

MARIA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, en calidad de Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., actuando esta última en nombre y representación del FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 5, debidamente facultada al efecto

CERTIFICA

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

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

Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 24 de febrero de 2011.

F.T.H. BANESTO 5
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA 2.100.000.000 €

		S&P	Fitch
Serie A	1.995.000.000 €	AAA (sf)	AAA (sf)
Serie B	105.000.000 €	A (sf)	A-(sf)

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



ENTIDAD SUSCRIPTORA



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:

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

ÍNDICE

Página

FACTORES DE RIESGO	5
DOCUMENTO DE REGISTRO.....	12
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	11
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	11
3. FACTORES DE RIESGO.....	12
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	12
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	20
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	22
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	33
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	34
9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	34
10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	35
NOTA DE VALORES	36
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	36
2. FACTORES DE RIESGO.....	36
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	36
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	37
5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	57
6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.....	60
7. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	60

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	65
1. VALORES.....	65
2. ACTIVOS SUBYACENTES.....	65
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.....	80
4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.....	138
DEFINICIONES.....	122

El presente documento constituye el folleto informativo (en adelante, el "**Folleto**") de F.T.H. BANESTO 5, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el "**Fondo**"), aprobado y registrado en la CNMV, conforme a lo previsto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 (en adelante, el "**Reglamento 809/2004**"), comprensivo de:

- 1.- Un documento describiendo los principales factores de riesgo del Fondo, de los Activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo ("**Factores de Riesgo**").
- 2.- El Documento de Registro elaborado con arreglo al Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004.
- 3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004.
- 4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004.
- 5.- Un documento conteniendo todos los términos definidos en el Folleto ("**Glosario de Definiciones**").

FACTORES DE RIESGO

I. Factores de riesgo específicos del Fondo:

(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:

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

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

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

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

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

(iii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

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

(iv) Incumplimiento de contratos por terceros:

El Fondo va a suscribir diversos contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios en relación con los Bonos. En consecuencia los titulares de los Bonos podrían verse perjudicados en el caso de que cualquiera de las referidas partes incumpliera las obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de los contratos con terceros.

Una descripción de los contratos que serán suscritos por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo se encuentra en el apartado 3.1 del Módulo Adicional.

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

El concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente, la Sociedad Gestora o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar

a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la “**Ley Concursal**”).

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

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

En el supuesto de que se declare el concurso del Cedente conforme a la Ley Concursal, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá derecho de separación sobre los Activos, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal. Además, el Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora, tendrá derecho a obtener del Cedente las cantidades que resulten de los Activos desde la fecha de declaración de concurso, ya que dichas cantidades se considerarán como propiedad del Fondo y, por lo tanto, deberán ser transmitidas a la Sociedad Gestora en representación del Fondo. Ello no obstante, no cabe descartar que dicho derecho de separación no pueda ser ejercitado respecto de los fondos manejados por el Cedente, por cuenta y orden del Fondo antes de ser depositados en la cuenta del Fondo abierta en el Cedente, en su función de gestión de cobros de los Activos, con anterioridad a la fecha de declaración de concurso, por su carácter fungible y la consiguiente confusión patrimonial.

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

(vi) Relaciones con terceros:

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

Éstos incluyen el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, el Contrato de Préstamo

Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Swap, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.

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

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

Tal y como se recoge en el apartado 4.5.b) del Documento de Registro, el Fondo es un patrimonio separado carente de personalidad jurídica, por lo que los riesgos específicos del Fondo son los de los Activos que respaldan la emisión:

(i) Riesgo de impago de los Activos:

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

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

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

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

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

(iii) Responsabilidad:

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites descritos en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores. Con la excepción de estas mejoras, no existen otras garantías concedidas por entidad pública o privada

alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Los Activos agrupados en el Fondo y los derechos que éstos conllevan constituyen la principal fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos.

(iv) Protección:

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

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

(v) Riesgo de Concentración Geográfica:

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2.1 e) del Módulo Adicional, las Comunidades Autónomas que representan una mayor concentración del domicilio de los Deudores de la Cartera Preliminar seleccionados para su cesión al Fondo en constitución son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, las siguientes: Andalucía 20,91%, en Madrid 20,57% y Valencia 14,81% representando en su conjunto un 56,29%.

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

(vi) Hipótesis sobre la cartera:

Las hipótesis asumidas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores y a lo largo del presente Folleto en cuanto a tasas de amortización anticipada, morosidad por más de treinta (30) días (1,1% del Saldo Vivo de los Activos),, están basadas en el comportamiento histórico de los préstamos de similares características de Banesto, lo cual no supone que dichas hipótesis no puedan cambiar en el futuro.

Como consecuencia de las tasas de morosidad anteriores el Fondo de Reserva permanecerá constante a lo largo de la vida del Fondo en OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (84.000.000 €).

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

(vii) Riesgo de Concentración por Fechas de Formalización

A fecha 21 de enero de 2011, un total de 750.619.670 euros (esto es, un 33,56 % del saldo pendiente de vencer de los Activos) corresponden a contratos de préstamo concertados durante el ejercicio 2006 y un total de 617.607.230 euros (esto es, un 27,62 % del saldo pendiente de vencer de los Activos) corresponden a contratos de préstamo concertados durante el ejercicio 2007. Dichos datos pueden consultarse en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Precio:

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

(ii) Liquidez limitada:

Para el caso de que el Cedente transmitiese los Bonos, no existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimos.

No existe el compromiso de intervención en la contratación secundaria por parte de ninguna entidad, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los tenedores de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad, en el caso de liquidación anticipada del Fondo, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro (la "**Liquidación Anticipada**").

(iii) Rentabilidad y duración:

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

El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada de los Activos está influido por una variedad de factores económicos y sociales tales como la evolución de los tipos de interés del mercado, la situación económica de los Deudores y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

(iv) Intereses:

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 16 de febrero de 2011, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.c) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, es 2,65%, siendo superior al 1,549% del tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos, resultado de sumar el margen medio ponderado de los bonos (0,46%) al Euribor a 3 meses (1,089%) del 16 de febrero de 2011 que se ha asumido en el cuadro que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores.

(v) Intereses de demora:

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

(vi) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por las entidades de calificación Standard&Poor's Credit Market Services Europe Limited Sucursal en España, S.A. y Fitch Ratings España, S.A.U.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la citada entidad de calificación a la vista de cualquier información que llegue a su conocimiento.

Sus calificaciones no constituyen ni podrán en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que lleven a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

(vii) Subordinación de los Bonos:

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

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

Con las hipótesis actuales de morosidad, no se postergará el pago de los intereses de la Serie de Bonos B.

DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES DE TITULIZACIÓN

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

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General, con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), actuando en función de los poderes otorgados en el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 20 de enero de 2011 asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora de F.T.H. BANESTO 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en el Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 20 de enero de 2011, en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 5.2.e) del presente Documento de Registro. La Sociedad Gestora informará a la CNMV y a las Agencias de Calificación de cualquier cambio que pudiera producirse en el futuro en lo referente a la designación de auditores del Fondo.

¹ El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de febrero de 2011.

2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico comenzará en la Fecha de Constitución (esto es, el día 1 de marzo de 2011) y finalizará el 31 de diciembre de 2011, y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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

El criterio contable que se utilizará en la preparación de la información contable del Fondo es el del principio de devengo, es decir, que la imputación de los ingresos y gastos se realizará en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos todo ello de conformidad con la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 de marzo de 2009, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

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

3. FACTORES DE RIESGO.

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

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

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

El Emisor es un fondo de titulización hipotecaria, carente de personalidad jurídica y constituido de acuerdo con la Ley 19/1992 con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por BANESTO y emitir los Bonos.

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

La denominación del Fondo es "F.T.H. BANESTO 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA", pudiendo ser utilizadas indistintamente para su identificación las denominaciones abreviadas "F.T.H. BANESTO 5 F.T.H." y "F.T.H. BANESTO 5 FTH".

4.3 Lugar del Registro del Emisor.

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción del Fondo en los registros oficiales de la CNMV en España. El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 24 de febrero de 2011.

Se hace constar que ni la constitución del Fondo ni la emisión de Bonos con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, a tenor de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 19/1992.

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

4.4.1 Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 1 de marzo de 2011.

De conformidad con lo previsto en el artículo séptimo de la Ley 19/1992, en virtud de la Disposición Final Cuarta de la Ley 5/2009 por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito y el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras, la Escritura de Constitución podrá ser modificada, a instancia de la Sociedad Gestora, siempre que la modificación (i) no altere la naturaleza de los activos cedidos al Fondo; (ii) no suponga la transformación del Fondo en un fondo de titulización hipotecaria y (c) no suponga, de facto, la creación de un nuevo fondo.

Asimismo, para proceder a la modificación de la Escritura de Constitución, la Sociedad Gestora deberá acreditar:

- a) la obtención del consentimiento de todos los titulares de los valores emitidos con cargo al Fondo, así como de las entidades prestamistas y demás acreedores que, en su caso, pudieran existir y siempre que resultaran afectados por la modificación; o
- b) que la modificación sea, a juicio de la CNMV, de escasa relevancia. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá acreditar que la modificación no supone merma de las garantías y derechos de los titulares de valores emitidos, que no establece nuevas obligaciones para los mismos y que las calificaciones otorgadas a los Bonos por la(s) Agencia(s) de Calificación se mantienen o mejoran tras la modificación.

En todo caso, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de modificación, la Sociedad Gestora (i) informará a la(s) Agencia(s) de Calificación, y (ii) acreditará ante la CNMV el cumplimiento de tales requisitos.

Una vez comprobado por la CNMV dicho cumplimiento, la Sociedad Gestora otorgará la escritura de modificación y aportará a la CNMV una copia autorizada de la misma para su incorporación al registro público correspondiente. Asimismo, la modificación de la Escritura de Constitución será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, debiéndose publicar en la página web de la Sociedad Gestora. Cuando resulte exigible, deberá elaborarse un suplemento al Folleto y difundirse como información relevante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora manifiesta que el contenido de dicha Escritura de Constitución coincidirá con el proyecto de Escritura de Constitución que se ha entregado a la CNMV,

sin que, en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

4.4.2 Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el 1 de julio de 2053 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente.

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

(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.

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

- (i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajena al desenvolvimiento del Fondo o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en las normas legales o reglamentarias, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;
- (iii) Obligatoriamente, en (a) el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso, así como en (b) el supuesto de que fuera revocada su autorización administrativa, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo;
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir;

- (v) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los bonistas y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo; y
- (vi) Cuando hubieren transcurrido cuarenta y dos (42) meses desde la fecha del último vencimiento de los Activos aunque se encontraran aún débitos vencidos pendientes de cobro.

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

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

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

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

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

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

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un

precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

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

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

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

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

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

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por algún Deudor de los

Activos (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de BANESTO.

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

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (a) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el presente Documento de Registro que motivaron su extinción, (b) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (c) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

En el supuesto de que se produjese la causa de liquidación recogida en el subapartado (2)(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales de los Bonos antes de la Fecha de Suscripción) se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir y que únicamente se cancelará una vez satisfechos los citados gastos quedando subordinado el reintegro del principal al cumplimiento de las demás obligaciones contraídas por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.

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

a) Domicilio del Fondo.

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

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

Ciudad Grupo Santander

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

b) Personalidad jurídica del Fondo.

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

c) Legislación conforme a la cual opera y país de constitución.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (ii) la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, (iii) la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, (iv) el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (v) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección, sanción y en todo aquello que resulte de aplicación, (vi) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización Hipotecaria es el general contenido en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de Julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la Ley 37/1992, en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y en la Ley 3/1994, que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) El Fondo estará exento de de todas las operaciones sujetas a la modalidad de "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4).
- (ii) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.g del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo, y tributando al tipo general vigente en cada momento, y que, en la actualidad se encuentra fijado en el treinta por ciento (30%).
- (iii) Los rendimientos de capital mobiliario del Fondo se encuentra sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59.K) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, declara no sometidos a retención “los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los Fondos de Titulización”.
- (iv) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley 37/1992).
- (v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general, sin que exista ninguna especialidad por tratarse de fondos de titulización.
- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está no sujeta o exenta, según los casos, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18ª de la Ley del IVA) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B. número 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993).
- (vii) La transmisión de las Participaciones Hipotecarias al Fondo es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (viii) A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985 de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros., Desde el 1 de enero de 2008, el procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y, de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que deroga el RD 2281/1998, de 23 de

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

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

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

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

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

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

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

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

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y C.I.F. nº A-80481419 y una breve descripción de la misma se recoge en el apartado 6 del Documento de Registro.

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

Swap y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.

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

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

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid), C.I.F. n° A28000032 y C.N.A.E. 65121. Se recoge una breve descripción de la misma en el apartado 3.5 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

	S&P (marzo 2009)	Fitch (julio 2008)
Corto plazo	A1+	F1+
Largo plazo	AA	AA

- c) STANDARD&POOR'S CREDIT MARKET SERVICES EUROPE LIMITED SUCURSAL EN ESPAÑA, S.A. interviene como agencia de calificación crediticia de los bonos.

Domicilio social: C/ Marqués de Villamejor, 5, 28006 MADRID (España).

C.I.F: W8261162E

Esta Agencia de Calificación viene desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010, y ha solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el reglamento de la Comunidad europea y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre agencias de calificación crediticia.

- d) FITCH RATINGS ESPAÑA, S.A.U. interviene como agencia de calificación crediticia de los bonos.

Domicilio social: Paseo de Gracia, 85, 7ª Planta – 08008 Barcelona.

C.I.F.: A-58090655.

Esta Agencia de Calificación viene desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010, y ha solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el reglamento de la Comunidad europea y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre agencias de calificación crediticia.

- e) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo previsto en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.

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

CIF: B-59942110

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

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

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

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

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

No se conoce la existencia de ninguna otra relación de propiedad directa o indirecta o de control entre las citadas personas jurídicas que participan en la operación de titulización.

6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.

De acuerdo con la Ley 19/1992 el Fondo carece de personalidad jurídica propia, encomendándose a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa a F.T.H. BANESTO 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.

6.1 Constitución e inscripción en el Registro Mercantil.

a) Razón y domicilio social.

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

- C.N.A.E.: 8199

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

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

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, el 20 de julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo, con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998. Tal modificación fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.

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

6.2 **Auditoría de Cuentas.**

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2007, 2008 y 2009 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

6.3 **Actividades Principales.**

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

La Sociedad Gestora gestiona a 31 de enero de 2011 el siguiente patrimonio:

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH UCI 5	Serie A	27.429.754,00 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody´s España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.650.000,00 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	30.079.754,00 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	59.786.833,08 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody´s España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	5.978.686,00 €	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	65.765.519,08 €				
FTH BANESTO 2	Serie A	90.081.294,00 €	Euribor 3M + 0.27%	Moody´s España	08/05/2000	715.000.000,00 €
	Serie B	7.150.000,00 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	97.231.294,00 €				
FTH BANESTO 3	Serie A	90.459.105,95 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody´s España	16/07/2001	545.000.000,00 €
	Serie B	9.045.908,91 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	99.505.014,86 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	418.515.036,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	41.851.507,50 €	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	460.366.543,50 €				
FTH UCI 10	Serie A	182.979.636,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	16.023.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	199.002.636,00 €				
FTH UCI 12	Serie A	347.686.496,00	Euribor 3M + 0.15%	S&P España	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	9.000.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	23.800.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	380.486.496,00 €				
TOTAL FTH		1.332.437.257,44 €				5.144.201.867,69 €

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER 1	Pagares Intern.	0,00		S&P España / Moody´s España	26/11/1998	1.202.024.208,77 €
	Pagares Nac.	0,00				
	Total	0,00 €				
FTA UCI 6	Serie A	58.073.144,48	Euribor 3M + 0.295%	Moody´s España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	5.110.435,64	Euribor 3M + 0.775%			
	Total	63.183.580,12 €				
FTA UCI 7	Serie A	70.108.850,34	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody´s España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	4.907.619,64	Euribor 3M + 0.700%			
	Total	75.016.469,98 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	172.456.395,98	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody´s España	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	12.071.944,53	Euribor 3M + 0.55%			
	Total	184.528.340,51 €				
FTA UCI 8	Serie A	92.284.059,12	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody´s España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	6.090.745,32	Euribor 3M + 0.600%			
	Total	98.374.804,44 €				
FTA HIPOTEBANSA 11	Serie A	282.748.723,84	Euribor 3M + 0.24%	S&P España / Moody´s España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	16.964.924,76	Euribor 3M + 0.45%			
	Total	299.713.648,60 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA UCI 9	Serie A	244.895.354,11	Euribor 3M + 0.265%	S&P España / Moody´s España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	18.160.175,56	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	4.005.921,08	Euribor 3M + 1.20 %			
	Total	267.061.450,75 €				
FTA FTPYME SANTANDER 1	Serie A	0,00	Euribor 3M + 0.25%	Fitch / Moody´s España	24/09/2003	1.800.000.000,00 €
	Serie B1(G)	281.916.861,41	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie B2	70.492.337,53	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.90%			
	Serie D	87.300.000,00	Euribor 3M + 1.80%			
Total	466.709.198,94 €					
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	556.653.856,32	Euribor 3M + 0.18%	S&P España / Moody´s España	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	53.400.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00	Euribor 3M + 0.95%			
Total	713.253.856,32 €					
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	206.865.272,25	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	62.893.104,75	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	81.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
Total	467.758.377,00 €					
FTA UCI 11	Serie A	252.774.567,57	Euribor 3M + 0.14%	S&P España	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.75%			
Total	281.674.567,57 €					

FTA SANTANDER PUBLICO 1	Serie A	455.303.766,40	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody´s España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	18.970.995,20	Euribor 3M+ 0.30%			
	Total	474.274.761,60 €				
FTA SANTANDER AUTO 1	Serie Unica	41.466.981,40	Euribor 3M + 0.059%	S&P España	07/04/2005	1.598.000.000,00 €
Total		41.466.981,40 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER EMPRESAS 1	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.02%	S&P España / Fitch España	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	236.183.916,00	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	80.600.000,00	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	96.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.500.000,00	Euribor 3M + 0.59%			
	Total	583.383.916,00 €				
FTA UCI 14	Serie A	633.048.170,25	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
	Total	705.548.170,25 €				
FTA UCI 15	Serie A	712.908.960,10	Euribor 3M + 0.14%	S&P España / Fitch España	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
	Total	823.908.960,10 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	958.899.717,75	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	51.800.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Total	1.129.999.717,75 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 06	Serie A1	166.712.303,25	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	10/10/2006	1.350.000.000,00 €
	Serie A2	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	10.200.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Total	244.412.303,25 €				
FTA UCI 16	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.046.375.219,80	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Total	1.188.575.219,80 €				
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	367.883.745,94 €	Euribor 3M + 0.16%	Fitch España		
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
	Total	426.183.745,94 €				
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	207.530.463,91 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
	Serie B	25.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	61.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00 €	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00 €	Euribor 3M + 1.00%			
	Total	383.330.463,91 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.05%	Fitch España/ Moody's España	14/12/2006	2.900.000.000,00 €
	Serie A2	401.586.139,50	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	84.100.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	62.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	53.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	690.186.139,50 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	331.761.691,16	Euribor 3M + 0,06%	Fitch España/ Moody's España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.183.814.324,00	Euribor 3M + 0,14%			
	Serie A3	322.858.452,00	Euribor 3M + 0,20%			
	Serie B	79.200.000,00	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00	Euribor 3M + 2,10%			
	Serie F	22.400.000,00	Euribor 3M + 0,50%			
	Total	2.087.534.467,16 €				
FTA UCI 17	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	917.786.708,34	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	15.400.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Total	1.033.986.708,34 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	621.029.818,20	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 07-01	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	40.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	759.029.818,20 €				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody´s España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	513.867.960,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	219.149.919,75	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	45.500.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	1.051.017.879,75 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1	Serie A	115.792.840,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody´s España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
	Total	155.792.840,00 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody´s España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
	Total	1.200.000.000,00 €				
FTA	Serie A	291.224.778,00	Euribor 3M + 0.25%	S&P España / Moody´s España	17/09/2007	1.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 07-2	Serie B	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Fitch España		
	Serie C	17.500.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	26.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	20.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	382.224.778,00 €				
FTA	Serie A1	119.062.794,53	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody´s España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A2	518.464.151,92	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	217.756.510,40	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	20.900.000,00	Euribor 3M + 0.36%			
	Serie C	30.700.000,00	Euribor 3M + 0.52%			
	Serie D	27.100.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie E	27.100.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	14.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	975.883.456,85 €				
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	333.884.480,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Total	473.884.480,00 €				
FTA	Serie A1	35.135.558,36	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody´s España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	732.113.391,84	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	258.331.914,12	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.395.480.864,32 €				
FTA	Serie A	123.836.537,28	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 2	Serie B	58.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	44.900.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	29.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	63.800.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	21.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Parte Fija + Parte Variable		
	Total	341.336.537,28 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.308.902.289,95	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
	Total	1.391.402.289,95 €				
FTA	Serie A	334.466.160,00	Euribor 3M + 0.50%	Moody´s	26/03/2008	2.000.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 5	Serie B	140.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie C	100.000.000,00	Euribor 3M + 0,60%			
	Serie D	112.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	80.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	866.466.160,00 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUICION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	621.029.818,20	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
SPAIN AUTO 07-01	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	40.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	759.029.818,20 €				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody´s España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	513.867.960,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	219.149.919,75	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	45.500.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	1.051.017.879,75 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1	Serie A	115.792.840,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody´s España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
	Total	155.792.840,00 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody´s España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
	Total	1.200.000.000,00 €				
FTA	Serie A	291.224.778,00	Euribor 3M + 0.25%	S&P España / Moody´s España	17/09/2007	1.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER	Serie B	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Fitch España		
SPAIN 07-2	Serie C	17.500.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	26.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	20.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	382.224.778,00 €				
FTA	Serie A1	119.062.794,53	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody´s España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A2	518.464.151,92	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	217.756.510,40	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	20.900.000,00	Euribor 3M + 0.36%			
	Serie C	30.700.000,00	Euribor 3M + 0.52%			
	Serie D	27.100.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie E	27.100.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	14.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	975.883.456,85 €				
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	333.884.480,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Total	473.884.480,00 €				
FTA	Serie A1	35.135.558,36	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody´s España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	732.113.391,84	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	258.331.914,12	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.395.480.864,32 €				
FTA	Serie A	123.836.537,28	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 2	Serie B	58.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	44.900.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	29.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	63.800.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	21.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Parte Fija + Parte Variable		
	Total	341.336.537,28 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.308.902.289,95	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
	Total	1.391.402.289,95 €				
FTA	Serie A	334.466.160,00	Euribor 3M + 0.50%	Moody´s	26/03/2008	2.000.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 5	Serie B	140.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie C	100.000.000,00	Euribor 3M + 0,60%			
	Serie D	112.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	80.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	866.466.160,00 €				

FTA	Serie A	187.334.725,50	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	12/05/2008	1.000.000.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 3	Serie B	49.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	36.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	42.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	22.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
			364.334.725,50 €			
FTA	Serie A	696.858.194,20	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	26/06/2008	2.000.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 2	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%			
		862.858.194,20 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN 08-1	Serie A	203.819.515,60	Euribor 3M + 0.30%	Fitch España	28/07/2008	510.000.000,00 €
	Serie B	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	10.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Serie D	12.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	10.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
		270.819.515,60 €				
FTA	Serie A	999.081.349,57	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	03/11/2008	1.375.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 5	Serie B	34.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	34.400.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	34.300.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	55.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	24.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
			1.181.881.349,57 €			
FTA	Pagarés	2.680.000.000,00		S&P España Fitch España	27/11/2008	500.000.000,00 €
SANTANDER 2						
FTA	Serie A	1.076.924.170,00	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	03/12/2008	2.300.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 3	Serie B	149.500.000,00	Euribor 3M + 0,60%			
	Serie C	138.000.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
		1.364.424.170,00 €				
FTA	Serie A	407.048.844,02	Euribor 3M + 0.32%	Moody's España	09/02/2009	2.496.900.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 6	Serie B	236.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	177.500.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	130.800.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	219.600.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	221.900.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
			1.393.348.844,02 €			
FTA	Serie A	356.500.988,76	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	16/02/2009	700.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 09-1	Serie B	99.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	37.800.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	35.700.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
		529.400.988,76 €				
FTA UCI 19	Serie A	801.717.700,00 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	16/03/2009	1.000.000.000,00 €
	Serie B	60.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	35.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,00%			
	Serie D	30.000.000,00 €	Euribor 3M + 1.50%			
	Serie E	29.000.000,00 €	Euribor 3M + 2.00%			
		955.717.700,00 €				
FTA	Serie A	231.727.485,00 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	28/05/2009	1.850.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 7	Serie B	185.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	148.000.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	92.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	37.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	370.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
			1.064.227.485,00 €			
FTA	Serie A	1.190.656.051,20	Euribor 3M + 0.70%	Moody's España	13/09/2010	1.600.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 5	Serie B	96.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%	DBRS		
	Serie C	160.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
		1.446.656.051,20 €				
FTA	Serie A	692.978.288,00	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	21/05/2009	2.075.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 4	Serie B	207.500.000,00	Euribor 3M + 0,60%			
	Serie C	207.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
		1.107.978.288,00 €				
FTA	Serie A	506.928.583,34	Euribor 3M + 0.50%	Moody's España	29/09/2009	1.500.000.000,00 €
FINANCIACION 4	Serie B	75.000.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie C	75.000.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	60.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
	Serie E	176.200.000,00	Euribor 3M + 3.00%			
	Serie F	195.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
			1.088.128.583,34 €			
FTA	Serie A	858.260.520,60	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España/S&P	20/05/2010	1.050.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 6	Serie B	63.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	52.500.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	42.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	21.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	210.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
			1.246.760.520,60 €			

FTA	Serie A	442.594.143 €	Euribor 3M + 0.70%		01/07/2010	600.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN	Serie B	57.000.000 €	Euribor 3M + 1.20%	Moody's España		
AUTO 2010	Serie C	49.500.000 €	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	88.500.000 €	Euribor 3M + 0.65%			
		637.594.142,55 €				
TOTAL FTA		37.916.715.511,92 €				77.765.124.218,99 €
TOTAL (FTH+FTA)		39.249.152.769,36 €				82.909.326.086,68 €

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

a) **Importe nominal suscrito y desembolsado:**

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

b) **Clases de acciones:**

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

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

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

a) **Administradores**

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José Antonio Álvarez Álvarez

Consejeros: D. Ignacio Ortega Gavara

D. José Antonio Soler Ramos

Dña. Ana Bolado Valle

D. Marcelo Alejandro Castro Zappa

D. Enrique Silva Bravo

D. Jesús Cepeda Caro

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Alfonso de Castro González

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

b) Dirección General

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

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

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

Nombre	Cargo en Banco Santander	Sociedad en la que desarrolla otra actividad aparte de la Sociedad Gestora	Cargo que ostenta en la otra Sociedad aparte de la Sociedad Gestora
Alfonso de Castro González	Subdirector General Adjunto	Altamira Santander Real Estate, S.A.	Consejero
Marcelo Alejandro Castro	Subdirector General Adjunto	Santander Lease EFC	Consejero
		Holding Mercados, S.A.	Consejero
José Antonio Álvarez Álvarez	Director General	Santander Consumer Finance	Consejero
		Bolsas y Mercados Españoles, S.A.	Consejero
José Antonio Soler Ramos	Subdirector General	Santander Comercial Paper SAU	Presidente
		Santander Perpetual SAU	Presidente
		Santander US Debt SAU	Presidente
		Santander Finance Preferred SAU	Consejero y Presidente
		Santander Issuances SAU	Consejero y Presidente
		Santander International Debt SAU	Consejero y Presidente
Enrique Silva Bravo	Director General Adjunto	Santander Finance Capital SAU	Presidente
		Sociedad Española de Sistemas de Pago, S.A. (Iberpay)	Presidente
		Sercoban	Consejero
		Isban S.A.	Consejero
Jesús Cepeda Caro	Director General Adjunto	Sistema 4B S.A.	Consejero
		Gesban, S.A.	Consejero
		Interbanca (Grupo ABN)	Consejero
Gabriel de Escalante Yanguela	Subdirector General	Redes y Procesos, S.A.	Consejero
		Geoban, S.A.	Consejero

Las personas citadas en el apartado 6.6 no son titulares, directa o indirectamente, de ninguna acción, obligación convertible u otros valores que confieran a su titular un derecho a adquirir acciones de la Sociedad Gestora.

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

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

Ciudad Grupo Santander

Avda. de Cantabria s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

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

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna. Las deudas a largo y a corto plazo que aparecen en el balance de situación adjunto corresponden a deudas con BANCO SANTANDER, S.A. por tributar la Sociedad Gestora en régimen de tributación consolidada con el mismo.

6.9 Litigios y contenciosos significativos.

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

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2008 y 2009 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L. y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid y en la CNMV. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades. Además, las cuentas anuales de todos los Fondos gestionados correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009, han sido depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

A continuación detallamos el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias auditadas, correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 y, sin auditar, correspondientes al 30 de noviembre de 2010.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2008 y 2009 y a 30 de noviembre de 2010
(cifras en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	30/11/2010
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	1	0	0
Inmovilizaciones materiales	23	0	0
Total inmovilizado	24	0	0
ACTIVO CIRCULANTE:			
Deudores	287	893	331
Préstamos a empleados	117	76	66
Otros deudores	170	817	265
Inversiones financieras temporales	-	-	
Hacienda Pública	-	-	
Tesorería	6.768	7.933	10.204
Ajustes por periodificación	1.211	1.369	1.524
Total activo circulante	8.266	10.195	12.059
TOTAL ACTIVO	8.290	10.195	12.059

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	30/11/2010
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	902	902	902
Reservas	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.066	3.238	1.887
Total fondos propios	2.150	4.322	2.971
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Deudas con empresas del Grupo	3.312	3.747	8.242
	3.312	3.747	8.242
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Hacienda Pública	455	151	828
Otras deudas	80	73	15
Deudas con empresas del Grupo	3	13	3
Ajustes por periodificación	2.291	1.889	0
Dividendo a pagar	0	0	0
Total acreedores a corto plazo	2.828	2.126	846
TOTAL PASIVO	8.290	10.195	12.059

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2008 y 2009 (miles de euros) y a 30 de noviembre de 2010.

	31/12/2008	31/12/2009	30/11/2010
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	10.003	10.827	8.714
Otros ingresos de explotación	4	32	0
Gastos de personal	(1.214)	(1.162)	(1.098)
Otros gastos de personal	(7.591)	(5.075)	(4.884)
Amortización del inmovilizado	(48)	(24)	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.154	4.598	2.732
Ingresos financieros	367	28	0
De valores negociables y otros instrumentos financieros	367	28	0
RESULTADO FINANCIERO	367	28	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.521	4.626	2.732
Impuestos sobre beneficios	(455)	(1.388)	(804)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.066	3.238	1.928
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.066	3.238	1.928

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.

a) Accionistas de la Sociedad Gestora

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

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

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

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

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

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

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

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

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

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

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

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

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

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

9.2 Información procedente de un tercero.

No se incluye ninguna información procedente de terceros.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

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

- (a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Swap, el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.**
- (e) **El Informe de Auditoría de la cartera de Préstamos Hipotecarios** concedidos por BANESTO, de la que se extraerán los Activos objeto de cesión al Fondo, preparado por la firma Deloitte, S.L.
- (f) **La certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora** de su reunión del 20 de enero de 2011, en la que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por BANESTO y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.
- (g) **La carta de comunicación de los ratings provisionales y la carta de comunicación de los ratings definitivos** por parte de las Agencias de Calificación.
- (h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**
- (i) **Acta notarial de cierre y desembolso de los Bonos.**

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

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

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

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

NOTA DE VALORES

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

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General, con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), actuando en función de los poderes otorgados en el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 20 de enero de 2011 asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional a la Nota de Valores.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora de F.T.H. BANESTO 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

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

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

2. FACTORES DE RIESGO.

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

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

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

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

² La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de febrero de 2011.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos, Entidad Directora, Entidad Suscriptora, Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, en el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, en el Contrato de Swap y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.
- c) S&P y Fitch intervienen como agencias de calificación crediticia de los Bonos.
- e) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo previsto en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.
- f) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la cartera cedible.

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

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

4.1 Importe total de los valores.

4.1.1 Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de DOS MIL CIEN MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €), representados en 21.000 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en dos (2) Series de Bonos, correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.995.000.000 €), está constituida por 19.950 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de CIENTO CINCO MILLONES DE EUROS (105.000.000 €) está constituida por 1.050 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno;

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

4.1.2 Suscripción.

La Sociedad Gestora celebrará con BANESTO como único Suscriptor de los Bonos en la Fecha de Constitución un Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, por el

cual BANESTO se compromete a suscribir en la Fecha de Suscripción todos los Bonos emitidos por el Fondo..

La suscripción de la totalidad de los Bonos se llevará a cabo exclusivamente por BANESTO, de acuerdo con el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión. BANESTO tiene la condición de “inversor cualificado”, según se define tal categoría de inversores en el Real Decreto 1310/2005, por lo que de acuerdo con la Ley 24/1988 y la normativa de desarrollo aplicable, la oferta de los Bonos no tendrá la consideración de oferta pública.

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

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

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

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

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

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

4.3 Legislación según la cual se crean los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, (iii) el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción, (v) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

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

Cualquier cuestión, discrepancia o disputa relativa al Fondo o a los Bonos que se emitan a su cargo que pueda surgir durante su operativa o su liquidación, ya sea entre los titulares de los Bonos o entre estos y la Sociedad Gestora, se someterá a los tribunales y

juzgados nacionales, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.9 de la Ley 12/1992, y se constituirán como tales en virtud de inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 del artículo quinto de la Ley 19/1992.

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

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones correspondientes, según el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos puede resumirse de la siguiente manera, sin perjuicio del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional:

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

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

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 4º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores .

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

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa (i) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores y (ii) el quinto (5º) lugar para los Bonos de la Serie A y el séptimo (7º) lugar para los Bonos de la Serie B en el Orden de Prolación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores ..

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

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores.

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

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

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

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

4.8 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.

Todos los Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso hasta el total vencimiento de los mismos, un interés nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

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

4.8.1 Devengo de intereses.

A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (4 de marzo de 2011) (incluida) y la Primera Fecha de Pago (15 de mayo de 2011 (excluida)).

4.8.2 Tipo de Interés Nominal.

El tipo de interés nominal anual aplicable a cada Serie de los Bonos para cada Período de Devengo de Interés (el "**Tipo de Interés Nominal**") será el resultante de sumar: (i) el tipo de interés de referencia, determinado éste según se establece en el apartado 4.8.3 siguiente (el "**Tipo de Interés de Referencia**"), común a todas las Series de Bonos, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de los Bonos, tal y como se indica en el apartado 4.8.4. siguiente, todo ello redondeado a la milésima de un entero más próximo (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza). La determinación del Tipo de Interés Nominal se ajustará a las reglas descritas en este apartado. La Fecha de Fijación del Tipo de Interés Nominal para cada Período de Devengo de Interés (la "**Fecha de Fijación de Tipo**") será el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés.

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

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

4.8.3 Tipo de Interés de Referencia.

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

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

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el tipo de referencia que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3)

meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses.

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

- (ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros a tres meses y por importes equivalentes al Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos, tan pronto como sea posible después de las 11:00 de la mañana (hora CET) de la Fecha de Fijación correspondiente por las entidades que se señalan a continuación, o, en su caso, sus entidades sucesoras:

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

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

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del Tipo de Interés de Referencia sustitutivo anterior, por no suministrar una de las citadas entidades de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de calcular la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos (2) entidades restantes.

Si una de las dos (2) entidades restantes mencionadas anteriormente dejara de suministrar declaración de cotizaciones, será de aplicación el último Tipo de Interés Nominal aplicable al último Periodo de Devengo de Interés, y así por Periodos de Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga dicha situación.

Si al menos dos (2) de las entidades anteriormente mencionadas volvieran a suministrar cotizaciones, volverá a ser de aplicación el Tipo de Interés de Referencia sustitutivo subsidiario según las reglas anteriores.

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas, como documentos acreditativos del tipo correspondiente.

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

4.8.4 Margen aplicable a cada Serie de los Bonos.

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

- 0,45 % para los Bonos de la Serie A;
- 0,60 % para los Bonos de la Serie B;

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

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

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

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

Donde:

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

P = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.

R = Tipo de Interés Nominal expresado en porcentaje anual.

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

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

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

Los intereses devengados por los Bonos de todas las Series serán pagaderos trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año o, si alguna de tales fechas no fuere un Día Hábil, el primer Día Hábil inmediatamente siguiente (las "**Fechas de Pago**").

La primera Fecha de Pago será el día 15 de mayo de 2011.

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

Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, las cantidades que los titulares de los Bonos hubieran dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, sin devengar intereses adicionales y se abonarán en la Fecha de Pago en la que cuente con liquidez suficiente, por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

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

El pago se realizará a través del Agente de Pagos. Los pagos a realizar por el Agente de Pagos a los titulares de los Bonos se realizarán a través de las correspondientes entidades partícipes de Iberclear en cuyos registros estén inscritos los Bonos, de conformidad con los procedimientos en curso de dichos sistemas. El pago de intereses y amortización se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en el apartado 4 del Módulo Adicional.

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

4.8.7 Agente de cálculo.

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

4.9 Fecha de vencimiento y amortización de los valores.

4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.

El precio de reembolso para los Bonos de cada una de las Series será de CIEN MIL (100.000) euros por Bono, equivalentes a su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono, pagadero parcialmente en cada Fecha de Pago, tal y como se establece en los apartados siguientes.

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos.

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

4.9.2.1 Amortización de los Bonos de la Serie A:

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 15 de mayo de 2011.

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

4.9.2.2 Amortización de los Bonos de la Serie B:

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

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

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

4.9.3 Amortización parcial de los Bonos.

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Legal y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar las amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando hubiera tenido lugar la Liquidación Anticipada del Fondo con arreglo a las condiciones concretas de amortización para cada una de dichas Series

según los apartados del 4.9.2.1 al 4.9.2.3 de la presente Nota de Valores y a los términos que se describen a continuación en este apartado, comunes a las Series A y B.

4.9.3.1 Fechas de Determinación y Periodos de Determinación.

Las "**Fechas de Determinación**" serán las fechas correspondientes al quinto (5) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago, en las que la Sociedad Gestora en nombre del Fondo realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles de Principales que el Fondo dispondrá en la correspondiente Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1. (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores. La primera Fecha de Determinación será el 9 de mayo de 2011.

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

- (i) el primer Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos entre el día de constitución del Fondo, incluido, y la primera Fecha de Determinación, el 9 de mayo de 2011, incluida, y
- (ii) el último Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos a) hasta la Fecha de Vencimiento Legal o la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de los Préstamos Hipotecarios y de los activos remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, b) desde la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago precedente a la fecha citada en a), excluyendo la primera e incluyendo la última.

4.9.3.2 Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos.

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

Por agregación, el "**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**" será la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de las dos (2) Series A y B que constituyen la emisión de Bonos.

4.9.3.3 Saldo Vivo de los Activos.

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

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

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

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

4.9.3.4 Fondos Disponibles de Principales y Déficit de Principales.

Los fondos disponibles de principales en cada Fecha de Pago (los "**Fondos Disponibles de Principales**") será igual a la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos, calculada en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, y ocupará el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

4.9.3.5 Distribución de los Fondos Disponibles de Principales.

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

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

4.9.4 Amortización Anticipada de la emisión de Bonos.

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

4.9.5 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 1 de julio de 2053 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en los apartados del 4.9.2 al 4.9.4 de la presente Nota de Valores, proceda a amortizar alguna o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo.

La principal característica de los Bonos reside en que su amortización periódica, y por ende, su vida media y duración, depende fundamentalmente de la velocidad con que los Deudores decidan amortizar sus Préstamos Hipotecarios.

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

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

- (i) Tipo de interés de la cartera de Activos: 2,65% (tipo de interés medio ponderado a fecha 21 de enero de 2011 de la cartera de préstamos seleccionados que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los préstamos seleccionados);
- (ii) Morosidad de la cartera de Activos a 31 de diciembre de 2010: 1,1 % del Saldo Vivo de los Activos (la recuperación respecto de las entradas durante el ejercicio 2010 ha sido de un 77%, de las que en menos de 18 meses se logran un 59%). El fondo FTH Banesto 4 tenía a 31 de diciembre de 2010 una morosidad del 0,42%.
- (iii) Fallidos de la cartera de Activos a 31 de diciembre de 2010: 0,3%.
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 4 de marzo de 2011;
- (v) Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos; y
- (vi) Que no se produce el alargamiento de ninguno de los Préstamos Hipotecarios.

La variables (ii), (iii) y (v) anteriores que se utilizan en los cuadros que se incluyen más adelante, provienen de la información histórica aportada por Banesto de préstamos de similares características, es decir, Préstamos Hipotecarios concedidos por Banesto a personas físicas particulares para financiar (i) la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas de uso residencial, y en su caso, de sus anejos (garajes y/o trasteros), o a subrogaciones por personas físicas particulares residentes de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta; (ii) la reforma, rehabilitación o adquisición de otros bienes inmuebles (garajes y/o trasteros), y que el préstamo está garantizado con hipoteca inmobiliaria.

Por último, la duración de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en su totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado se asumen constantes los tipos de interés para la Serie A en el 1,539% y para la Serie B en el 1,689%, tomando como referencia el 1,089% (Euribor a 3 meses del 16 de febrero de 2011), más un margen del 0,45% para la Serie A y del 0,60% para la Serie B.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, prevista en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del principal inicial de los Activos, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes a diferentes TACP, en base al comportamiento histórico de una cartera de características similares de BANESTO:

Serie	TACP	6%	8%	10%
Serie A	Vida media (años)	7,78	6,68	5,80
	TIR	1,548%	1,548%	1,548%
	Duración (años)	7,03	6,10	5,34
	Vencimiento final	15 02 2030	15 02 2028	16 02 2026
	(en años)	18,99	16,99	14,99
Serie B	Vida media (años)	18,99	16,99	14,99
	TIR	1,700%	1,700%	1,700%
	Duración (años)	16,01	14,55	13,05
	Vencimiento final	15 02 2030	15 02 2028	16 02 2026
	(en años)	18,99	16,99	14,99

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

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

Se incluye a continuación los cuadros del servicio financiero para una TACP del 6%, 8% y 10%.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 6%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES:	1.995.000.000,00	238.890.362,70	2.233.890.362,70	105.000.000,00	33.676.114,93	138.676.114,93
24-feb-11						
15-may-11	28.233.677,20	6.729.435,62	34.963.112,82	0,00	388.701,37	388.701,37
15-ago-11	47.775.757,06	7.629.329,04	55.405.086,10	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-11	46.893.399,77	7.444.000,99	54.337.400,77	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-12	46.025.295,22	7.262.095,71	53.287.390,93	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-12	44.719.288,97	6.929.567,53	51.648.856,50	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-12	44.659.790,12	6.910.086,28	51.569.876,40	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-12	43.828.097,53	6.736.845,45	50.564.942,98	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-13	43.012.181,82	6.566.830,86	49.579.012,68	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-13	41.338.440,48	6.191.286,26	47.529.726,73	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-13	41.440.908,50	6.239.624,39	47.680.532,89	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-13	40.661.885,00	6.078.870,00	46.740.755,01	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-14	39.898.827,67	5.921.137,54	45.819.965,21	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-14	38.355.695,49	5.578.331,42	43.934.026,91	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-14	38.425.882,79	5.617.578,59	44.043.461,38	0,00	447.006,58	447.006,58
17-nov-14	37.691.537,14	5.468.519,86	43.160.056,99	0,00	447.006,58	447.006,58
16-feb-15	36.973.216,79	5.322.309,74	42.295.526,53	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-15	35.543.954,53	5.010.009,35	40.553.963,89	0,00	432.430,27	432.430,27
17-ago-15	35.582.261,46	5.041.006,69	40.623.268,15	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-15	34.888.271,38	4.902.978,71	39.791.250,09	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-16	34.222.139,16	4.767.642,80	38.989.781,96	0,00	447.006,58	447.006,58
16-may-16	33.132.022,34	4.534.132,41	37.666.154,75	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-16	32.925.689,12	4.506.367,71	37.432.056,83	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-16	32.277.234,55	4.378.644,90	36.655.879,45	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-17	31.637.323,42	4.253.437,53	35.890.760,95	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-17	30.407.157,39	3.996.015,30	34.403.172,69	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-17	30.387.309,68	4.012.759,34	34.400.069,02	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-17	29.762.806,05	3.894.883,22	33.657.689,27	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-18	29.174.897,41	3.779.429,62	32.954.327,04	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-18	28.061.873,60	3.546.704,75	31.608.578,36	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-18	28.028.511,90	3.557.401,13	31.585.913,03	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-18	27.453.095,67	3.448.675,08	30.901.770,75	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-19	26.907.318,22	3.342.181,14	30.249.499,35	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-19	25.892.489,11	3.132.223,75	29.024.712,86	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-19	25.842.460,19	3.137.364,17	28.979.824,36	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-19	25.306.554,01	3.037.118,08	28.343.672,10	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-20	24.795.353,78	2.938.950,84	27.734.304,62	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-20	23.999.929,87	2.780.967,33	26.780.897,20	0,00	437.289,04	437.289,04
17-ago-20	23.788.773,31	2.749.667,92	26.538.441,23	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-20	23.280.608,11	2.657.388,34	25.937.996,44	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-21	22.799.015,83	2.567.079,99	25.366.095,82	0,00	447.006,58	447.006,58
17-may-21	21.936.762,36	2.397.814,58	24.334.576,94	0,00	432.430,27	432.430,27
16-ago-21	21.846.445,38	2.393.544,39	24.239.989,77	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-21	21.358.748,13	2.308.799,33	23.667.547,47	0,00	447.006,58	447.006,58

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 6%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
15-feb-22	20.891.107,43	2.225.946,12	23.117.053,55	0,00	447.006,58	447.006,58
16-may-22	20.064.712,77	2.074.964,32	22.139.677,09	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-22	19.958.456,86	2.067.073,44	22.025.530,30	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-22	19.489.723,18	1.989.652,12	21.479.375,31	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-23	19.063.176,22	1.914.049,09	20.977.225,31	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-23	18.322.973,69	1.780.097,39	20.103.071,08	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-23	18.200.874,72	1.769.023,60	19.969.898,32	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-23	17.747.842,16	1.698.420,16	19.446.262,32	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-24	17.363.718,18	1.629.574,10	18.993.292,28	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-24	16.793.988,56	1.528.256,83	18.322.245,39	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-24	16.588.894,61	1.497.072,14	18.085.966,75	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-24	16.183.575,35	1.432.721,77	17.616.297,12	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-25	15.836.823,63	1.369.943,69	17.206.767,32	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-25	15.262.255,89	1.265.841,87	16.528.097,76	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-25	15.137.409,73	1.249.306,53	16.386.716,26	0,00	447.006,58	447.006,58
17-nov-25	14.760.866,72	1.190.586,65	15.951.453,37	0,00	447.006,58	447.006,58
16-feb-26	14.424.148,87	1.133.327,42	15.557.476,30	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-26	13.873.063,92	1.042.242,60	14.915.306,52	0,00	432.430,27	432.430,27
17-ago-26	13.722.574,70	1.023.559,05	14.746.133,75	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-26	13.328.688,64	970.327,49	14.299.016,13	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-27	12.984.310,79	918.623,86	13.902.934,65	0,00	447.006,58	447.006,58
17-may-27	12.418.843,04	839.943,42	13.258.786,46	0,00	432.430,27	432.430,27
16-ago-27	12.269.464,81	820.081,90	13.089.546,71	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-27	11.903.652,64	772.487,13	12.676.139,77	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-28	11.608.793,18	726.311,39	12.335.104,58	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-28	11.182.722,39	666.469,03	11.849.191,42	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-28	10.992.682,78	637.900,29	11.630.583,08	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-28	10.664.027,50	595.258,32	11.259.285,82	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-29	10.390.004,47	553.891,25	10.943.895,72	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-29	9.957.468,70	496.839,73	10.454.308,43	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-29	9.831.818,68	474.960,89	10.306.779,56	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-29	9.556.973,21	436.822,05	9.993.795,26	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-30	103.051.474,46	399.749,37	103.451.223,83	105.000.000,00	447.006,58	105.447.006,58

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 8%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES:	1.995.000.000,00	204.980.959,50	2.199.980.959,50	105.000.000,00	30.124.356,16	135.124.356,16
24-feb-11						
15-may-11	36.110.947,57	6.729.435,62	42.840.383,18	0,00	388.701,37	388.701,37
15-ago-11	58.447.816,84	7.598.772,14	66.046.588,98	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-11	57.005.371,58	7.372.045,85	64.377.417,43	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-12	55.595.506,17	7.150.914,99	62.746.421,16	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-12	53.617.456,26	6.784.486,79	60.401.943,06	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-12	53.278.480,20	6.727.264,44	60.005.744,64	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-12	51.953.125,71	6.520.590,65	58.473.716,36	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-13	50.660.040,35	6.319.058,07	56.979.098,42	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-13	48.276.174,68	5.922.893,43	54.199.068,12	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-13	48.194.263,55	5.935.272,29	54.129.535,85	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-13	46.984.777,47	5.748.320,80	52.733.098,27	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-14	45.805.950,75	5.566.061,06	51.372.011,81	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-14	43.656.886,67	5.212.666,28	48.869.552,95	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-14	43.554.977,37	5.219.023,68	48.774.001,05	0,00	447.006,58	447.006,58
17-nov-14	42.447.244,17	5.050.068,56	47.497.312,73	0,00	447.006,58	447.006,58
16-feb-15	41.368.632,86	4.885.410,46	46.254.043,32	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-15	39.426.763,53	4.570.862,42	43.997.625,95	0,00	432.430,27	432.430,27
17-ago-15	39.305.294,17	4.571.995,16	43.877.289,33	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-15	38.289.618,34	4.419.525,08	42.709.143,42	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-16	37.312.260,72	4.270.994,93	41.583.255,65	0,00	447.006,58	447.006,58
16-may-16	35.833.965,50	4.036.554,85	39.870.520,35	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-16	35.433.632,02	3.987.251,70	39.420.883,72	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-16	34.509.158,09	3.849.800,27	38.358.958,36	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-17	33.604.281,30	3.715.934,99	37.320.216,29	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-17	32.018.203,81	3.468.658,76	35.486.862,57	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-17	31.864.280,60	3.461.377,28	35.325.657,88	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-17	31.007.430,24	3.337.771,81	34.345.202,05	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-18	30.193.405,07	3.217.490,16	33.410.895,24	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-18	28.784.935,79	2.999.267,33	31.784.203,12	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-18	28.629.762,29	2.988.705,91	31.618.468,20	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-18	27.857.504,34	2.877.647,53	30.735.151,87	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-19	27.120.421,78	2.769.584,84	29.890.006,62	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-19	25.863.890,57	2.577.499,38	28.441.389,94	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-19	25.704.061,86	2.564.052,16	28.268.114,02	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-19	25.003.447,34	2.464.342,93	27.467.790,27	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-20	24.332.475,70	2.367.351,48	26.699.827,18	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-20	23.357.837,25	2.223.550,57	25.581.387,82	0,00	437.289,04	437.289,04
17-ago-20	23.033.781,19	2.182.354,87	25.216.136,06	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-20	22.391.211,11	2.093.004,00	24.484.215,11	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-21	21.778.633,12	2.006.145,73	23.784.778,85	0,00	447.006,58	447.006,58
17-may-21	20.765.900,38	1.859.000,78	22.624.901,15	0,00	432.430,27	432.430,27
16-ago-21	20.591.397,19	1.841.110,24	22.432.507,43	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-21	19.997.740,80	1.761.233,67	21.758.974,47	0,00	447.006,58	447.006,58

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 8%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
15-feb-22	19.427.870,42	1.683.659,97	21.111.530,39	0,00	447.006,58	447.006,58
16-may-22	18.494.708,51	1.555.852,40	20.050.560,92	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-22	18.317.622,38	1.536.553,61	19.854.175,99	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-22	17.769.286,00	1.465.497,29	19.234.783,29	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-23	17.260.980,59	1.396.568,04	18.657.548,63	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-23	16.441.638,69	1.286.253,70	17.727.892,40	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-23	16.261.731,02	1.265.831,43	17.527.562,44	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-23	15.753.325,78	1.202.750,17	16.956.075,94	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-24	15.304.021,90	1.141.641,07	16.445.662,98	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-24	14.677.088,25	1.058.747,17	15.735.835,42	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-24	14.420.810,04	1.025.340,65	15.446.150,69	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-24	13.973.444,34	969.400,55	14.942.844,89	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-25	13.575.557,18	915.195,84	14.490.753,02	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-25	12.959.465,11	834.408,45	13.793.873,56	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-25	12.794.421,03	812.263,22	13.606.684,25	0,00	447.006,58	447.006,58
17-nov-25	12.390.474,37	762.632,08	13.153.106,45	0,00	447.006,58	447.006,58
16-feb-26	12.020.908,43	714.567,90	12.735.476,33	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-26	11.454.551,57	646.156,75	12.100.708,32	0,00	432.430,27	432.430,27
17-ago-26	11.279.245,58	623.503,70	11.902.749,28	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-26	10.883.749,38	579.750,11	11.463.499,50	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-27	10.528.877,85	537.530,71	11.066.408,56	0,00	447.006,58	447.006,58
17-may-27	9.983.214,41	480.491,55	10.463.705,96	0,00	432.430,27	432.430,27
16-ago-27	9.817.893,99	457.961,77	10.275.855,76	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-27	9.462.576,96	419.876,95	9.882.453,92	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-28	98.777.589,91	383.170,45	99.160.760,36	105.000.000,00	447.006,58	105.447.006,58

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 10%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES:	1.995.000.000,00	177.993.069,53	2.172.993.069,53	105.000.000,00	26.577.456,16	131.577.456,16
24-feb-11						
15-may-11	44.130.343,98	6.729.435,62	50.859.779,60	0,00	388.701,37	388.701,37
15-ago-11	69.208.819,90	7.567.663,91	76.776.483,81	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-11	67.084.245,34	7.299.194,37	74.383.439,71	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-12	65.020.842,71	7.038.966,31	72.059.809,02	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-12	62.276.076,99	6.639.204,57	68.915.281,56	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-12	61.560.087,75	6.545.165,86	68.105.253,62	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-12	59.656.148,37	6.306.366,69	65.962.515,06	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-13	57.809.393,52	6.074.953,14	63.884.346,66	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-13	54.666.928,66	5.659.919,57	60.326.848,23	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-13	54.321.707,35	5.638.643,62	59.960.350,97	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-13	52.627.764,56	5.427.923,02	58.055.687,58	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-14	50.985.965,49	5.223.773,43	56.209.738,92	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-14	48.217.250,06	4.862.101,52	53.079.351,58	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-14	47.882.745,44	4.838.951,93	52.721.697,37	0,00	447.006,58	447.006,58
17-nov-14	46.372.411,92	4.653.208,86	51.025.620,77	0,00	447.006,58	447.006,58
16-feb-15	44.909.696,52	4.473.324,55	49.383.021,07	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-15	42.467.781,24	4.158.925,79	46.626.707,03	0,00	432.430,27	432.430,27
17-ago-15	42.141.922,72	4.134.376,54	46.276.299,26	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-15	40.794.851,43	3.970.902,83	44.765.754,26	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-16	39.500.869,97	3.812.654,57	43.313.524,54	0,00	447.006,58	447.006,58
16-may-16	37.655.301,61	3.579.873,09	41.235.174,71	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-16	37.040.959,06	3.513.356,27	40.554.315,33	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-16	35.845.933,63	3.369.669,82	39.215.603,46	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-17	34.684.714,32	3.230.619,03	37.915.333,35	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-17	32.787.867,74	2.995.113,85	35.782.981,59	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-17	32.480.240,72	2.968.884,56	35.449.125,29	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-17	31.407.522,67	2.842.889,71	34.250.412,37	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-18	30.386.571,48	2.721.056,05	33.107.627,53	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-18	28.736.916,12	2.518.296,40	31.255.212,52	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-18	28.449.773,33	2.491.708,75	30.941.482,08	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-18	27.505.454,87	2.381.348,58	29.886.803,44	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-19	26.603.891,06	2.274.651,53	28.878.542,59	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-19	25.165.173,31	2.100.643,54	27.265.816,85	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-19	24.893.229,75	2.073.832,94	26.967.062,69	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-19	24.058.370,72	1.977.269,04	26.035.639,75	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-20	23.259.563,20	1.883.943,65	25.143.506,85	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-20	22.157.673,79	1.754.723,09	23.912.396,88	0,00	437.289,04	437.289,04
17-ago-20	21.734.431,57	1.707.764,59	23.442.196,15	0,00	447.006,58	447.006,58
16-nov-20	20.991.186,11	1.623.454,05	22.614.640,15	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-21	20.282.494,87	1.542.026,65	21.824.521,52	0,00	447.006,58	447.006,58
17-may-21	19.180.257,92	1.415.630,47	20.595.888,40	0,00	432.430,27	432.430,27
16-ago-21	18.930.098,44	1.388.945,77	20.319.044,21	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-21	18.265.345,35	1.315.513,58	19.580.858,93	0,00	447.006,58	447.006,58

**FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 10%**

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
15-feb-22	17.628.678,61	1.244.660,05	18.873.338,66	0,00	447.006,58	447.006,58
16-may-22	16.645.992,30	1.137.919,40	17.783.911,70	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-22	16.409.613,30	1.111.704,38	17.521.317,68	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-22	15.815.834,85	1.048.049,47	16.863.884,32	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-23	15.261.282,11	986.697,89	16.247.980,01	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-23	14.416.922,88	897.253,02	15.314.175,89	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-23	14.192.619,79	871.572,48	15.064.192,27	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-23	13.660.926,24	816.517,56	14.477.443,80	0,00	447.006,58	447.006,58
15-feb-24	13.181.310,85	763.525,14	13.944.835,98	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-24	12.542.060,36	696.906,40	13.238.966,76	0,00	437.289,04	437.289,04
15-ago-24	12.255.952,21	663.741,01	12.919.693,22	0,00	447.006,58	447.006,58
15-nov-24	11.797.635,76	616.198,66	12.413.834,42	0,00	447.006,58	447.006,58
17-feb-25	11.382.288,63	570.434,18	11.952.722,80	0,00	447.006,58	447.006,58
15-may-25	10.771.565,45	509.119,54	11.280.685,00	0,00	432.430,27	432.430,27
15-ago-25	10.582.537,63	484.496,65	11.067.034,27	0,00	447.006,58	447.006,58
17-nov-25	10.179.975,01	443.445,68	10.623.420,69	0,00	447.006,58	447.006,58
16-feb-26	104.135.978,48	403.956,30	104.539.934,78	105.000.000,00	447.006,58	105.447.006,58

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

Para los Bonos de Titulización Hipotecaria no se constituirá un Sindicato de Tenedores de Bonos.

En los términos previstos en el artículo 6.1 de la Ley 19/1992, corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

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

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

- a) Acuerdos societarios:
 - a.1 Acuerdos de la Comisión Ejecutiva de BANESTO de fecha de 17 de enero de 2011 complementado por otro de fecha 31 de enero de 2011 en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de BANESTO de 29 de agosto de 1994, por el que se delegaron en la Comisión Ejecutiva de BANESTO las facultades del Consejo de Administración que permiten a la Comisión Ejecutiva acordar la cesión de los Activos.

- a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 20 de enero de 2011.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 24 de febrero de 2011.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 1 de marzo de 2011 y de la que se remitirá copia a la CNMV e Iberclear antes de la Fecha de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

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

4.13.1 Efectos de la suscripción.

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

4.13.2 Entidad Suscriptora.

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

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

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

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

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto. La Fecha de Suscripción de los Bonos será el 3 de marzo de 2011, a partir de las 12.00 horas (CET).

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

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

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

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

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

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

La Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los Bonos en AIAF según la legislación vigente, así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos.

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

5.2.1 Agente de Pagos.

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

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

Desembolso de la emisión.

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

El Agente de Pagos procederá a abonar al Fondo antes de las 14:00 horas (CET) de la Fecha de Desembolso, esto es el 4 de marzo de 2011, valor ese mismo día, el precio de emisión que corresponda por Bono suscrito, conforme a lo establecido en el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, que le abone la Entidad Suscriptora antes de las 12:00 horas (CET), mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería del Fondo.

Comunicación del Tipo de Interés de Referencia.

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

Pagos con cargo al Fondo.

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

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

Si en una Fecha de Pago no hubiera Fondos Disponibles de Principales en la Cuenta de Tesorería, el Agente de Pagos no estará obligado a realizar pago alguno.

Obligaciones en caso de descenso de la calificación.

Criterios de S&P:

En el supuesto de que la calificación del Agente de Pagos según la escala de S&P para su riesgo a largo plazo fueran rebajadas por debajo de A, el Agente de Pagos deberá poner en práctica, a satisfacción de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, dentro de los treinta (30) días siguientes a tal rebaja y previa consulta a S&P, una de las siguientes alternativas:

- a) Obtener garantías o compromisos similares de conformidad con los criterios de S&P de una entidad o entidades de crédito con calificación a largo plazo no inferior a A, según la escala de S&P, u otra explícitamente reconocida por ella, que permitan mantener los compromisos asumidos por el Agente de Pagos, previa confirmación de S&P y siempre y cuando la calificación de los Bonos no se vea afectada; o
- b) Sustituir al Agente de Pagos por una o varias entidades con calificaciones a largo plazo no inferiores a A, respectivamente, según la escala de S&P u otras explícitamente reconocidas por ella, para que asuman en las mismas condiciones, las funciones del Agente de Pagos establecidas en el Contrato de Agencia de Pagos.

Criterios de Fitch:

En el supuesto de que la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Agente de Pagos otorgada por Fitch fuera rebajada a una calificación inferior a F1 o A, para su riesgo a corto y a largo plazo, , la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación, y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Agencia de Pagos:

- a) Obtener un aval a primer requerimiento, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Agente de Pagos de sus obligaciones, de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda no inferior a F1 o

de A, para su riesgo a corto y a largo plazo, respectivamente, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos.

- b) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda no inferior a F1 o de A, para su riesgo a corto y a largo plazo, respectivamente, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

A los efectos anteriores, se asume que, aunque la calificación del Agente de Pagos fuera de A y F1, pero Fitch hubiera anunciado públicamente que cualquiera de dichas calificaciones se encuentra en situación de “Rating Watch Negative”, se considerará igualmente que la calificación de la deuda del Agente de Pagos se encuentra por debajo de las calificaciones requeridas por Fitch.

Las alternativas descritas en este apartado, están recogidas en los informes de Fitch “Counterparty Criteria for Structured Transactions”, de 22 de octubre de 2009, y “Counterparty Criteria for Structured Transactions: Derivative Addendum”, de 23 de octubre de 2009, que podrán ser actualizados, modificados, reemplazados y se encuentran disponibles en www.fitchratings.com.

Si BANESTO fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar la comisión en favor de la entidad sustituta que podrá ser superior a la establecida con BANESTO.

Asimismo, el Agente de Pagos podrá dar por terminado el Contrato de Agencia de Pagos previa notificación a la Sociedad Gestora en la fecha de pago de terminación con una antelación mínima de dos meses, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Agencia de Pagos, y siempre que (i) otra entidad de características financieras similares a BANESTO y con una calificación crediticia al menos igual a A-1 en el caso de S&P, o de F1 y de A, para su riesgo a corto y a largo plazo, respectivamente, para el caso de Fitch, sustituya a éste en las funciones asumidas en virtud del Contrato de Agencia de Pagos y (ii) se comunique a la CNMV y a las Agencias de Calificación. En caso de sustitución motivada por la renuncia del sustituido, todos los costes derivados del proceso de sustitución serán soportados por este último, así como cualquier comisión del nuevo Agente de Pagos.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas serán a cargo del Agente de Pagos.

Si BANESTO fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora está facultada para fijar la comisión a favor de la entidad sustituta, pasando a formar parte del primer lugar del Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(1)(b) del Módulo Adicional. BANESTO no cobrará comisión alguna en su condición de Agente de Pagos.

El Agente de Pagos renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

5.2.2 Entidades depositarias.

No aplicable.

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

Los gastos previstos de constitución y emisión son los siguientes:

	Euros
a) Gastos de constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización):	51.997,55€
Tasas AIAF:	61.596€
Tasas Iberclear:	3.540 €
Otros (Agencias de Calificación, asesoramiento legal, notaría y auditoría)	584.886,45€
Subtotal:	702.000 €
b) Gastos de emisión:	
Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora	90.000€
Subtotal:	90.000 €
TOTAL GENERAL	792.000 €

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

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

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

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades que asesoran en la emisión.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. y BANESTO han realizado el diseño de las condiciones financieras del Fondo y de la emisión de Bonos.
- b) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P interviene como asesor legal de la operación, en calidad de tercero independiente y ha revisado el régimen fiscal del Fondo previsto en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.

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

No aplicable.

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

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

7.4 **Informaciones aportadas por terceros.**

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

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

7.5 **Ratings.**

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas, con fecha 22 de febrero de 2011, las siguientes calificaciones ("ratings") provisionales por las Agencias de Calificación:

	S&P	Fitch
Serie A	AAA (sf)	AAA (sf)
Serie B	A (sf)	A- (sf)

Consideraciones sobre las calificaciones de S&P

Las calificaciones realizadas por S&P acerca del riesgo constituyen opiniones sobre la capacidad del Fondo para el cumplimiento de los pagos de intereses puntualmente en cada fecha de pago prevista y el reembolso del principal durante la vida de la operación y en cualquier caso antes de la Fecha de Vencimiento Final del Fondo, para los Bonos.

Consideraciones sobre las calificaciones de Fitch

Las calificaciones de Fitch suponen una opinión respecto al pago puntual de intereses y el pago del principal de los Bonos durante la vida de la operación y en todo caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, conforme a las condiciones estipuladas en los documentos.

Los principales criterios aplicables por parte de Fitch en relación con esta calificación se titulan "***Counterparty Criteria for Structured Finance Transactions***", de fecha 22 de octubre de 2009, EMEA Residential Mortgages Loss Criteria, de fecha 23 de febrero de 2010, EMEA Residential Mortgages Loss Criteria Addendum Spain de fecha 23 de

febrero de 2010, Criteria for Structured Finance Loss Severity Ratings de fecha 17 de febrero de 2009 y EMEA RMBS Cash Flow Analysis Criteria de fecha 6 de mayo de 2009. Todos los criterios aplicables pueden consultarse en www.fitchratings.com

A la hora de otorgar y mantener sus calificaciones, Fitch se basa en la información objetiva que recibe de los emisores y suscriptores y a través de otras fuentes que Fitch estima fiables. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información objetiva en la que se basa de conformidad con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información a través de fuentes independientes, en tanto en cuanto dichas fuentes estén disponibles para un bono determinado o en una jurisdicción determinada.

La forma que adoptará la investigación fáctica de Fitch y el ámbito de la verificación de terceros que obtendrá variarán en función de la naturaleza de los bonos calificados y de su emisor, de los requisitos y prácticas aplicables en la jurisdicción en la que se ofrece y venden los bonos calificados y/o en la que se ubica el emisor, de la disponibilidad y naturaleza de la información pública pertinente, del acceso a los órganos de dirección y gestión del emisor y a sus asesores, de la disponibilidad de verificaciones de terceros tales como informes de auditoría, cartas de procedimientos, tasaciones, informes actuariales, informes de ingeniería, opiniones legales y otros informes facilitados por terceros, de la disponibilidad de terceras fuentes de verificación independientes y competentes en relación a los bonos en concreto o en la jurisdicción concreta del emisor, y de otros factores diversos.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben comprender que ni una investigación fáctica más amplia ni ninguna verificación de terceros pueden garantizar que toda la información en la que se basa Fitch o relativa a una calificación sea exacta y completa. En última instancia, son el emisor y sus asesores o representantes los responsables de la exactitud de la información que faciliten a Fitch y al mercado en los documentos de la transacción y en otros informes. Al otorgar sus calificaciones, Fitch debe basarse en el trabajo de expertos, incluidos auditores independientes en lo que respecta a los estados financieros, y abogados en lo que respecta a los asuntos jurídicos y fiscales. Además, las calificaciones son inherentemente expectativas a futuro, e incorporan y expresan presunciones y predicciones sobre hechos y acontecimientos futuros que, por su propia naturaleza, no pueden verificarse como hechos. Como consecuencia de ello, y a pesar de cualquier verificación de los hechos existentes, las calificaciones pueden verse afectadas por hechos y acontecimientos o condiciones futuras que no se previeron en el momento en el que se expidió o afirmó la calificación.

Fitch trata continuamente de mejorar sus criterios y metodologías de calificación y actualiza periódicamente las descripciones que figuran en su página web sobre sus criterios y metodologías para bonos de un tipo determinado. Los criterios y metodologías empleados para determinar una acción de calificación son los que están en vigor en el momento de llevarse a cabo dicha acción, que es la fecha del respectivo comentario de la acción de calificación. Cada comentario de una acción de calificación aporta información sobre los criterios y metodologías empleados para llegar a la calificación mencionada, que pueden diferir de los criterios y metodologías generales correspondientes al tipo de bono aplicable que estén disponibles en la página web en un momento determinado. Por este motivo, se deberá consultar siempre el comentario de la acción de calificación para obtener la información más exacta sobre la base en la que se ha fundamentado una calificación concreta.

La presente calificación se basa en criterios y metodologías establecidos que Fitch evalúa y actualiza continuamente. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch, y ninguna persona física, o grupo de personas físicas, es responsable en exclusiva de una calificación. Todos los informes de Fitch tienen una autoría compartida. Las personas físicas mencionadas en un informe de Fitch estuvieron implicadas en, pero no son exclusivamente responsables de, las opiniones en él expresadas.

Las personas físicas se mencionan únicamente como información de contacto.

Las calificaciones no constituyen una recomendación o sugerencia dirigida, directa o indirectamente, a ninguna persona, para comprar, vender, realizar u ostentar una inversión, crédito o valor ni para emprender ninguna estrategia de inversión en relación con ninguna inversión, crédito o valor o ningún emisor. Las calificaciones no se pronuncian sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de una inversión, crédito o valor para un inversor concreto (incluyendo sin limitación, cualquier tratamiento contable y/o regulatorio), ni sobre la naturaleza exenta de fiscalidad o la tributación de los pagos efectuados en relación con una inversión, crédito o valor. Fitch no es asesor, y tampoco presta ningún asesoramiento financiero, ni servicios jurídicos, legales, de auditoría, contabilidad, tasación, valoración o actuariales. Una calificación no debe tenerse por algo que pueda sustituir a dichos asesoramientos o servicios.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch para que se utilice su nombre en calidad de experto en relación con documentos de registro ni con ningún otro tipo de documentación que deba presentarse en virtud de las leyes de EE.UU., del Reino Unido ni de ninguna otra ley reguladora de valores.

Fitch espera que se les facilite inmediatamente toda la información que pueda ser relevante para las calificaciones de forma que sus calificaciones continúen siendo adecuadas. Las calificaciones podrán elevarse, rebajarse, retirarse o colocarse en vigilancia ("*Rating Watch*") debido a cambios en la información, a nueva información, a la exactitud o inadecuación de la información, o por otros motivos que Fitch estime suficientes.

Ninguna de las declaraciones pretende ser, ni debe interpretarse como, constitutiva de una relación fiduciaria entre Fitch y un tercero, ni entre Fitch y ningún usuario de las calificaciones. Ninguna de las declaraciones contenidas en la presente carta limitará el derecho de Fitch a publicar, divulgar o autorizar a otros a que publiquen o de alguna otra forma divulguen las calificaciones o los motivos y fundamentos de las calificaciones.

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

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

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

- (i) son formuladas por las Agencias de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales no garantiza ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que las Agencias de Calificación no podrá en forma alguna ser considerada responsable de las mismas; y
- (ii) no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

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

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

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

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

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES³

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

1. VALORES.

1.1 Denominación mínima de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a DOS MIL CIEN MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos de las Series A y B.

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

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES.

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

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

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

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

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

³ El presente Módulo Adicional a la Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de febrero de 2011.

consecuente Amortización Anticipada de la emisión de los Bonos en los términos que prevé el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

2.2 Activos que respaldan la emisión.

Los activos a agrupar en el activo del Fondo (en adelante, los "**Activos**") son derechos de crédito que derivan de préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") que BANESTO ha concedido a personas físicas particulares para financiar (i) la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas de uso residencial, y en su caso, de sus anejos (garajes y/o trasteros), o a subrogaciones por personas físicas particulares residentes de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta; (ii) la reforma, rehabilitación o adquisición de otros bienes inmuebles (garajes y/o trasteros), y que el préstamo está garantizado con hipoteca inmobiliaria.

No existen periodos de carencia que se puedan producir a lo largo de la vida de los Préstamos Hipotecarios.

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

Todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados con el patrimonio del Deudor que comprende todos sus bienes presentes y futuros. Adicionalmente, los Préstamos Hipotecarios pueden presentar en su caso garantía personal, estando garantizados con los bienes de terceras personas diferentes del Deudor (avalistas).

Todos son Préstamos Hipotecarios bilaterales concedidos por Banesto a los Deudores, sin que ninguno de ellos sean préstamos sindicados.

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

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

Los Activos se rigen por la ley española.

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

El activo del Fondo estará integrado por Participaciones Hipotecarias emitidas para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios.

2.2.2.1 Activos.

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por Participaciones Hipotecarias emitidas para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, que integran la cartera.

Informe de Auditoría de los Activos.

La Cartera Preliminar de Préstamos Hipotecarios de la que derivan los Activos ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte, S.L. que versa sobre una serie de atributos tanto cualitativos como cuantitativos de una muestra de dicha Cartera Preliminar.

El informe de auditoría ha verificado, entre otros, identificación del prestatario, transmisibilidad de los activos, fecha de formalización de los Préstamos Hipotecarios, fecha de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, tipo de interés o índice de referencia, diferencial del tipo de interés, tipo de interés aplicado, saldo actual de los Préstamos Hipotecarios, retrasos en el pago, propósito de los Préstamos Hipotecarios, titularidad, formalización de los Préstamos Hipotecarios, política de concesión de riesgos, importe inicial de los Préstamos Hipotecarios, sistema de amortización, seguros de daños, garantía hipotecaria, clasificación de la garantía hipotecaria, inscripción de la garantía hipotecaria, dirección de la propiedad hipotecada y/o finca registral, valor de tasación y relación “Saldo actual del préstamo/Valor de tasación”.

La cartera preliminar de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución, está formada por 16.516 Préstamos Hipotecarios cuyo principal pendiente de vencer, a 21 de enero de 2011, ascendía a (2.236.440.223,98€) euros (la “**Cartera Preliminar**”).

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

a) Valores máximo, mínimo y medio de los principales de los Préstamos y Periodo de Carencia de Amortización.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por principal pendiente:

SALDO VIVO DE LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo (euros)	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Desde / Hasta	Saldo en miles	% Saldo	Nº Prestamos
72,63 - 19.999,99	250,61	0,01	19	0,11
20.000,00 - 39.999,99	7.508,33	0,33	227	1,37
40.000,00 - 59.999,99	40.815,38	1,82	790	4,78
60.000,00 - 79.999,99	113.865,50	5,09	1.606	9,72
80.000,00 - 99.999,99	219.054,54	9,79	2.420	14,65
100.000,00 - 119.999,99	286.844,61	12,82	2.611	15,80
120.000,00 - 139.999,99	313.161,79	14,00	2.413	14,61
140.000,00 - 159.999,99	283.951,44	12,69	1.896	11,47
160.000,00 - 179.999,99	246.652,06	11,02	1.454	8,80
180.000,00 - 199.999,99	185.154,18	8,27	978	5,92
200.000,00 - 219.999,99	126.750,57	5,66	606	3,66
220.000,00 - 239.999,99	105.325,84	4,70	460	2,78
240.000,00 - 259.999,99	75.541,86	3,37	303	1,83
260.000,00 - 279.999,99	61.483,95	2,74	228	1,38

SALDO VIVO DE LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo (euros)	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Desde / Hasta	Saldo en miles	% Saldo	Nº Prestamos
280.000,00 - 299.999,99	41.213,73	1,84	143	0,86
300.000,00 - 319.999,99	29.095,93	1,30	94	0,56
320.000,00 - 339.999,99	25.002,00	1,11	76	0,46
340.000,00 - 359.999,99	18.139,47	0,81	52	0,31
360.000,00 - 379.999,99	15.466,46	0,69	42	0,25
380.000,00 - 399.999,99	11.664,61	0,52	30	0,18
400.000,00 - 419.999,99	11.444,78	0,51	28	0,16
420.000,00 - 439.999,99	6.027,80	0,26	14	0,08
440.000,00 - 459.999,99	4.952,64	0,22	11	0,06
460.000,00 - 479.999,99	5.623,19	0,25	12	0,07
480.000,00 - 483.779,07	1.448,84	0,036	3	0,01
TOTALES	2.236.440.223,98€	100%	16.516	100%

Saldo Vivo máximo: 483.779,07 €

Saldo Vivo medio: 135.410,52 €

Saldo Vivo mínimo: 72,63 €

PERIODO DE CARENIA DE AMORTIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS				
Carenia	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Sin carencia	2.236.440.223,98 €	100	16.516	100 %
Totales	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

No hay Préstamos con Periodo de Carencia de Amortización, el cien por cien (100%) de los Préstamos no tienen carencia.

No hay préstamos con carencia de tipo de interés.

b) Distribución de los Préstamos atendiendo a la concentración del Deudor.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los diez (10) mayores Deudores con mayor peso dentro de la cartera de Préstamos:

CLASIFICACIÓN POR DEUDOR							
Deudores	Principal pendiente	%	Valor de Tasación	LTV (%)	Fecha de originación	Fecha de Vencimiento	Comunidad Autónoma
Deudor 1	1.029.436,48	0,05	1.720.531,09	59,88%	17/12/2007	01/01/2038	Valencia
Deudor 2	1.020.408,48	0,05	1.847.336,20	55,75%	17/07/2007	01/04/2032	Valencia
Deudor 3	673.027,66	0,03	907.467,09	74,95%	30/07/2007	01/08/2037	Cantabria
Deudor 4	626.639,81	0,03	1.032.670,37	60,72%	06/04/2006	01/05/2031	Madrid
Deudor 5	498.197,35	0,02	677.865,38	73,68%	29/12/2006	01/01/2037	Navarra
Deudor 6	486.219,88	0,02	652.000,00	74,57%	27/12/2007	01/01/2035	Madrid
Deudor 7	483.779,07	0,02	690.000,00	70,11%	27/11/2008	01/12/2043	Madrid
Deudor 8	482.637,35	0,02	640.810,27	75,32%	26/11/2007	01/12/2037	Valencia
Deudor 9	482.425,60	0,02	695.503,80	69,36%	28/03/2007	01/04/2037	Cataluña
Deudor 10	477.197,88	0,02	628.341,90	75,95%	06/11/2006	01/12/2046	Madrid
Subtotal	5.782.771,68 €	0,28%					
Resto	2.230.657.452,30 €						
Totales	2.236.440.223,98 €						

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

El tipo de interés medio ponderado de los Préstamos es del dos coma sesenta y cinco por ciento (2,65%), siendo el margen medio global de los Préstamos del cero coma sesenta y cuatro por ciento (0,64%) sobre el EURIBOR a un (1) año.

El cien por ciento (100%) del saldo de los Préstamos están referenciados al EURIBOR a un (1) año. El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

ÍNDICES DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Índice de Referencia	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Euribor a 12 meses	2.236.440.223,98 €	100	16.516	100
Totales	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos en intervalos de un cero coma cinco por ciento (0,50%) del tipo de interés nominal actual.

TIPOS DE INTERESES APLICADOS A LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
Desde/Hasta	Saldo en miles	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
0,18 - 1,49	146,23	0,00	1	0,00
1,50 - 1,99	568.281,06	25,41	4.009	24,27
2,00 - 2,49	788.744,28	35,26	5.888	35,65
2,50 - 2,99	323.912,03	14,48	2.483	15,03
3,00 - 3,49	173.347,49	7,75	1.311	7,93
3,50 - 3,99	80.501,27	3,59	586	3,54
4,00 - 4,49	97.984,60	4,38	789	4,77
4,50 - 4,99	140.522,61	6,28	961	5,81
5,00 - 5,49	43.574,29	1,94	348	2,10
5,50 - 5,99	14.631,45	0,65	97	0,58
6,00 - 6,49	4.268,28	0,19	40	0,24
6,50 - 6,99	427,11	0,10	2	0,01
7,00 - 7,00	69,47	0,00	1	0,00
TOTALES	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

Tipo máximo 7,00%
 Tipo mínimo 0,18%
 Tipo medio 2,65%

No existen Préstamos con techo ni suelo en el tipo de interés.

d) Fechas de formalización de los Préstamos.

Fecha de formalización.

IMPORTES INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde	Hasta	Saldo en miles , salvo el total en euros	% saldo	Préstamos	% N° Préstamos
17/01/2001	30/06/2001	187,40	0,00	1	0,01
1/07/2001	31/12/2001	0,00	0,00	1	0,00
1/01/2002	30/06/2002	12,40	0,00	1	0,00
1/07/2002	31/12/2002	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2003	30/06/2003	56,82	0,00	1	0,00
1/07/2003	31/12/2003	130,26	0,00	2	0,01
1/01/2004	30/06/2004	137,01	0,00	1	0,00
1/07/2004	31/12/2004	0,00	0,00	0	0,00
1/01/2005	30/06/2005	122.087,89	5,45	930	5,63
1/07/2005	31/12/2005	106.772,40	4,77	796	4,81
1/01/2006	30/06/2006	315.007,57	14,08	2.410	14,59
1/07/2006	31/12/2006	435.612,10	19,47	3.247	19,65
1/01/2007	30/06/2007	359.243,49	16,06	2.621	15,86
1/07/2007	31/12/2007	258.363,74	11,55	1.902	11,51
1/01/2008	30/06/2008	237.024,32	10,59	1.743	10,55
1/07/2008	31/12/2008	203.900,43	9,11	1.450	8,77
1/01/2009	30/06/2009	100.438,56	4,49	735	4,45
1/07/2009	31/12/2009	96.869,25	4,33	672	4,06
01/01/2010	20/05/2010	596,50	0,02	3	0,01
Totales		2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

Fecha de Formalización máxima:	20/05/2010
Fecha de Formalización media:	30/01/2007
Fecha de Formalización mínima:	17/01/2001

Fecha de vencimiento final.

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

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

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde	Hasta	Saldo en miles excepto el total en euros	% saldo	Préstamos	% N° Préstamos
1/02/2011	31/12/2011	8,69	0	1	0,00
1/01/2012	31/12/2012	16,18	0	1	0,00
1/01/2013	31/12/2013	105,01	0	1	0,00
1/01/2014	31/12/2014	689,48	0,03	5	0,03
1/01/2015	31/12/2015	901,62	0,04	7	0,04
1/01/2016	31/12/2016	3.060,29	0,13	21	0,13
1/01/2017	31/12/2017	3.938,45	0,17	28	0,17
1/01/2018	31/12/2018	3.978,54	0,17	28	0,17
1/01/2019	31/12/2019	5.190,46	0,23	38	0,23
1/01/2020	31/12/2020	8.197,77	0,36	59	0,36
1/01/2021	31/12/2021	15.963,19	0,71	117	0,71
1/01/2022	31/12/2022	18.418,74	0,82	135	0,82
1/01/2023	31/12/2023	20.260,46	0,9	149	0,90
1/01/2024	31/12/2024	16.909,20	0,75	124	0,75
1/01/2025	31/12/2025	25.069,49	1,12	185	1,12
1/01/2026	31/12/2026	52.895,06	2,36	390	2,36
1/01/2027	31/12/2027	48.185,42	2,15	355	2,15
1/01/2028	31/12/2028	52.193,37	2,33	385	2,33
1/01/2029	31/12/2029	38.060,32	1,7	281	1,70
1/01/2030	31/12/2030	48.047,86	2,14	353	2,14
1/01/2031	31/12/2031	84.801,90	3,79	626	3,79
1/01/2032	31/12/2032	82.288,91	3,67	606	3,67
1/01/2033	31/12/2033	75.243,22	3,36	555	3,36
1/01/2034	31/12/2034	64.712,36	2,89	477	2,89
1/01/2035	31/12/2035	170.533,55	7,62	1.259	7,62
1/01/2036	31/12/2036	393.915,91	17,61	2.936	17,78
1/01/2037	31/12/2037	340.357,81	15,21	2.512	15,21
1/01/2038	31/12/2038	210.256,34	9,4	1.553	9,40
1/01/2039	31/12/2039	90.805,61	4,06	671	4,06
1/01/2040	31/12/2040	12.424,60	0,55	91	0,55
1/01/2041	31/12/2041	24.491,68	1,09	180	1,09
1/01/2042	31/12/2042	49.404,52	2,2	363	2,20
1/01/2043	31/12/2043	31.545,31	1,41	233	1,41
1/01/2044	31/12/2044	29.623,06	1,32	218	1,32
1/01/2045	31/12/2045	7.196,71	0,32	53	0,32
1/01/2046	31/12/2046	39.821,40	1,78	294	1,78
1/01/2047	31/12/2047	65.220,18	2,91	481	2,91
1/01/2048	31/12/2048	52.940,55	2,36	390	2,36
1/01/2049	31/12/2049	45.455,39	2,03	335	2,03
1/01/2050	1/01/2050	3.311,44	0,14	23	0,14
Totales		2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

Fecha Vencimiento Máximo	01/01/2050
Fecha Vencimiento Mínimo	01/02/2011
Fecha Vencimiento Medio	11/04/2036

e) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra, a 21 de enero de 2011, la distribución geográfica de los Préstamos, según las Comunidades Autónomas donde se hallan domiciliados los Deudores.

SALDO VIVO DE LOS PRÉSTAMOS DESGLOSADOS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS				
Comunidad Autónoma	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Saldo en miles	%	Nº Préstamos	% Préstamos
01 Andalucía	467.569.645,16	20,91	3.453	20,91
02 Aragón	62.975.801,15	2,82	465	2,82
03 Asturias	42.248.314,57	1,89	312	1,89
04 Baleares	30.344.932,86	1,36	224	1,36
05 Canarias	64.013.332,46	2,86	473	2,86
06 Cantabria	48.408.682,30	2,16	357	2,16
07 Castilla-La Mancha	92.464.786,95	4,13	683	4,13
08 Castilla-León	123.279.486,58	5,51	910	5,51
09 Cataluña	219.945.774,38	9,83	1.624	9,83
10 Ceuta	2.046.079,32	0,09	15	0,09
11 Extremadura	30.448.715,36	1,36	225	1,36
12 Galicia	110.898.841,52	4,96	819	4,96
13 La Rioja	17.232.920,82	0,77	127	0,77
14 Madrid	460.022.112,59	20,57	3.397	20,57
15 Melilla	4.123.912,29	0,18	30	0,18
16 Murcia	37.011.918,13	1,65	273	1,65
17 Navarra	15.112.888,06	0,68	112	0,68
18 País Vasco	77.174.188,41	3,45	570	3,45
19 Valencia	331.117.891,07	14,81	2.445	14,81
TOTALES	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

f) Morosidad de la cartera de Préstamos cedidos por Banesto.

El cuadro siguiente muestra, a 21 de enero de 2011, la distribución de la morosidad, donde el cien por cien (100,00%) de los Préstamos están al corriente de pago.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo días	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Saldo en miles	%	Nº Prestamos	% Préstamos
Al corriente de pago	2.236.440.223,98	100%	16.516	100%
TOTALES	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

g) Periodicidad en el pago de las cuotas

El cien por ciento (100%) de los Préstamos pagan una cuota mensual.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Descripción	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Mensual	2.236.440.223,98 €	100	16.516	100
TOTALES	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

h) Canal de originación de los Préstamos Hipotecarios

Canal de originación de los Préstamos Hipotecarios				
Origenación del Préstamo	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Sucursales Banesto	2.236.440.223,98 €	100	16.516	100
Totales	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

Todos los Préstamos han sido concedidos en oficinas de Banesto.

i) Destino del Préstamo a primera o segunda residencia

PRIMERA O SEGUNDA RESIDENCIA				
Concepto	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Primera residencia	2.236.440.223,98 €	100	16.516	100
Totales	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

Todos los Préstamos han sido concedidos a personas físicas particulares para financiar (i) la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas de uso residencial, y en su caso, de sus anejos (garajes y/o trasteros), o a subrogaciones por personas físicas particulares residentes de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta; (ii) la reforma, rehabilitación o adquisición de otros bienes inmuebles (garajes y/o trasteros), y que el préstamo está garantizado con hipoteca inmobiliaria

j) Préstamos concedidos a extranjeros

PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A EXTRANJEROS				
Concepto	Saldo Vivo en miles , salvo el total en euros		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Españoles	2.197.246,87	98,25	16.267	98,49
Extranjeros	39.193,35	1,75	249	1,51
Totales	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

El uno coma setenta y cinco por ciento (1,75%) del Saldo Vivo de los Préstamos han sido concedidos a extranjeros, mientras que el noventa y ocho coma veinticinco ciento (98,25%) se ha concedido a españoles.

RESIDENCIA DE PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A EXTRANJEROS				
Concepto	Saldo Vivo en miles, salvo el total en euros		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Residentes en España	39.035,95	99,60	248	99,60
No residentes en España	157,40	0,40	1	0,40
Totales	39.193.125,35 €	100%	249	100%

El noventa y nueve coma sesenta por ciento (99,60%) de los préstamos concedidos a extranjeros son residentes en España, mientras que el cero coma cuarenta por ciento (0,40%) son no residentes en España.

k) Préstamos con garantía adicional de aval

PRÉSTAMOS CON AVAL				
Concepto	Saldo Vivo en miles, salvo el total en euros		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
Con aval	1.221,34	0,05	812	4,92
Sin aval	2.235.218,88	99,95	15704	95,08
Totales	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

El noventa y nueve coma noventa y cinco por ciento (99,95%) del Saldo Vivo de los Préstamos no tiene aval, mientras que el cero coma cinco por ciento (0,05%) tiene aval.

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los activos están constituidos por los Préstamos Hipotecarios, todos ellos formalizados mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

La agrupación de los Préstamos Hipotecarios se realizará mediante la emisión por el Cedente de Participaciones Hipotecarias y su suscripción por el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 2/1981 y en el Real Decreto 716/2009, todo ello tal y como se reseña en el apartado 3.3 del presente Módulo Adicional.

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

Todos los Activos tienen una fecha de vencimiento anterior al 1 de enero de 2050.

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Activos que BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a DOS MIL CIEN MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos.

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

El ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente de amortización a 21 de enero de 2011 y, a fecha de concesión del Préstamo, el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los Préstamos Hipotecarios seleccionados, se

encontraba comprendido entre el cero coma cero seis por ciento (0,06%) y el setenta y nueve coma cincuenta y dos por ciento (79,52%), siendo el valor de tasación medio el cincuenta y nueve coma treinta y cuatro por ciento (59,34%).

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos para el conjunto de la cartera:

PRINCIPAL PENDIENTE/VALOR DE TASACIÓN				
Desde/Hasta	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Saldo en miles	% Saldo	Nº Prestamos	% Nº Prestamos
0,06 - 9,99	148,44	0,00	11	0,06
10,00 - 19,99	1.753,89	0,07	46	0,27
20,00 - 29,99	46.198,09	2,06	544	3,29
30,00 - 39,99	187.532,53	8,38	1.887	11,42
40,00 - 49,99	314.502,08	14,06	2.662	16,11
50,00 - 59,99	453.120,30	20,26	3.377	20,44
60,00 - 69,99	638.743,96	28,56	4.297	26,01
70,00 - 79,99	594.440,89	26,57	3.692	22,35
TOTALES	2.236.440.223,98 €	100%	16.516	100%

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

Introducción.

Las oficinas de Banesto disponen de información completa sobre las características y condiciones de la oferta de préstamos hipotecarios, y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización de operaciones.

La admisión del Riesgo implica la participación activa de varias áreas, dependiendo de la tarea:

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo es fundamental. En la oficina comienza el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según sea el planteamiento, la oficina valorará la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajusta a las políticas del Banco. Igualmente, la oficina tiene autonomía para detener el proceso de admisión en cualquier momento. También es la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.
- Análisis de Riesgos: que tiene dos elementos principales
 - Dictamen automático de los sistemas de decisión de Riesgos: de modo inmediato, y en todos los hitos de la tramitación, se elaboran análisis automáticos de la operación por parte de sistemas informáticos y herramientas cuantitativas de gran predictividad, aprobadas por la supervisión bancaria, que aseguran la calidad crediticia de estas operaciones.
 - Gestión del centro de análisis: un equipo de analistas especializados en operaciones hipotecarias valora, cuando es necesario, todas las circunstancias cualitativas que pueden afectar a la calidad de la operación, asesora a las oficinas sobre el mejor modo de plantear la operación y dictamina finalmente si el perfil del riesgo del cliente es adecuado o no.

- Control de Documentación y Formalización hipotecaria: un centro especializado e independiente de las áreas de Comercial y de Riesgos, es responsable de la calidad de formalización de las operaciones hipotecarias.

Propuesta de Riesgo

Existen dos canales desde los que pueden iniciarse propuestas de operaciones: la Red de oficinas e Internet (ibanesto). El cliente completa una solicitud en la que proporciona diversa información que, a lo largo del trámite de la misma, deberá justificar aportando la documentación necesaria.

Esta información se introduce en los sistemas informáticos y alimenta dos aplicaciones básicas: la propuesta de la operación hipotecaria como tal y el sistema de análisis del cliente (SAPA), el cual será introducido para todos y cada uno de los intervinientes de la operación.

La propuesta cuenta con información específica de la solicitud (importe, plazo, condiciones económicas, características de la vivienda, nombre de los intervinientes, etc.) y los SAPAs con información de los intervinientes (edad, ingresos y recurrencia, tipo de actividad económica, endeudamiento, situación familiar, patrimonio, etc.)

Adicionalmente, el proceso de recopilación de datos se nutre de información procedente de bases de datos externas e internas (para solicitantes ya clientes) relativa a información de crédito de distinto tipo (Cirbe, Asnef / Experian / RAI, Alarmas internas, Triad)

Análisis del Riesgo

Para poder formalizarse, todas las operaciones hipotecarias requieren necesariamente de la viabilidad del área de Riesgos al planteamiento propuesto. Esta viabilidad (condicionada siempre a la posterior comprobación de la documentación y valoración definitiva de la garantía) puede darse de dos formas:

1.- Sistema automático

Todas las operaciones pasan en un primer momento por el motor de decisión automático de Riesgos. Esta herramienta utiliza un sistema de scoring diseñado específicamente para operaciones hipotecarias de Banesto, que informa con un elevado índice de predictividad en cuanto a la calidad del Riesgo de las operaciones. Es parte del modelo IRB avanzado aprobado por el Banco de España y es sometido frecuentemente a pruebas y calibraciones que aseguran su calidad en todo momento. Además, retroalimenta la información necesaria para adaptar rápidamente las políticas de Riesgos a cualquier momento del ciclo económico.

El sistema efectúa un primer análisis del cliente-operación, aplicando una serie de reglas de decisión, de forma que la propuesta puede resultar:

- viable en automático
- en zona de duda o sombra
- no viable (reconsiderable)

- no viable no reconsiderable

La viabilidad en automático sólo se puede obtener en operaciones con una baja probabilidad de incumplimiento y que cumplan adicionalmente todas las políticas fijadas para cada tipo de operación hipotecaria.

Sea cual sea el resultado, la operación vuelve a la oficina de origen que decidirá qué hacer con la operación. En caso de zona de duda, o de no viabilidad reconsiderable, puede elevar la operación al centro de análisis especializado (CAR) para su reconsideración.

Cada vez que se introduce un cambio en la información de la propuesta, el sistema efectúa una nueva evaluación, lo que asegura en todo momento el cumplimiento de las políticas de Riesgos en todas las operaciones viables.

2.- Análisis experto

Si la oficina lo estima oportuno, las operaciones evaluadas en zona de duda o con denegación reconsiderable son remitidas a un Centro de Análisis de Riesgos (CAR) formado por analistas especializados en operaciones hipotecarias de vivienda.

En el CAR se estudia la propuesta mediante un análisis conjunto cliente-operación, teniendo en cuenta todos los aspectos cualitativos y cuantitativos relevantes, y valorando también la consistencia e idoneidad de la información facilitada. Pueden establecerse entre el CAR y la oficina distintas interacciones, por ejemplo sugiriendo planteamientos alternativos, con el fin de adecuar la propuesta a los estándares de las políticas de Riesgos vigentes en cada momento.

El CAR dictaminará finalmente la viabilidad o no viabilidad de la propuesta.

Obtenida la viabilidad del Riesgo, la oficina puede seguir con la tramitación final situando la operación en un centro especializado de formalización (UFH).

Unidad de Formalización Hipotecaria (UFH)

La viabilidad de Riesgos supone una primera autorización provisional supeditada al vºbº de la oficina y de un centro especializado de formalización hipotecaria, que tiene cinco tareas fundamentales:

- 1.- verificación documental
- 2.- encargar la tasación en firme que sobre el bien que se hipoteca
- 3.- dictamen técnico-jurídico
- 4.- preparación de la firma
- 5.- finalización del expediente

La verificación se realiza por tutores especializados en esta tarea, que conocen exactamente la documentación que debe ser necesariamente aportada por el cliente para cada apartado. Su labor está dirigida por responsables del Banco, controlada por

un equipo independiente de control de calidad, y finalmente auditada por los departamentos de Auditoría interna con la periodicidad habitual.

Las tasaciones se encargan siempre a sociedades de tasación homologadas, mediante un sistema aleatorio, y únicamente por esta unidad. El procedimiento de homologación se orienta a trabajar únicamente con tasaciones de la mayor calidad, independencia y objetividad, para la totalidad de operaciones hipotecarias nuevas que requieren de valoración.

Como resultado de la verificación documental y de la tasación definitiva, pueden derivarse cambios en el planteamiento de la operación que eventualmente hacen necesario un nuevo análisis por parte de los sistemas de Riesgos (que podrá ser en automático o en CAR, dependiendo de los cambios que se hayan introducido).

La UFH es la encargada de aprobar finalmente la operación, que sólo es técnicamente posible cuando ésta tenga una viabilidad de Riesgos, y haya cumplido todos los requisitos de documentación, tasación y vºbº técnico – jurídico previstos.

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo. Seguidamente, la oficina de Banesto realiza la apertura contable y procede al desembolso de los fondos.

Con posterioridad, un equipo especializado de esta unidad se encarga de los trámites post-firma necesarios para la correcta inscripción en el Registro de la garantía, distribución de copias de escrituras y liquidación de la provisión de fondos, con lo que se da por finalizado el trámite de la admisión.

Seguimiento

Banesto, a través de su Unidad de Seguimiento del Riesgo, tiene como objetivo el mantenimiento de la calidad de su cartera crediticia.

Para ello es absolutamente necesaria la anticipación a aquellas situaciones que puedan provocar un deterioro de dicha calidad y permita, por tanto, un tratamiento preventivo con el fin de detectarlas y gestionarlas.

Se cuenta con un equipo cuya función exclusiva es la gestión en anticipación de los riesgos y su tratamiento hasta los 30 días de irregularidad, que es cuando la gestión se traspasa a Seguimiento Especial, cuyo funcionamiento se explica más adelante.

El equipo de la Unidad de Seguimiento está absolutamente integrado en la red: Direcciones Territoriales y Direcciones de Zona con una doble dependencia del área de riesgos en red y de Servicios Centrales, y para el desarrollo de su labor cuenta con los procesos e información adecuados.

Procesos que se explicitan en la normativa interna y que delimitan como, donde y con qué periodicidad deben revisarse los clientes en función de su rating y de la política asignada a cada uno de ellos en función de su análisis y evolución.

Dichas revisiones se efectúan en los comités específicos que existen para ello a todos los niveles de la organización, tanto en oficina, como en Zona, Territorial y Servicios Centrales (alta dirección) y con la periodicidad que corresponde a cada uno de ellos. A

dichos comités siempre asisten responsables de las áreas de negocio y del área de riesgos.

Se cuenta también, con información suficiente en calidad, cantidad y periodicidad para el seguimiento y que es accesible y se distribuye a los diferentes niveles. Esta información maneja y controla diferentes parámetros: alarmas externas e internas, evolución del rating, comportamiento, vencidos, etc. Gran parte de esta información es automática, accesible a través de los sistemas informáticos del Banco y se genera periódicamente, y otra información se genera ad-doc en función de las necesidades e intereses del momento.

Por tanto, se tiene puntualmente una visión de cuál es la calidad de la cartera en cada momento y cuál es su evolución.

En el caso concreto del segmento de particulares, tenemos además, una herramienta que mide con periodicidad mensual el comportamiento de cada uno de los clientes de forma individual, lo que permite seguir la evolución de la calidad crediticia y tomar las decisiones oportunas con la suficiente antelación para que éstas sean efectivas. Estas decisiones, como se ha comentado anteriormente, se toman en los comités con toda la información necesaria, quedando constancia de ello no solo en las actas correspondientes, sino en los sistemas informáticos, lo que permite seguir su evolución y cumplimiento.

Independientemente de ello, existen controles suficientes en cuanto a la correcta formalización (riesgo operacional) de las operaciones de este segmento, que son seguidos habitualmente en los comités para ello establecidos.

Además, adicionalmente y de forma periódica, se realizan acciones concretas en la red, que permiten detectar situaciones que con los procedimientos normales de seguimiento no son detectables, lo que asegura un control y seguimiento de la calidad del riesgo acorde con las políticas establecidas por el Banco.

PROCESO DE RECUPERACION DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

UNIDAD DE RECUPERACIONES E INMUEBLES.

1. Fase de Recobro.

El proceso de recobro y recuperación se pone en marcha desde que el préstamo hipotecario presenta posiciones irregulares lo que se produce cuando existe un impago. En dicho momento se genera el asunto en COBRA herramienta de información y gestión extrajudicial de los asuntos recuperatorios que permite conocer en cada momento la situación y estado de gestión de los mismos clasificándolos por centros o cartera de gestión. Con el nacimiento del asunto en COBRA se procede automáticamente a la carterización del cliente. Inicialmente, la gestión se asigna a Gescoban, compañía perteneciente al grupo Banesto. Gescoban, comienza su gestión con el impago de la primera cuota y su labor sirve de apoyo a las acciones de recobro realizadas simultáneamente por las oficinas de Banesto y por el Área de Seguimiento.

Gescoban se trata de una plataforma telefónica que desarrolla su gestión en dos fases:

- Una primera en nombre de Banesto desde el día 1 de impago al día 60 (tres cuotas impagadas). La gestión de recobro telefónico se complementa con un primer requerimiento por escrito que se completa con dos más a efectuar los días 25 y 40 salvo que se hubiese obtenido compromiso de pago.
- Una segunda fase en nombre de Gescoban desde el día 61 de impago al día 120 (cinco cuotas impagadas). Como en la primera fase la gestión telefónica se complementa con requerimientos escritos en los que se apercibe al cliente con el inicio de acciones judiciales.

2. Fase Recuperatoria.

La gestión del Área de Recuperaciones comienza con la calificación del cliente como dudoso. Dicha calificación se produce siguiendo la normativa del Banco de España cuando *al menos un contrato tiene deuda impagada de más de 90 días, *existe con anterioridad un procedimiento judicial de reclamación de cantidad interpuesto por el Banco, *el cliente se encuentra en situación concursal o *por políticas del Banco o criterios subjetivos.

El traspaso de la gestión de Seguimiento a Recuperaciones se materializa a través del Comité de Entrada a Dudoso (CED). Tiene carácter mensual y en el mismo se evalúan todos los clientes que titulen contratos que hayan sido calificados en dudoso durante ese mes. El CED se realiza en todas las Direcciones de Zona y Unidades Territoriales y en Servicios Centrales atendiendo a la importancia cuantitativa de los asuntos.

Los CEDs se componen en sus diferentes ámbitos (zona, territorial y central) de integrantes de las Unidades de Seguimiento y Recuperaciones con el fin de permitir el traspaso de información y la continuidad de la gestión desarrollada hasta ese momento por Seguimiento.

En el CED se analiza:

- La situación del cliente y las causas del deterioro de sus riesgos.
- Solvencia del cliente y sus avalistas.
- Las garantías constituidas en aseguramiento del crédito. Comprobación del estado físico y registral del inmueble hipotecado. Actualización de tasación.
- Gestiones llevadas a cabo. Identificación de las razones que han llevado al fracaso de la gestión de seguimiento.
- Como consecuencia de la revisión llevada a cabo por el CED, se establece una determinada política de gestión recuperatoria extrajudicial y judicial. Con carácter general se acuerda el inicio inmediato de acciones judiciales.

2.1. Gestión Extrajudicial.

Finalizada la gestión de recobro realizada por Seguimiento en oficinas y Gescoban se traspasa la misma a Recuperaciones. Como ha quedado expuesto, Recuperaciones recibe a través del CED toda la información de la gestión desplegada hasta ese momento por los diferentes agentes (Oficinas, Seguimiento y Gescoban) continuando

con dicha gestión e introduciendo las modificaciones que fueran necesarias para acelerar la recuperación.

La gestión recuperatoria del Área de Recuperaciones se realiza a través de la compañía Aktua Soluciones Financieras perteneciente al grupo Banesto. Aktua es un servicer hipotecario de referencia en España basándose en un equipo, procesos, sistemas y herramientas de primera línea. La acción de Aktua es integral, es decir, se extiende tanto a la gestión de cobro extrajudicial como a la judicial, extendiéndose, en su caso, al saneamiento jurídico, comercialización y venta de los activos adquiridos. La gestión extrajudicial se encomienda a gestores distribuidos por toda la geografía nacional con amplia experiencia y especializados en la gestión de carteras hipotecarias que se extiende a todo el proceso recuperatorio. Los gestores desarrollan su actividad de manera exclusiva - solo carteras hipotecarias - y presencial - visitas y reuniones periódicas con el cliente -.

La gestión de Aktua se tutela a través de su propio staff así como por los Directores de Recuperaciones de las Territoriales de Banca Minorista. Se trata de profesionales con más de diez años de experiencia en el ámbito de recuperaciones que directamente y a través del equipo de personas a su cargo supervisan y tutelan en cada momento la gestión desplegada por Aktua. La tutela referida se complementa a través de los Comités de Cobro de Dudoso que se realizan con periodicidad quincenal en las Direcciones de Zona, Unidades Territoriales y Servicios Centrales. En dichos comités se analiza:

- La estrategia seguida para la recuperación del asunto
- Las gestiones realizadas con titulares y avalistas, que en función de su resultado se confirman o se replantean.
- Revisión de los procedimientos judiciales entablados asegurándose el adecuado impulso procesal de los mismos.
- Situación de las garantías.

El comité de cobro de dudoso está presidido por el director de zona, el director territorial o el director central de recuperaciones dependiendo del ámbito del comité y se compone por los responsables de recuperaciones de cada ámbito acudiendo a su vez los responsables de la gestión letrada.

La gestión extrajudicial está orientada a la solución más rápida posible del asunto. La misma se complementa con la gestión judicial siendo las mismas absolutamente complementarias desarrollando los agentes intervinientes su actividad de manera coordinada. Así, desde el mismo momento del inicio de la gestión por parte del Área de Recuperaciones se comienzan a realizar por el Centro de Gestión Procesal (del que luego hablaremos) los trámites necesarios para el ejercicio de las acciones judiciales de ejecución de la garantía hipotecaria. Durante ese periodo de preparación de la demanda ejecutiva, estimado en 24 días, se despliega paralelamente la gestión extrajudicial orientada fundamentalmente a las siguientes soluciones:

- Regularización del préstamo.
- Refinanciación de la deuda.

- Cesión del crédito a un tercero.
- Dación en pago (total o parcial).

La gestión extrajudicial se despliega sin interrupción durante todo el proceso recuperatoria de manera paralela a la acción judicial.

Para la optimización de dicha labor, los gestores cuentan, entre otras, con la herramienta VAN que identifica, desde el punto de vista financiero, las soluciones más viables para el cliente asegurando el mayor valor actual neto posible. Permite entender las razones y capacidad de pago del cliente y orientarles en la mejor solución entre las diferentes soluciones alternativas y en caso de reestructuración acudir a la más acorde con la capacidad de pago del cliente.

En el supuesto de que el proceso recuperatorio culmine con la adquisición por el Banco del inmueble hipotecado, la gestión extrajudicial no se paraliza. De manera inmediata se estudian posibles soluciones para el pago de la parte del crédito no cubierto por la adquisición hipotecaria (calendario de pagos, refinanciación con aportación de nuevas garantías o avalistas, cesión del préstamo, etc.) y en caso de que se hubiese iniciado procedimiento judicial se pide un informe actualizado de solvencia y, de ser positivo, se solicita con celeridad mejora de embargo sobre los bienes resultantes.

El pase a fallido del resto de deuda, caso de con la garantía no se cubra la misma, tampoco paraliza la gestión. La misma continúa solicitándose periódicamente informes de solvencia con el fin de poder aprovechar un cambio en la situación financiera y laboral del cliente y realizándose los requerimientos de pago que fueran necesarios para evitar la prescripción de la deuda.

Como ha quedado expuesto al describir la fase de recobro, la gestión extrajudicial cuenta con el apoyo de la herramienta de gestión COBRA. Consiste en un motor de reglas que crea, clasifica y asigna los clientes. Además, permite la generación de informes de gestión y seguimiento y soporta búsquedas complejas permitiendo su acceso online. Dicha herramienta de gestión se complementa con la herramienta de gestión judicial denominada ASTREA que se describirá en el apartado de gestión judicial siendo ambas herramientas consistentes cruzando información que permite un mejor aprovechamiento y exactitud de las mismas.

Todos los gestores tienen establecidos objetivos mensuales de cobro que influyen sensiblemente en su remuneración. Los cobros efectuados y el grado de cumplimiento de los objetivos se controla diariamente a través del sistema de gestión recuperatoria herramienta contable del Área de Recuperaciones.

2.2. Gestión Judicial

Como ha quedado expuesto, todos los contratos dudosos, entre ellos, los préstamos hipotecarios se judicializan comenzando los trámites necesarios para ello de forma inmediata tras la calificación del cliente en dudoso. Dicha gestión judicial se realiza de manera integral a través del Centro de Gestión Judicial (CGP) adscrito a la Unidad de Recuperaciones. En el CGP se preparan, dirigen y tutelan todas las reclamaciones judiciales del Área de Recuperaciones. Por tanto, todo el proceso judicial se realiza internamente acudiendo, como se verá, únicamente a apoyo externo en caso de

oposición a nuestra demanda. Todo ello permite maximizar las oportunidades de recuperación a través de la gestión paralela y coordinada entre los gestores de recuperaciones y los letrados del CGP.

El CGP integrado actualmente por ochenta personas se compone de los departamentos de documentaciones y gestión letrada que desarrollan las siguientes funciones:

Documentaciones:

- Recepción del acuerdo del CED/ Comité de cobro de dudoso.
- Obtención del título ejecutivo.
- Preparación integral de la documentación necesaria para la interposición de la demanda.
- Envío al letrado de la documentación.

Gestión Letrada:

- Redacción del escrito de demanda.
- Dirección del pleito.
- Tutela. Control del adecuado impulso procesal.
- Adopción de decisiones en diversas materias (recursos, apremios, acuerdos de pago, subastas).

El equipo de letrados del CGP se encuentra a su vez dirigidos por letrados directores con más de diez años de experiencia en el actividad judicial de impagados quienes a su vez reportan al director de gestión letrada de recuperaciones.

El proceso de judicialización comienza con el acuerdo de reclamación judicial adoptado en los CEDS o Comités de Cobro de Dudoso. El acuerdo se remite por correo electrónico al CGP quien se ocupa de todos los trámites previos a la presentación de la demanda. Por el departamento de documentaciones se obtiene la escritura de hipoteca como título ejecutivo necesario para la inicio de la reclamación. Obtenido el título se procede a preparar los documentos que deben adjuntarse a la demanda (certificación de saldo y requerimiento fehaciente de pago) remitiendo a continuación la documentación al departamento de Gestión Letrada quien se encargará de la dirección jurídica del procedimiento. Toda la actividad del CGP está presidida por la celeridad y eficacia completándose todo el proceso de preparación de la documentación y presentación de la reclamación en un tiempo máximo de 24 días.

La reclamación de los préstamos hipotecarios se realiza a través de dos tipos de procedimientos:

- Procedimiento de ejecución judicial sobre bienes hipotecados

Es dirigido directamente por letrados adscritos al CGP. Solo en caso de oposición se asigna a letrados externos bajo la tutela del CGP.

- Procedimiento de venta extrajudicial notarial

Procedimiento que comenzó a emplearse tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. El banco ha sido pionero en su utilización y por sus resultados se ha conseguido acelerar la realización del inmueble hipotecado en siete/ocho meses frente al procedimiento judicial. Por ello, se utiliza de manera general salvo en aquellos casos en los que cliente no esté localizado o presente situación concursal.

El procedimiento notarial es tutelado en todo momento por un letrado del CGP.

En el CGP se celebra semanalmente el Comité de Seguimiento Procesal en el que se analiza el desarrollo del proceso de documentación con el fin de cumplir los plazos estipulados – 24 días – así como todos los procedimientos cuyos hitos procesales se encuentran fuera de los plazos previstos:

- Más de quince días sin haber sido admitida la demanda.
- Más de un mes sin haber obtenido el requerimiento de pago.
- Más de un mes sin haberse expedido la certificación de cargas.
- Más de un mes sin haberse convocado la subasta.

Además semestralmente se celebra un comité con cada Unidad Territorial en el que se valoran, de manera individualizada, a todos los letrados internos y externos, procuradores y todos los juzgados de primera instancia de España con el fin de ajustar adecuadamente los flujos de actividad de Astrea.

La actividad del CGP tiene como objetivo la celeridad en el cobro. Por ello y, como ha quedado expuesto, la gestión de los letrados del CGP se encuentra en relación de interdependencia de la realizada por los gestores extrajudiciales permitiendo aprovechar todas las oportunidades y encaminarlas hacia el cobro. Para ello se configuran como consistentes las dos principales herramientas informáticas con las que cuentan los gestores, COBRA, de la que ya hemos hablado, y ASTREA, que la describiremos a continuación. Tanto los gestores judiciales como los extrajudiciales tienen acceso a ambas herramientas tomando conocimiento de la información existente en las mismas.

Para el adecuado control de la gestión judicial, el CGP cuenta con una herramienta informática y única en el mercado bancario denominada ASTREA a la que tienen acceso todos los intervinientes en el proceso (letrados, procuradores, gestores de recuperaciones, gestores de saneamiento). A través de la generación de más de 70 flujos de actividad (workflows), agendas manuales y automáticas se dirige y controla el adecuado impulso procesal. Además cuenta con un archivo digital al que se incorporan todos escritos y resoluciones de cada procedimiento. A través de ASTREA se pueden extraer de manera rápida y sencilla diversos listados de actividad procesal (procedimientos atrasados, de mayor cuantía, oposiciones, por letrado o procurador gestor) que permiten optimizar la gestión.

La actividad del CGP se completa con un departamento de Administración a través del cual se realizan todas las transacciones que se generen por la actividad judicial (cobro de embargos a través de mandamientos judiciales, minutas de letrados/procuradores, provisiones, condenas en costas, etc.).

3. Fase de Saneamiento.

Cuando el proceso de gestión recuperatoria culmina con la adquisición por el Banco del activo hipotecado comienza la fase de saneamiento del mismo. Producida la adquisición por el Banco del inmueble, se intenta inicialmente por el gestor de recuperaciones la posibilidad de ceder el remate a un tercero con el fin de evitar al Banco el saneamiento y posterior comercialización del inmueble.

Dentro del saneamiento, se distinguen dos tipos:

- Saneamiento Ordinario: Es aquel que se desarrolla dentro del procedimiento de dación o adjudicación judicial del inmueble. Consiste en la obtención del título de propiedad e inscripción del mismo y en la toma de posesión del inmueble. La gestión corresponde al letrado del CGP que ha dirigido el procedimiento judicial.

Para dicho labor, el CGP cuenta con el apoyo de gestores externos de saneamiento distribuidos por todo el territorio nacional

Mensualmente se celebra en el CGP un Comité de Saneamiento de Inmuebles en el que se analizan aquellos cuyo saneamiento se encuentra fuera de los plazos preestablecidos:

- Más de dos meses desde la subasta sin haber obtenido el título de propiedad.
- Más de un mes desde el título de propiedad sin haber obtenido el testimonio del mismo como documento apto para la inscripción.
- Más de tres meses desde el título sin haber obtenido la posesión.
- Saneamiento Especial: Comprende aquellos inmuebles que por circunstancias especiales no pueden ser saneados a través del saneamiento ordinario (ocupaciones legales o ilegales, cargas anteriores, proindivisos, etc.).

Se tutelan directamente por los Letrados de las Unidades Territoriales. Con carácter bimestral se celebra en cada Territorial el Comité de Saneamiento de Inmuebles con presencia de directivos de SS.CC en el que se analizan todos los inmuebles en situación de saneamiento especial en cada una de las territoriales.

La gestión e integración del saneamiento se lleva a través de ASTREA como continuación del procedimiento judicial

4. Fase de comercialización y venta

La comercialización comienza desde el momento en que el Banco obtiene la propiedad del inmueble siendo desarrollada a través de Aktua por un equipo gestor con más de quince años de experiencia en el sector. La actividad desplegada por Aktua

es controlada por su propio staff reportando al Director Territorial de recuperaciones que igualmente impulsa y controla la labor de comercialización.

Adquirido el inmueble por el Banco se fija como precio inicial el de la tasación actualizada realizada para efectuar la adquisición. La comercialización se asigna, sin exclusividad, a un agente inmobiliario primario el cual procede a visitar al inmueble, realiza un informe comercial de la misma y establece un valor actual de mercado así como un valor de venta rápida. Los precios se revisan semestralmente bajo la supervisión del Director Territorial de Recuperaciones.

Para la comercialización de los inmuebles se utilizan diversos canales de comercialización:

- o Portales web (Casaaktua- portal propio-, Idealista, Fotocasa)
- o Red Agentes Inmobiliarios- actualmente 120 - en todo el territorio nacional.
- o Red de Banca minorista (oficinas),
- o Corners (centros comerciales, oficinas del banco),
- o Cartelería.
- o Subastas privadas presenciales y online

Además, a través del Centro de Atención Telefónica se canalizan a los agentes inmobiliarios las llamadas recibidas interesándose por inmuebles.

También existe un Centro Formalizador donde se preparan las operaciones de compraventa de inmuebles (elaboración de las escrituras de compraventa) y, en caso de las operaciones de financiación de las mismas, recopilación de documentación necesaria y coordinación con Notarías.

Todos los gastos generados por los inmuebles (impuestos, tasas, gastos comunidad, seguros etc.) así como el mantenimiento de los inmuebles también se centraliza en Aktua.

Los gestores de Aktua, al igual que para la gestión recuperatoria, tienen marcados objetivos mensuales de ventas que influyen directamente en su remuneración y cuyo estado de consecución son controlados diariamente.

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

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

(a) En relación con BANESTO:

- (1) Que BANESTO es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

- (2) Que los órganos sociales de BANESTO han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de Constitución del mismo y los Contratos.
- (3) Que BANESTO está facultado para participar en el Mercado Hipotecario. Asimismo, BANESTO está facultado para otorgar todos los Préstamos Hipotecarios que se ceden en virtud de la Escritura de Constitución.
- (4) Que ni a la fecha del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado BANESTO en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra.
- (5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas y el informe de auditoría correspondiente al último de ellos, el año 2009, no contiene salvedades.

(b) En cuanto a los Préstamos Hipotecarios

Los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Constitución del Fondo cumplirán las siguientes condiciones:

1. Que todos los Préstamos Hipotecarios se encuentran debidamente documentados y están formalizados en escritura pública, y que el Cedente conserva primera copia de la misma a disposición de la Sociedad Gestora.
2. Que todos los Préstamos Hipotecarios existen y son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable.
3. Que el Cedente es titular de pleno dominio de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, libres de cargas y reclamaciones, y no existe impedimento alguno para que puedan ceder los mismos al Fondo.
4. Que todos los Préstamos Hipotecarios están denominados en euros, y son pagaderos exclusivamente en euros.
5. Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen como anexo a la Escritura de Constitución del Fondo reflejan correctamente la situación actual, tal como está recogida en las escrituras públicas que documentan los Préstamos Hipotecarios y en los ficheros informáticos de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, y que dichos datos son correctos, completos y no inducen a error. Asimismo, cualquier otra información adicional sobre las características de la cartera de Préstamos Hipotecarios del Cedente recogida en este Folleto Informativo es correcta y no induce a error.
6. Que los criterios contenidos en el "Memorando Interno sobre Operaciones de Financiación", recogidos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional, son los utilizados habitualmente por el Cedente en el otorgamiento de operaciones de financiación de viviendas a particulares.
7. Que el Cedente ha seguido fielmente para la concesión de Préstamos Hipotecarios incluidos en la cartera, los criterios por él establecidos.

8. Que todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras públicas, en poder del Cedente, y son objeto de análisis y seguimiento por parte del Cedente desde su concesión, de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
9. Que desde el momento de su concesión todos los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por el Cedente de acuerdo con los procedimientos habitualmente utilizados por éste en la administración de las operaciones de financiación de viviendas a particulares.
10. Que el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del código Civil.
11. Que el Cedente no tiene conocimiento de que algún Deudor de los Préstamos Hipotecarios, por ser titulares de algún préstamo frente al Cedente, se encuentre en disposición de oponer la compensación.
12. Que ninguno de los Deudores puede oponer al Cedente excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios.
13. Que en las respectivas escrituras públicas que documentan los Préstamos Hipotecarios no se contienen cláusulas que impidan la cesión de dichos Préstamos Hipotecarios o en las que se exija alguna autorización para llevar a cabo dicha cesión, salvo las que han sido debidamente obtenidas con anterioridad a la Fecha de Constitución del Fondo. Asimismo, se han cumplido todos los requisitos respecto a la cesión que, en su caso, establecían las escrituras públicas que documentan los Préstamos Hipotecarios.
14. Que, en la Fecha de Constitución del Fondo, ninguno de los Préstamos Hipotecarios tendrá un impago por plazo igual o superior a treinta (30) días.
15. Que, a la Fecha de Constitución del Fondo, el Cedente no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de ningún Préstamo Hipotecario.
16. Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene fecha de vencimiento final posterior al 1 de enero de 2050.
17. Que el capital o principal de todos los Préstamos Hipotecarios ha sido totalmente dispuesto.
18. Que el pago de los intereses y principal de todos los Préstamos Hipotecarios se realiza mediante domiciliación bancaria.
19. Que conforme a los registros internos del Cedente, ninguno de los Préstamos Hipotecarios corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o locales comerciales, destinados para la venta.
20. Que las garantías de los Préstamos Hipotecarios son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas.

21. Que ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el derecho del Fondo, en cuanto titular de los Préstamos Hipotecarios, al cobro de las cantidades que se deriven de los mismos, salvo los derechos preferentes legales.
22. Que las operaciones de financiación a que se refieren los Préstamos Hipotecarios han sido otorgadas a personas físicas particulares para financiar (i) la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas de uso residencial, y en su caso, de sus anejos (garajes y/o trasteros), o a subrogaciones por personas físicas particulares residentes de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta; (ii) la reforma, rehabilitación o adquisición de otros bienes inmuebles (garajes y/o trasteros), y que el préstamo está garantizado con hipoteca inmobiliaria.
23. Que tanto la concesión de los Préstamos Hipotecarios, como la cesión de los mismos al Fondo y todos los aspectos con ello relacionado, se han realizado según criterios de mercado.
24. Que los datos y la información relativos a los Préstamos Hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo recogidos en el apartado 2.2.2. de este Módulo Adicional, reflejan fielmente la situación a la fecha a la que corresponden y son correctos y completos.
25. Que no existen Préstamos Hipotecarios concedidos a empleados o empresas del grupo financiero del Cedente.
26. No se cederán al Fondo Préstamos Hipotecarios de los que se haya recibido de los Deudores notificación de resolución anticipada de dichos Préstamos Hipotecarios.
27. Que todos los Préstamos Hipotecarios tienen un calendario de amortización previamente establecido.
28. Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios contiene cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico de intereses.
29. Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios se encontrará en la Fecha de Constitución en periodo de carencia de principal y/o intereses.
30. Que todos los Préstamos Hipotecarios tienen una fecha de vencimiento final menor o igual a la Fecha de Vencimiento Final del Fondo.
31. El Saldo Vivo Pendiente de los Préstamos Hipotecarios no excede del 80% del valor legal máximo de venta de la propiedad hipotecada en garantía del correspondiente Préstamo.
32. Que en la Fecha de Constitución ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene un Loan To Value (LTV) superior al 80%.
33. Ningún Préstamo ha estado en situación de mora, según la definición del Banco de España en su Circular 04/2004, durante los últimos doce meses (12) de vida del Préstamo.
34. Que todos los Préstamos Hipotecarios tienen amortización mensual.

35. Que en la Fecha de Constitución, todos los inmuebles están destinados a uso residencial.
36. Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios, que se incluyen en el Título Múltiple, reflejan correctamente la situación actual, tal y como está recogida en los ficheros informáticos y las escrituras públicas de dichos Préstamos Hipotecarios, y son correctos y completos.
37. Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador, distintos de las Participaciones Hipotecarias que se emiten para ser suscritas por el Fondo.
38. Que los Cedentes no tienen conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación y/o, en su caso, del precio máximo de venta autorizado de ningún inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación y/o, en su caso, del precio máximo de venta autorizado.
39. Que los Cedentes no tienen conocimiento de que alguno de los Deudores se encuentre en situación concursal alguna.
40. Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido tasados por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación.
41. Que todos los inmuebles sobre los que se ha constituido la garantía hipotecaria están cubiertos por una póliza global que cubre todas las operaciones, y que garantiza una cobertura de seguro del riesgo de incendio y otros daños, en caso de inexistencia del seguro individual o insuficiencia de los capitales asegurados, que se mantendrá vigente durante toda la vida del Fondo.

En cuanto a las Participaciones Hipotecarias y los Préstamos Hipotecarios.

1. Que el órgano de administración del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la cesión de los Préstamos Hipotecarios y la emisión de las Participaciones Hipotecarias.
2. Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios, que se incluyen en los Títulos Múltiples, reflejan correctamente la situación actual, tal como está recogida en los ficheros informáticos y las escrituras públicas de dichos Préstamos Hipotecarios y son correctos y completos.
3. Que las Participaciones Hipotecarias se emiten al amparo de la Ley 2/1981, el Real Decreto 716/2009, la Ley 19/1992, y demás normativa aplicable, y cumplen todos los requisitos establecidos en ellas y en concreto con los de la Sección II de la Ley 2/1981.
4. Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso con rango posterior, aunque el Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas cuyo trámite de cancelación registral esté pendiente.

5. Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública, y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad, cuyos datos de inscripción se corresponden con los mencionados en el Título Múltiple. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna.
6. Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador, distintos de las Participaciones Hipotecarias que se emiten para ser suscritos por el Fondo.
7. Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, distinta de la emisión de las Participaciones Hipotecarias, y, a partir de la emisión de éstos, los Préstamos Hipotecarios no estarán afectos a emisión alguna de cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados de transmisión de hipoteca.
8. Que los inmuebles que sirven de garantía a los Préstamos Hipotecarios son inmuebles terminados y situados en España.
9. Que el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
10. Que las Participaciones Hipotecarias se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a que corresponden.
11. Que ninguna persona tiene derecho preferente al Fondo sobre los Préstamos Hipotecarios en cuanto a titular de las Participaciones Hipotecarias.

Las mencionadas características del Cedente, de los Préstamos Hipotecarios y de las Participaciones Hipotecarias deberán darse en la Fecha de Constitución.

La Sociedad Gestora ha obtenido del Cedente las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

En el caso de que alguno de los Activos estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reunir en esa fecha las características comunicadas por BANESTO a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia lo notificará por escrito a la otra, debiendo ambas partes, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberán cumplir con las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, valor de principal

pendiente de reembolso, calidad crediticia del deudor y calidad de la garantía, y, en su caso, rango de las hipotecas y relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas de los Préstamos Hipotecarios, de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectados por la sustitución.

La sustitución se llevará a cabo mediante la resolución de la PH afectada y la emisión y suscripción por el Fondo de la PH que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de PH que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la Fecha de Constitución o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución). BANESTO deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, BANESTO deberá reembolsar al Fondo la diferencia, tomando en cuenta el valor nominal, los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería en la fecha correspondiente.

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

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

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos Hipotecarios.

La política interna de BANESTO exige que los inmuebles hipotecados se encuentren asegurados del riesgo de incendios y otros daños durante la vigencia del correspondiente Préstamo Hipotecario. La Entidad Cedente formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de Participaciones Hipotecarias de los derechos que le correspondan como beneficiaria de cualesquiera contratos de seguro suscritos

por los Deudores. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto a titular de las Participaciones Hipotecarias, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a la Entidad Cedente por este concepto.

No se incluyen datos sobre concentración de las compañías aseguradoras porque la situación de vigencia de las pólizas de seguros contratadas por los deudores y sus datos no se encuentran soportadas en los registros informáticos de Banesto, por lo que podría haber concentración en alguna o algunas de las compañías aseguradoras.

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

No aplicable.

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

No existen relaciones importantes a efectos de la emisión de Bonos entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

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

2.3 Activos activamente gestionados que respalde la emisión.

No aplicable.

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

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

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

- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios; y
- b) la emisión de los 21.000 Bonos, distribuidos en las dos (2) Series A y B de Bonos.

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

En otro orden de cosas, y con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación, pudiendo, al objeto de dar cumplimiento a la operativa del Fondo en los términos previstos en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y a las Agencias de Calificación y en su caso obteniendo la correspondiente autorización, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su rating.

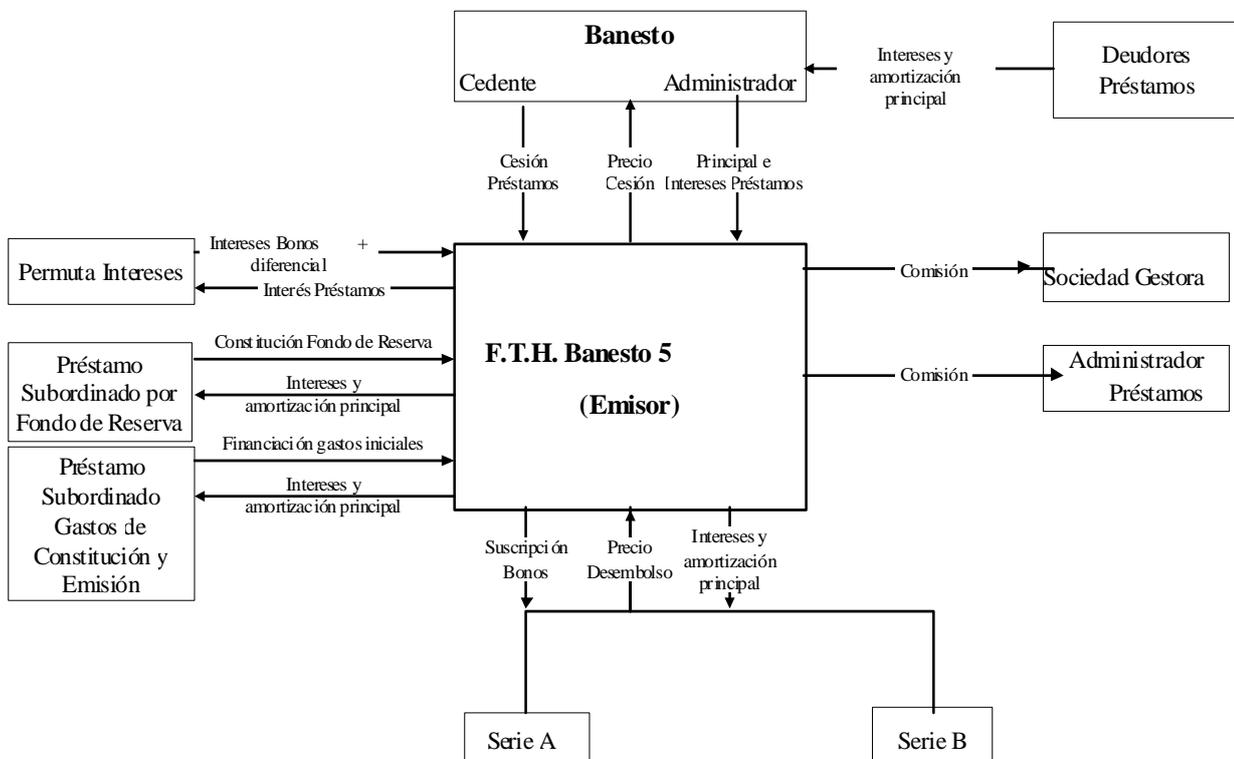
La Sociedad Gestora formalizará con BANESTO, entre otros, los siguientes contratos:

- (i) un Contrato de Agencia de Pagos, en virtud del cual BANESTO se hará cargo del servicio financiero de la emisión de Bonos;
- (ii) un Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos;
- (iii) un Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, que será destinado a dotar el Fondo de Reserva;
- (iv) un Contrato de Swap, conforme al modelo de Contrato Marco ISDA;

- (v) un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería, en virtud del cual BANESTO garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería;
- (vi) un Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, en virtud del cual BANESTO se comprometa a suscribir el 100% de la emisión de los Bonos.

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

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

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

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO	2.100.792.000,00 €	EMISIÓN DE BONOS	2.100.000.000,00 €
PH's	2.100.000.000,00 €	Bonos Serie A	1.995.000.000,00 €
Gastos de constitución y emisión	792.000,00 €	Bonos Serie B	105.000.000,00 €
ACTIVO CIRCULANTE	84.000.000,00 €	OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO	84.792.000,00 €
Cuenta de Tesorería/ Fondo de Reserva	84.000.000,00 €	Préstamo Subordinado gastos constitución y emisión	792.000,00 €
		Préstamo Subordinado Fondo de Reserva	84.000.000,00 €
TOTAL ACTIVO	2.184.792.000,00 €	TOTAL PASIVO	2.184.792.000,00 €

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

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

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

BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a DOS MIL CIEN MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €).

3.3.1 Cesión de los Activos.

La cesión de los Activos se llevará a cabo por BANESTO en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se llevará a cabo mediante la emisión de las PHs y suscripción de éstas por el Fondo representado por la Sociedad Gestora en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por BANESTO de las Participaciones Hipotecarias.

La emisión de las Participaciones Hipotecarias por el Cedente se llevará a cabo en la Escritura de Constitución y se regirá por las siguientes reglas:

- (i) Cada PH representará una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan, así como, desde la Fecha de Constitución, de los intereses ordinarios, intereses de demora, cualesquiera cantidades o por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de BANESTO, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros,

cedidos por BANESTO al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

- (ii) Los PHs se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá las menciones mínimas que se recogen en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de alguna PH, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por BANESTO, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido una determinada PH, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones previstos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de las citadas PHs, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

- (iii) Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, las PHs serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión de la PH y el domicilio del nuevo titular deberán identificarse por el adquirente al Cedente.

El transmitente no responderá de la solvencia del Cedente ni de la del Deudor del Préstamo Hipotecario, así como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que garantice.

- (iv) El Cedente, en cuanto emisor de las PHs, llevará un libro especial en el que anotará las PHs emitidas sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de las PHs.

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

- Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación; y
 - Datos registrales de la hipoteca.
- (v) Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de las PHs, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29 del Real Decreto 716/2009, la emisión de las PHs no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.

3.3.2 Términos y condiciones de la cesión de los Activos.

La cesión al Fondo de los Activos se realizará en las siguientes condiciones:

- (i) La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso a la Fecha de Constitución, así como los intereses ordinarios y de

demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo. En consecuencia, la cesión de los Activos no comprenderá los intereses devengados y no vencidos desde la última fecha de liquidación de intereses de cada uno de los Préstamos Hipotecarios hasta la fecha de la cesión, es decir, la Fecha de Constitución del Fondo, correspondiendo tales intereses al Cedente.

- (ii) La cesión al Fondo de los Activos será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.
- (iii) El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el principal pendiente de reembolso de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las 15:00 horas (hora CET) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, una vez que quede efectuado el desembolso por la suscripción de Bonos. El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a BANESTO para que proceda a cargar en la Cuenta de Tesorería abierta en BANESTO a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos. BANESTO no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de los Activos hasta la Fecha de Desembolso.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los Activos, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a BANESTO en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos.

- (iv) La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación a los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (v) En tanto no tenga lugar la notificación al respectivo Deudor de la cesión de uno de los Activos, BANESTO ejercerá en su nombre y por cuenta del Fondo cualesquiera acciones judiciales (inclusive, en su caso, las relativas a la ejecución de garantías) que correspondan frente a dicho Deudor por razón del Activo de que se trate. En el supuesto de que se realizara dicha notificación, el ejercicio de tales acciones se regirá por lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, tal y como se describe en el apartado 3.4.5 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- (vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos.

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine el Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las

declaraciones reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

- (vii) En el supuesto excepcional de que un Deudor opusiese a BANESTO la compensación frente a uno de los Activos, BANESTO será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquélla que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por BANESTO al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.
- (viii) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, BANESTO no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos.
- (ix) La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a que no exista impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido.

No se prevé la notificación de la cesión a los Deudores en el momento de la cesión. A tenor del artículo 1.495 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Cedente deberá notificar (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores si así lo requiere la Sociedad Gestora y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Cedente. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a

los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.

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

Asimismo, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

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

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

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

- a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos;
- b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos;
- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos;
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y
- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de BANESTO, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por BANESTO al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

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

La Entidad Cedente formalizará en el mismo acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución la cesión aparejada a la emisión de las Participaciones Hipotecarias de los derechos que le corresponde como beneficiaria de dichos contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de las Participaciones Hipotecarias, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a la Entidad Cedente por este concepto.

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

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

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

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo.

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

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

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 21 de enero de 2011, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.c) anterior es de 2,65%. No obstante, el Swap mitiga el riesgo de tipo de interés que sufre el Fondo por el hecho de tener los Préstamos Hipotecarios intereses variables referenciados todos al Euribor a doce (12) meses, y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los tipos de interés de los Bonos, referenciados éstos a Euribor a tres meses y con periodos de liquidación y devengo trimestrales.

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

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

3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito.

3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

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

- i) Cuenta a tipo garantizado: la cuenta abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (Cuenta de Tesorería) se encuentra remunerada a tipos pactados de forma que se garantice un rendimiento mínimo de los saldos habidos en ella. De este modo mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos Hipotecarios hasta que se produzca el pago de los intereses y reembolsos de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.
- ii) Fondo de Reserva: constituido con cargo al Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, que permitirá hacer frente a los pagos del Fondo ante pérdidas debidas a Préstamos Fallidos.
- iii) Permuta Financiera de Intereses: La permuta financiera de intereses pretende cubrir: (i) el riesgo de tipo de interés del Fondo que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión a los establecidos para los Bonos y (ii) el riesgo que implica que los Préstamos Hipotecarios puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado. Asimismo, a través del Contrato de Swap, el Fondo percibe el resultado de aplicar al Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios que estén al corriente de pago el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (ii) más el margen medio ponderado Bonos (iii) un margen del 0,35 % más (iv) en caso de sustitución de Banesto como Administrador, el porcentaje (%) resultante de dividir la comisión por la prestación de los servicios por parte del nuevo Administrador, por el Saldo Vivo Pendiente, que no tengan morosidad por un período superior a tres (3) meses.
- iv) Subordinación y postergación en el pago de intereses y reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series.

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

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

(i) Nivel Requerido:

- a) El Fondo de Reserva estará dotado inicialmente con OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (84.000.000 €), equivalente al cuatro por ciento (4,00%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B.
- b) El Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento se detalla a continuación:
- (i) El Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres (3) primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial;
 - (ii) Una vez el Fondo de Reserva alcance ocho por ciento (8,00%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al dos por ciento (2,00%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a CUARENTA Y DOS MILLONES DE EUROS (42.000.000 €);

No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Si el Fondo de Reserva ha sido utilizado en alguna Fecha de Pago anterior y, como consecuencia de ello, se encuentre en un nivel menor al Nivel Requerido;
- Si el Saldo Vivo de Préstamos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos es superior al uno por ciento (1%).

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

(iii) Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con BANESTO en los términos descritos en el apartado 3.4.4. del presente Módulo Adicional.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, de carácter mercantil por importe total de SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL EUROS (792.000 €) que será destinado a financiar los gastos de

constitución del Fondo y emisión de los Bonos, así como a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

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

El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión devengará un interés nominal anual, calculado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del cero coma cinco por ciento (0,5%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior o, en su caso, en la fecha en que tenga lugar la aplicación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

3.4.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, de carácter mercantil por importe total de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (84.000.000 €) que será destinado a dotar el Fondo de Reserva.

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

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del cero coma cinco por ciento (0,5%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior o, en su caso, en la fecha en que tenga lugar la aplicación del Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva en las dos (2) Fechas de Determinación inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de que se trate. Todo ello, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

3.4.3.3 Reglas de subordinación entre los Bonos.

(i) Pago de intereses:

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

lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 5º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores

(ii) Amortización de principal:

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

Los Bonos de la Serie B están postergados en cuanto al pago de principal a los de la Serie A.

3.4.4 Indicación de cualquier parámetro de inversión para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión.

3.4.4.1 Cuenta de Tesorería.

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

- (i) principal e intereses de los Activos;
- (ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en concepto distinto de pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos;
- (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva;
- (iv) las cantidades del Préstamo Subordinado para Gastos de Emisión y Constitución;
- (v) las cantidades que, en su caso, sean abonadas al Fondo y se deriven del Swap;

- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería;

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

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

En la Fecha de Desembolso la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión y el Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por BANESTO por su importe inicial y los gastos de constitución del Fondo.

BANESTO garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, una rentabilidad, por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, anual variable trimestralmente igual al Euribor a tres (3) meses, durante el Periodo de Devengo de Intereses inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago tomado en la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente.

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, con fecha valor los días tres (3) de cada mes. La primera fecha de liquidación será el 15 de mayo de 2011.

Criterios de S&P:

La Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo aplicará lo establecido en el documento Counterparty And Supporting Obligations Methodology And Assumptions, publicado por S&P en Diciembre de 2010. La entidad proveedora de la Cuenta de Tesorería o de la que el Fondo hubiera abierto para sustituirla o complementarla, deberá tener una calificación a largo plazo en la escala de S&P de, al menos, A. Adicionalmente, el Fondo no podrá mantener depositado en una entidad con calificación inferior a AA un importe superior al 5% del Saldo Vivo Pendiente de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución si el proveedor de la cuenta de que se trate es una entidad con calificación a largo plazo según la escala de S&P.

En el caso de que el proveedor de la cuenta de que se trate pierda la calificación mínima requerida conforme a lo anterior, o alguna de las mismas fuera retirada, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa notificación a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de sesenta (60) días a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos relativos a la Cuenta de Tesorería.

- a) Obtener de una o varias entidades con las calificaciones crediticias mínimas de su deuda a largo plazo de, (i) al menos A; o de (ii) al menos AA en el caso de que el importe depositado sea superior al 5% del Saldo Vivo Pendiente de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por la entidad proveedora de la cuenta

de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la misma, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación.

- b) Trasladar los saldos depositados en la cuenta abierta en el proveedor afectado a otra u otras abiertas a nombre del Fondo en una o varias entidades cuya deuda a largo plazo posea la calificación mínima de (i) al menos A; o de (ii) al menos AA en el caso de que el importe depositado sea superior al 5% del Saldo Vivo Pendiente de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución (u otra expresamente reconocida por la misma y siempre que ello no perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación). A estos efectos, y siempre que las contrapartidas tengan el nivel de calificación crediticia a largo plazo de acuerdo con la escala de S&P necesarias la Sociedad Gestora podrá emplear la Cuenta de Tesorería, o cualquier otra que la haya sustituido.

Criterios de Fitch:

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de BANESTO experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de F1 y A, para su riesgo a corto y a largo plazo, respectivamente, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda no subordinada y no garantizada de F1 y A, para su riesgo a corto y a largo plazo,, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el tenedor de la Cuenta de Tesorería de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las citadas calificaciones por parte del tenedor de la Cuenta de Tesorería.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de F1 y A, para su riesgo a corto y a largo plazo, respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con BANESTO en virtud de dicho contrato.

En la situación b), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo a BANESTO bajo el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, en el caso de que la deuda no subordinada y no garantizada de BANESTO alcanzara nuevamente la calificación de F1 y A, para su riesgo a corto y a largo plazo, respectivamente.

A los efectos anteriores, se asume que, aunque la calificación del tenedor de la Cuenta de Tesorería fuera de A y F1, pero Fitch hubiera anunciado públicamente que cualquiera de dichas calificaciones se encuentra en situación de “Rating Watch Negative”, se considerará igualmente que la calificación de la deuda del tenedor de la Cuenta de Tesorería se encuentra por debajo de las calificaciones requeridas por Fitch.

Las alternativas descritas en este apartado, están recogidas en los informes de Fitch “Counterparty Criteria for Structured Transactions”, de 22 de octubre de 2009, y “Counterparty Criteria for Structured Transactions: Derivative Addendum”, de 23 de octubre de 2009, que podrán ser actualizados, modificados, reemplazados y se encuentran disponibles en www.fitchratings.com.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta del tenedor de las cuentas o, en su caso, del tenedor sustituido.

BANESTO, desde el momento en que se dé el descenso de su calificación crediticia, se compromete a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones a) y b) anteriores.

BANESTO renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Acciones contra los Deudores de los Activos.

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente.

Si el incumplimiento derivase de la falta de pago del Deudor, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, dispondrá de acción ejecutiva contra dicho Deudor sin necesidad de notificarle el hecho de la cesión, y siempre que el Deudor no hubiera satisfecho la deuda a BANESTO como acreedor originario. Dicha acción podrá asimismo ser ejercitada por BANESTO, en su condición de administrador, actuando siempre de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta de ésta, o bien en nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo.

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

b) Acción contra el Administrador.

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

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

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

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones

en los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros.

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

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

BANESTO en los supuestos de ejecución hipotecaria cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas sobre el bien inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-registral. En los casos en los que se tenga la documentación correspondiente, se realizará conforme a lo regulado en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria y, en los demás casos, con arreglo al artículo 209 de esta misma Ley.

El Fondo, como titular de los Préstamos Hipotecarios, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los mismos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento ejecutivo, conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos ejecutivos).

En el supuesto de incumplimiento del pago de principal o intereses de una PH por razón del impago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009:

- (i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de las PHs, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla;
- (iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Cedente, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular de la PH correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado.

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original de la PH desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de las PHs, y el documento acreditativo del saldo reclamado.

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el Administrador, en la propia Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

El Fondo, en su calidad de titular de las PH, podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Administrador en el procedimiento de ejecución y, en este sentido podrá, en los términos previstos en los artículos 691 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.

Los costes y provisiones de fondos correspondientes, en su caso, a los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado serán por cuenta del Fondo.

A los efectos anteriores, siempre que sea necesario, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

3.4.6 Origen y aplicación de fondos.

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

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

1. **Origen:** el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:
 - a) Desembolso de la suscripción de los Bonos.
 - b) Disposición del principal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
 - c) Disposición del principal del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
2. **Aplicación:** a su vez el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos:

- a) Suscripción de las Participaciones Hipotecarias por su valor nominal.
- b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos.
- c) Constitución del Fondo de Reserva.

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

En cada Fecha de Pago que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo en los términos establecidos en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro, la Sociedad Gestora procederá con carácter sucesivo a aplicar los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles de Principales y en el orden de prelación de pagos que se establece a continuación para cada uno de ellos (el “**Orden de Prelación de Pagos**”).

3.4.6.2.1 Fondos Disponibles: origen y aplicación.

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes:
 - 1. Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada Período de Determinación precedente.
 - 2. Los intereses cobrados por el Fondo de los Activos durante cada Período de Determinación precedente (incluyendo en su caso los de demora).
 - 3. La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación precedente por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
 - 4. El Fondo de Reserva, en los términos del apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
 - 5. La cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap, según lo descrito en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
 - 6. Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos Hipotecarios, en caso de que existan, en el Período de Determinación precedente.
- (b) **Aplicación:** La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:
 - 1. Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo (suplidos o no por la Sociedad Gestora), debidamente justificados, y la comisión de

administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como administrador.

2. Pago a la Sociedad Gestora de la comisión de administración periódica.
3. Pago a BANESTO de la cantidad neta del Swap y, solamente en el caso de resolución de este Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.
4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este concepto al 7º lugar del Orden de Prelación de Pagos.

Se procederá a dicha postergación cuando en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al 7% del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

6. Dotación de los Fondos Disponibles de Principales, que será destinada a la amortización de los Bonos de todas las Series según el orden descrito en el apartado 4.9 de la Nota de Valores.
7. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, en caso de postergación de este concepto desde el 5º lugar del Orden de Prelación de Pagos.
8. Retención de la Reserva de Principales necesaria para mantener el Fondo de Reserva, hasta el Importe de Reserva Requerido.
9. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo del Contrato de Swap excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior (esto es, en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de la contrapartida del Fondo o por ser ésta la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado).
10. Amortización del principal y pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
11. Amortización del principal y pago de los intereses del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
12. Pago a BANESTO de la comisión de administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como Administrador de los Activos, en favor de otra entidad, el pago de

la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

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

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

Se consideran Gastos ordinarios:

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo.
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de los Bonos.
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento.
- Gastos derivados de la amortización de los Bonos.
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación.
- Comisión del Agente de Pagos (si la hubiere).
- Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello.
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

Se consideran Gastos extraordinarios:

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

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

Además de estos gastos recogidos en el primer lugar del Orden de Prelación de pagos se considera gasto ordinario la Comisión de administración que se paga a Banesto y que ocupa el 12º lugar en el Orden de Prelación de Pagos.

3.4.6.2.2 Fondos Disponibles de Principales: origen y aplicación.

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

3.4.6.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

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

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

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

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

- 16°. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

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

3.4.6.4 Margen de Intermediación Financiera.

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

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

3.4.7 Contrato de Swap.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BANESTO un Contrato de Swap conforme al modelo de contrato marco ISDA Master Agreement (*Multicurrency Cross Border*) de 1992 y las definiciones del año 2006 (*ISDA 2006 Definitions*) de la International Swap Dealers Association, Inc, (“*ISDA*”), cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

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

Mediante la Permuta Financiera de Intereses, el Fondo realizará pagos a BANESTO calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, BANESTO realizará pagos al Fondo calculados sobre (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso más (ii) el margen medio ponderado de los bonos más (iii) un margen del 0,35%.

Parte A:

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B:

BANESTO.

Agente de Cálculo:

BANESTO actuará como agente de cálculo del Contrato de Swap.

Fechas de Pago:

Las Fechas de Pago coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos. La primera Fecha de Pago será el 15 de mayo de 2011.

Fechas de Liquidación:

Las Fechas de Liquidación coincidirán con las Fechas de Pago. La primera Fecha de Liquidación será el 15 de mayo de 2011.

Períodos de Cálculo para la Parte A.

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 9 de mayo de 2011 (incluido), que se corresponde con la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago, que será el 15 de mayo de 2011.

Tipo de Interés de la Parte A.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la Cantidad a Pagar por la Parte A, entre (ii) el Nocional de Permuta, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior.

Períodos de Cálculo para la Parte B

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 15 de mayo de 2011 (excluido).

Cantidades a pagar por la Parte A

Será en cada Fecha de Liquidación, la suma de los intereses percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior.

Cantidad a pagar por la Parte B:

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

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

Tipo de Interés de la Parte B:

Será, para cada Período de Cálculo de la Parte B, el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Período de Devengo de Intereses en curso (ii) el margen medio ponderado de los Bonos más (iii) un margen del 0,35%, (iv) en caso de sustitución de Banesto como Administrador, el porcentaje (%) resultante de dividir la comisión por la prestación de los servicios por parte del nuevo Administrador, por el Saldo Vivo, que no tengan morosidad por un período superior a noventa (90) días.

Nocional de la Permuta:

La media diaria durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago por más de noventa (90) días.

Supuestos de incumplimiento del Swap:

En el supuesto de que en una Fecha de Pago el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad neta (en el supuesto de que la cantidad a pagar por el Fondo a BANESTO fuera superior a la cantidad a pagar por BANESTO y a recibir por el Fondo) a satisfacer por el Fondo a BANESTO, la parte de la cantidad neta no satisfecha se acumulará devengando intereses de demora

al Tipo de Interés de la Parte B, y se liquidará en la siguiente Fecha de Pago en la que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos, de manera que no se resuelva el Swap.

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

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

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

Criterios de S&P

De acuerdo con los criterios vigentes de S&P de fecha 2 de diciembre de 2010 actualizados parcialmente el 13 de enero de 2011, sujetos a cambios o revisiones en el futuro que sean publicados por S&P:

En el supuesto de que la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de la Parte B experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos un descenso en su calificación situándose en A, si su deuda a corto plazo es A-1, o A+ en cualquier otro nivel de deuda a corto plazo inferior a A-1, en un plazo de diez (10) Días Hábiles deberá constituir una garantía en efectivo o una garantía en bonos soberanos con un rating equivalente a los Bonos de la Serie A a favor de la Parte A, por el importe correspondiente al valor de mercado del Contrato de Permuta Financiera de Intereses más el resultado de multiplicar 1,25 por el porcentaje aplicable del tope de volatilidad ("*volatility buffer*") recogido en los criterios vigentes de S&P. El porcentaje se incrementará semanalmente conforme a los porcentajes recogidos en los criterios vigentes de S&P hasta alcanzar un importe máximo correspondiente al 100% del valor nominal del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

Adicionalmente a lo anterior, la Parte B vendrá obligada a solicitar con carácter semestral una valoración del Contrato de Permuta Financiera de Intereses realizada por un tercero independiente.

En el supuesto de que la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de la Parte B (o quien le sustituya) experimentara, en cualquier momento de la vida de los bonos un descenso en su calificación situándose por debajo de BBB+, en un plazo de 60 días naturales y a su costa, deberá adoptar una de las siguientes medidas:

- (A) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta Financiera, a una entidad de crédito que le sustituya, con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de A por S&P; o

(B) conseguir que una entidad de crédito adecuada para S&P y con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de A por S&P, garantice solidariamente el cumplimiento de las obligaciones de la Parte B derivadas del Contrato de Permuta Financiera.

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

Criterios de Fitch

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

(i) En el supuesto de que la calificación de la deuda no garantizada y no subordinada de la Parte B deje de tener una calificación mínima de A y F1 de Fitch, para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente (y a estos efectos, se asume que, aunque la calificación mínima de la Parte B fuera de A y F1, pero Fitch hubiera anunciado públicamente que cualquiera de dichas calificaciones se encuentra en situación de “*Rating Watch Negative*”, se considerará igualmente que la calificación de la deuda de la Parte B se sitúa un escalón por debajo de dichas calificaciones y por tanto la Parte B será considerada como no elegible) (las “Calificaciones Requeridas de Fitch”), la Parte B deberá llevar a cabo dentro de un plazo de catorce (14) días naturales desde el día en que tuviera lugar, y a su coste, alguna de las siguientes medidas:

(A) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Permuta de Intereses a una tercera entidad que la sustituya y que cuente con una calificación mínima de A y F1 para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente, por Fitch;

(B) conseguir que un documento de garantía de una tercera entidad satisfactoria para la Parte A y que cuente con una calificación mínima de A y F1 de Fitch, para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente, garantice sus derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Permuta de Intereses; o

(C) constituir un depósito en efectivo o un depósito de valores en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de F1, según la escala de calificación de Fitch, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de la Parte B por un importe calculado en función del valor de mercado de las Permutas de Intereses y conforme a los criterios de Fitch indicados en su informe “Counterparty Criteria for Structured Transactions: Derivative Addendum”, de 23 de octubre de 2009, o documento o informe de Fitch que pudiera sustituir al anterior en el futuro.

(ii) Criterios de Fitch (continuación)

En el supuesto de que la deuda no garantizada y no subordinada de la Parte B deje de tener una calificación mínima de BBB+ o F2 para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente (y a estos efectos, se asume que, aunque la calificación mínima de la Parte B fuera de BBB+ y F2, pero Fitch hubiera anunciado públicamente que cualquiera de dichas calificaciones se encuentra en situación de “*Rating Watch Negative*”, se considerará igualmente que la calificación de la deuda de la Parte B se sitúa un escalón por debajo de dichas calificaciones), y la Parte B optase por adoptar la opción

(i) (C) anterior, el depósito mencionado deberá constituirse dentro de los catorce (14) días naturales siguientes a la pérdida de calificación por la Parte B y conforme a los criterios de Fitch indicados en su informe “Counterparty Criteria for Structured Transactions: Derivative Addendum”, de 23 de octubre de 2009, o documento o informe de Fitch que pudiera sustituir al anterior en el futuro.

(iii) Criterio de Fitch (continuación)

En el supuesto de que la deuda no garantizada y no subordinada de la Parte B deje de tener una calificación mínima de BBB- o F3 para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente (y a estos efectos, se asume que, aunque la calificación mínima de la Parte B fuera de BBB- o F3, pero Fitch hubiera anunciado públicamente que dicha calificación se encuentra en situación de “*Rating Watch Negative*”, se considerará igualmente que la calificación de la Parte B se sitúa un escalón por debajo de dichas calificaciones), la Parte B, dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la pérdida de calificación por la Parte B, y a su coste, procurará realizar alguna de las siguientes medidas:

(A) conseguir que un documento de garantía de una tercera entidad satisfactoria para la Parte A y que cuente con una calificación mínima de A y F1 de Fitch, para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente, garantice sus derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Permuta de Intereses; o

(B) ceder todos sus derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Permuta de Intereses a una tercera entidad que la sustituya y que cuente con una calificación mínima de A y F1 de Fitch, para la deuda a largo plazo y a corto plazo, respectivamente.

En los supuestos descritos en los apartados (i), (ii) y (iii) anteriores, cuando se elija la consecución de un documento de garantía de una tercera entidad, tanto la citada garantía como la opinión legal aneja a ella serán revisadas por Fitch o sus asesores legales. La eficacia de la garantía quedará sujeta a la valoración de Fitch o de sus asesores legales en cuanto a su ejecutabilidad.

Las alternativas descritas en este apartado, así como los plazos, las calificaciones y los importes de los depósitos en garantía, están recogidas en los informes de Fitch “*Counterparty Criteria for Structured Transactions*”, de 22 de octubre de 2009, y “*Counterparty Criteria for Structured Transactions: Derivative Addendum*”, de 23 de octubre de 2009, que podrán ser actualizados, modificados, reemplazados y se encuentran disponibles en www.fitchratings.com.

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

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

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

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

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

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

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

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

Las principales actividades financieras de BANESTO, con domicilio social en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid) son las propias de todo banco, de conformidad con la específica naturaleza de dichas entidades y de lo que la ley establece. En este sentido, cabe destacar básicamente las siguientes actividades:

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

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada del Grupo BANESTO referida a los ejercicios 2008, 2009 y 2010 y la comparación entre 2009 y 2010.

La información correspondiente a los ejercicios cerrados 2008, 2009 y 2010 en miles de euros se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 6/2008 de Banco de España. Las cuentas de 2008, 2009 y 2010 han sido auditadas.

BALANCE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	Var. 10/09
Activos totales	120.620.252	126.220.639	120.478.973	-4,4%
Fondos propios	5.466.646	5.299.362	5.069.766	3,2%
Inversión crediticia	75.749.057	75.632.681	77.772.663	0,2%
Recursos Totales Gestionados	69.604.402	67.659.707	67.358.526	2,9%
Morosos / Riesgos (%)	4,08%	2,94%	1,62%	-
Cobertura (%)	53,98%	63,37%	105,37%	-
CUENTA DE RESULTADOS	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	Var. 10/09
Margen de Intereses	1.723.401	1.796.439	1.715.066	-4,1%
Comisiones Netas	544.257	542.029	561.674	0,4%
Margen Bruto	2.559.901	2.663.451	2.478.698	-3,9%
Costes de explotación	-1.017.588	-1.025.464	-1.023.366	-0,8%
Resultado de la actividad de explotación	750.227	891.552	1.117.139	-15,9%
Resultado antes de Impuestos	608.298	779.337	1.081.287	-21,9%
Resultado atribuible al Grupo	460.072	559.803	779.844	-17,8%
DATOS RELEVANTES				-
Bis Ratio	11,18%	11,30%	10,66%	-
Tier 1	9,31%	8,72%	7,70%	-
ROE	8,40%	10,54%	16,56%	-
ROA	0,42%	0,49%	0,71%	-
DATOS POR ACCION				
Cotización al cierre del periodo	6,2	8,56	8,08	-27,6%
Beneficio por acción del periodo	0,67	0,81	1,13	-17,3%
VTC por acción	7,95	7,71	7,38	3,1%
PER	9,26	10,51	7,12	-
Precio sobre VTC	0,78	1,11	1,10	-
OTRA INFORMACIÓN				
Empleados	8.855	8.905	9.718	-50
Oficinas	1.762	1.773	1.915	-11

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

No aplicable.

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

3.7.1 Administrador.

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

BANESTO aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en el presente Folleto;
- (ii) A seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercerá un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

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

(1) Duración.

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

En caso de concurso del Administrador, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que el presente Módulo Adicional le impone al mismo o cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora, siempre que lo considere necesario, procederá a realizar, si fuera legalmente posible, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:

- (i) requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos;

- (ii) garantizar por una tercera entidad con una calificación y calidad crediticia suficiente, la totalidad o parte de las obligaciones del Administrador; o
- (iii) revocar el nombramiento del Administrador, en cuyo caso, la Sociedad Gestora deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en el presente Módulo Adicional. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.

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

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

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle además cualquier coste adicional será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV.

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

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

BANESTO indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Activos.

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

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

BANESTO no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de los que no se

ajusten a las declaraciones del Cedente reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

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

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los contratos de Préstamos Hipotecarios y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada).

(5) Gestión de cobros.

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

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

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

Conforme a los criterios establecidos por Fitch recogidos en su documento “*Counterparty Risk Criteria for Structured Finance Transactions*”, de octubre de 2010,

que podrá ser actualizado, modificado o remplazado, en caso de un descenso de la calificación de la deuda a largo y corto plazo no subordinada y no garantizada del Administrador por debajo de A y de F1, respectivamente, durante la vida de los Bonos de la Serie A, la Sociedad Gestora requerirá al Administrador, en un plazo máximo de catorce (14) días naturales a contar desde el momento que tenga lugar dicha circunstancia, para que notifique a los Deudores que los pagos derivados de los Activos se efectúen en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo o para que constituya un depósito o cualquier otra garantía a favor del Fondo en o por parte de una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda de A y de F1, a largo y corto plazo, respectivamente, según la escala de calificación de Fitch, conforme a los criterios establecidos por Fitch anteriormente citados. A estos efectos, se asume que, aunque la calificación de la deuda a largo y corto plazo del Administrador fuera de A y F1, pero Fitch hubiera anunciado públicamente que cualquiera de dichas calificaciones de la deuda se encuentra en situación de “*Rating Watch Negative*”, se considerará igualmente que la calificación de la deuda del Administrador se encuentra por debajo de las calificaciones mínimas requeridas por Fitch. A efectos de determinar las características concretas de las medidas que se adopten, de acuerdo con las opciones anteriores, se tendrán en cuenta las modificaciones, actualizaciones o reemplazos del mencionado documento de Fitch, siempre que se ajusten a la normativa vigente.

El Fondo únicamente podrá disponer de dichos depósitos o de la línea de crédito o de cualquier otra garantía a favor del Fondo en el importe de las cantidades que dejase de percibir del Administrador, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Administrador hubiera percibido de los Activos y no hubieran ingresado al Fondo.

En caso de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Administrador alcanzara nuevamente la calificación mínima de F1 y de A, respectivamente, según la escala de calificación de Fitch, las cantidades que el Administrador reciba derivadas de los Activos que correspondan al Fondo podrán ser ingresadas nuevamente en su integridad al Fondo en la Cuenta de Tesorería el séptimo día posterior al día en que fueren recibidas por el Administrador y no serán de aplicación las acciones (i) y (ii) anteriores.

El Administrador llevará a cabo alguna de las mismas medidas en caso de que la deuda no subordinada y no garantizada del Administrador no estuviera calificada por Fitch o S&P.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta del Administrador.

El Administrador en ningún caso abonará cantidad alguna al Fondo que no hubiere recibido previamente de los Deudores en pago de los Activos.

(6) Fijación del tipo de interés.

En los Préstamos Hipotecarios sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos Hipotecarios, formulando las

comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.

(7) Anticipo de fondos.

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

(8) Información.

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

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

(9) Subrogación del Deudor de los Activos.

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

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

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

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

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Activo, renunciar o transigir sobre éstos, condonar los Activos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá transigir sobre los Activos en el sentido de poder aceptar por cuenta del Fondo daciones en pago de inmuebles que constituyan la garantía de los Préstamos Hipotecarios con la limitación de que no se cause perjuicio económico al Fondo. En este supuesto, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo hasta el total pago de la deuda del Préstamo Hipotecario afecto.

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

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

- a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.
- b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés fijo o índice distinto al índice de referencia de los Préstamos Hipotecarios.

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

- a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo.
- b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas del Préstamo (salvo en el supuesto de prórroga del plazo de vencimiento, con sujeción a lo dispuesto en el apartado (d) posterior).
- c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo del 0,45%.

d) La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo concreto se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo.
- Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la periodicidad (es decir, las fechas de pago tengan lugar con mayor frecuencia) de liquidación de intereses y de amortización del principal del Préstamo, y manteniendo el mismo sistema de amortización.
- Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, el 1 de enero de 2050.

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Administrador, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se producirá a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos Hipotecarios.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en circunstancias excepcionales, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del Administrador que se recogen en el presente apartado.

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional de la Nota de Valores. El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado.

(11) Comisión por la prestación de servicios.

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios y el depósito de los títulos representativos de las Participaciones Hipotecarias, el Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración trimestral igual a VEINTE MIL (20.000) euros, en su caso, impuestos indirectos incluidos.

Si BANESTO fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de BANESTO, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o,

llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores (teniendo en ambos casos la consideración de gasto ordinario del Fondo).

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b), las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento.

Por otra parte, BANESTO, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores sobre orden de prelación de pagos.

(12) Otros gastos y remuneraciones.

BANESTO tendrá derecho a recibir trimestralmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, el Margen de Intermediación Financiera en los términos previstos en el apartado 3.4.6.4 anterior.

El derecho de BANESTO a percibir dicha remuneración es independiente de su condición de Administrador.

(13) Notificaciones.

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Activos ni para la emisión de las Participaciones Hipotecarias.

No obstante, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

En caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su

caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.

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

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

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, las siguientes:

- (i) Abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con BANESTO, en tanto en cuanto el rating a corto plazo de BANESTO no descienda por debajo de los niveles establecidos por las Agencias de Calificación en el apartado 3.4.4.1 del presente Módulo Adicional.
- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;

- (v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos Hipotecarios, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos, en el caso de que en una Fecha de Determinación no se contará con información suficiente para poder realizar dichos cálculos, la Sociedad Gestora estará facultada para realizar el pago de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos establecido, teniendo en cuenta aquellas cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería;

Se realizará una liquidación provisional del Swap calculando los intereses que se recibirán en dicho periodo y ajustándose en la próxima Fecha de Pago.

- (viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de Bonos;
- (ix) En el supuesto de que las calificaciones a la deuda de BANESTO asignadas por las Agencias de Calificación, en cualquier momento de la vida de los Bonos, descendieran de las calificaciones establecidas en la Escritura de Constitución (en relación con el Administrador), en los Contratos de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, de Permuta y de Dirección y Suscripción de la Emisión, en lo que se refiere a la condición de BANESTO de Agente de Pagos, efectuar las actuaciones previstas con relación a estos contratos que se describen en los apartados 3.4.4, 3.4.7 y 3.7.1 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y el apartado 5.2.1 de la Nota de Valores;
- (x) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y en los Contratos de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de Cuenta de Tesorería que se describen en los apartados 3.4.3 y 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (xi) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;

- (xii) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo;
- (xiii) Facilitar a los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto;
- (xiv) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, en caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución se comunicará previamente a la CNMV para la obtención de la correspondiente autorización y a las Agencias de Calificación.
- (xv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xvi) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente y en el presente Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran;
- (xvii) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;
- (xviii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xix) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones.

Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que ha sido comunicado a la CNMV.

La Sociedad Gestora podrá actuar como Sociedad Gestora del Fondo, así como de cualquier otro fondo de titulización, sin que la gestión simultánea de éstos constituya en modo alguno una vulneración de sus obligaciones de diligencia como Sociedad Gestora del Fondo u otros fondos de titulización.

Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.
- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad

gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

- (iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio de dos diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF.

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.

Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.

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

Adicionalmente, tendrá derecho, en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión de administración periódica igual al 0,02% anual, en su caso, impuestos indirectos incluidos, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés, se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

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

$$A = B \times 0,02\% \times \frac{d}{365}$$

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

- B** = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.
- d** = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

BANESTO es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación. Una breve descripción de BANESTO se incluye en el apartado 3.5 de este Módulo Adicional a la Nota de Valores

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.

La Cuenta de Tesorería será abierta inicialmente con BANESTO.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

b) Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.1 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

c) Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

d) Contrato de Swap.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

a) Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.

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

b) Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a las Agencias de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo.

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las dos (2) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.

(b.1') En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.

(b.1'') Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:

- i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos;
- ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación
- iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
- iv. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados b.1') y b.1'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).

Además, después de cada Fecha de Pago, se remitirá a la CNMV un informe con la siguiente información:

- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos.
- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1 del presente Módulo Adicional.

Además de la información a remitir a la CNMV en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en los apartados (b.1”) y (b.1”) relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado.

b.2. Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencias de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3(3) del Documento de Registro.

b.3. Procedimiento.

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente:

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado b.1) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España.
3. Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general.

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos del presente Folleto).

Las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa, se efectuarán a la CNMV mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.

(c) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora procederá a comunicar a la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

(d) Información a