
1-jul-06	31-dic-06	66,54	0,00	17	0,13
1-ene-07	30-jun-07	73,78	0,00	42	0,32
1-jul-07	31-dic-07	167,06	0,02	41	0,31
1-ene-08	30-jun-08	339,86	0,04	44	0,33
1-jul-08	31-dic-08	458,70	0,05	48	0,36
1-ene-09	30-jun-09	804,79	0,09	67	0,51
1-jul-09	31-dic-09	1.141,03	0,13	73	0,55
1-ene-10	30-jun-10	1.027,25	0,12	60	0,45
1-jul-10	31-dic-10	1.898,04	0,22	102	0,78
1-ene-11	30-jun-11	3.472,77	0,41	155	1,18
1-jul-11	31-dic-11	4.357,64	0,52	179	1,37
1-ene-12	30-jun-12	4.331,47	0,52	159	1,21
1-jul-12	31-dic-12	5.468,36	0,65	181	1,38
1-ene-13	30-jun-13	4.182,58	0,50	121	0,92
1-jul-13	31-dic-13	3.890,39	0,46	114	0,87
1-ene-14	30-jun-14	3.437,06	0,41	97	0,74
1-jul-14	31-dic-14	4.501,16	0,54	121	0,92
1-ene-15	30-jun-15	3.800,04	0,45	102	0,78
1-jul-15	31-dic-15	6.042,27	0,72	146	1,11
1-ene-16	30-jun-16	13.651,71	1,64	333	2,55
1-jul-16	31-dic-16	15.510,02	1,87	352	2,69
1-ene-17	30-jun-17	14.614,79	1,76	327	2,50
1-jul-17	31-dic-17	14.097,08	1,70	302	2,31
1-ene-18	30-jun-18	6.139,16	0,74	118	0,90
1-jul-18	31-dic-18	3.919	0,47	72	0,55
1-ene-19	30-jun-19	5.334,13	0,64	95	0,72
1-jul-19	31-dic-19	6.219,54	0,75	110	0,84
1-ene-20	30-jun-20	7.701,35	0,92	137	1,04
1-jul-20	31-dic-20	10.123,08	1,22	179	1,37
1-ene-21	30-jun-21	25.018,79	3,01	462	3,53
1-jul-21	31-dic-21	36.399,92	4,39	615	4,71
1-ene-22	30-jun-22	38.036,03	4,58	629	4,81
1-jul-22	31-dic-22	34.676,16	4,18	528	4,04
1-ene-23	30-jun-23	12.894,57	1,55	215	1,64
1-jul-23	31-dic-23	5.333,52	0,64	103	0,78
1-ene-24	30-jun-24	5.302,44	0,63	90	0,68
1-jul-24	31-dic-24	5.309,81	0,64	81	0,62
1-ene-25	30-jun-25	8.136,42	0,98	116	0,88
1-jul-25	31-dic-25	12.102,14	1,46	169	1,29
1-ene-26	30-jun-26	31.235,02	3,76	470	3,60
1-jul-26	31-dic-26	40.624,10	4,90	566	4,33
1-ene-27	30-jun-27	49.533,90	5,97	624	4,78
1-jul-27	31-dic-27	57.071,81	6,88	710	5,43
1-ene-28	30-jun-28	11.744,28	1,41	134	1,02
1-jul-28	31-dic-28	3.061,75	0,36	37	0,28
1-ene-29	30-jun-29	4.255,20	0,51	51	0,39
1-jul-29	31-dic-29	3.894,59	0,46	49	0,37
1-ene-30	30-jun-30	5.589,32	0,67	60	0,45
1-jul-30	31-dic-30	8.147,41	0,98	99	0,75
1-ene-31	30-jun-31	33.610,65	4,05	418	3,20
1-jul-31	31-dic-31	51.402,29	6,20	634	4,85
1-ene-32	30-jun-32	77.502,40	9,35	915	7,00
1-jul-32	31-dic-32	95.027,73	11,46	1.058	8,10
1-ene-33	30-jun-33	25.093,12	3,02	253	1,93
1-jul-33	31-dic-33	111,76	0,01	1	0,00
1-ene-34	30-jun-34	173,36	0,02	2	0,01
1-jul-34	31-dic-34	0,00	0,00	0	0,00
1-ene-35	30-jun-35	0,00	0,00	0	0,00
1-jul-35	31-dic-35	0,00	0,00	0	0,00
1-ene-36	30-jun-36	0,00	0,00	0	0,00
1-jul-36	1-dic-36	411,40	0,04	2	0,01
<b>TOTALES:</b>		<b>828.731.459,27</b>	<b>100,00</b>	<b>13.054</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima:

1/12/2036

Fecha vencimiento mínima:

1/07/2004

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
2,61	3,99	353.345,31	42,63	5.164	39,55
4	4,49	307.967,24	37,16	4.849	37,14
4,5	4,99	159.973,76	19,30	2.847	21,80
5	5,49	6.567,07	0,79	172	1,31
5,5	5,9	878,05	0,10	22	0,16
<b>Totales:</b>		<b>828.731.459,27</b>	<b>100,00</b>	<b>13.054</b>	<b>100,00</b>

Tipo Interés máximo: 5,90%  
 Tipo Interés mínimo: 2,61%  
 Tipo interés ponderado: 3,96%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
4.686,35	29.999,99	48.051,18	5,79	2.622	20,08
30.000,00	59.999,99	193.536,40	23,35	4.329	33,16
60.000,00	89.999,99	249.834,16	30,14	3.355	25,70
90.000,00	119.999,99	170.900,86	20,62	1.667	12,77
120.000,00	149.999,99	87.637,38	10,57	662	5,07
150.000,00	179.999,99	38.165,32	4,60	236	1,80
180.000,00	209.999,99	18.021,23	2,17	93	0,71
210.000,00	239.999,99	9.410,55	1,13	42	0,32
240.000,00	269.999,99	7.105,29	0,85	28	0,21
270.000,00	299.999,99	2.844,63	0,34	10	0,07
300.000,00	353.644,21	3.224,41	0,38	10	0,07
<b>Totales:</b>		<b>828.731.459,27</b>	<b>100,00</b>	<b>13.054</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 353.644,21 euros  
 Saldo vivo mínimo: 4.686,35 euros  
 Saldo vivo medio: 63.484,86 euros

## 2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a mil quinientos millones (1.500.000.000) de euros, y está constituida por quince mil (15.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por catorce mil quinientos cincuenta (14.550) Bonos e importe nominal de mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones (1.455.000.000) euros) y Serie B (constituida por cuatrocientos cincuenta (450) Bonos e importe nominal total de cuarenta y cinco millones (45.000.000) euros).

Las fechas de pago son los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre, siempre y cuando sean día hábil. Las cantidades abonadas a los bonistas en el ejercicio 2006, se detallan a continuación:

<b>Pago de Fecha 15 de marzo</b>		<b>Pago de Fecha 15 de junio</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	1.036.110.934,50 €	Saldo anterior:	978.998.692,50 €
Amortizaciones:	57.112.242,00 €	Amortizaciones:	59.199.585,00 €
Saldo Actual:	978.998.692,50 €	Saldo Actual:	919.799.107,50 €
% sobre Saldo Inicial:	65,27 %	% sobre Saldo Inicial:	61,32 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	6.580.965,00 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	6.924.345,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	349.425,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	385.366,50 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
<b>Pago de Fecha 17 de septiembre</b>		<b>Pago de Fecha 17 de diciembre</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	919.799.107,50 €	Saldo anterior:	877.497.165,00 €
Amortizaciones:	42.301.942,50 €	Amortizaciones:	39.869.619,00 €
Saldo Actual:	877.497.165,00 €	Saldo Actual:	837.627.546,00 €
% sobre Saldo Inicial:	58,50 %	% sobre Saldo Inicial:	55,84 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados BTH's Serie A:	7.062.279,00 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	7.409.442,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	415.035,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	451.701,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,73 años y la de los Bonos de la Serie B de 5,80 años.



Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,20% para los Bonos de la Serie A y del 0,65% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2006 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/12/2005 -15/03/2006	2,6560%	2,6826%	3,1060%	3,1424%
15/03/2006 – 15/06/2006	2,9010%	2,9326%	3,3510%	3,3932%
15/06/2006 – 17/09/2006	3,1590%	3,1965%	3,6090%	3,6580%
17/09/2006 – 17/12/2006	2,3360%	2,3565%	3,5210%	3,5678%
17/12/2006 -15/03/2006	2,6560%	2,6826%	3,9710%	4,0306%

### 3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

#### INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

##### (CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2006

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>240.968.379,07 €</b>
<b>Saldo anterior a 1 de enero de 2006</b>	<b>15.628.936,04 €</b>
<b>a) PRINCIPAL COBRADO:</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	191.930.496,28 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH'S:	32.208.556,86 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	1.200.389,89 €
 <b>B.- APLICACIÓN:</b>	 <b>240.968.379,07 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	257.991,98 €
2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:	(2.684.808,12) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	27.977.031,00 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	1.601.527,50 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	198.483.388,50 €
6. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(342.151,25) €
7. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	324.272,83 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	3.188.111,49 €
9. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	5.249.630,82 €
10. DISMINUCIÓN DE FONDOS DE RESERVA:	(2.133.696,72) €
11. REMANENTE DE TESORERIA:	9.047.081,04 €

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**

<b>a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:</b>	
1. SALDO INICIAL:	10.361.109,93 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(1.984.834,15) €
3. SALDO ACTUAL:	8.376.275,78 €
<b>b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:</b>	
1. SALDO INICIAL:	1.902.083,25 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(148.862,57) €
3. SALDO ACTUAL:	1.753.220,68 €
<b>c) REMANENTE EN TESORERÍA:</b>	9.047.081,04 €
<b>d) RETENCIÓN:</b>	29.604,95
<b>TOTAL (a + b + c)</b>	<b>19.206.182,45 €</b>

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 18 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 30 de marzo de 2007, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario  
del Consejo de Administración

Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Emilio Osuna Heredia

D. Fermin Colomés Graell

D. Eduardo García Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos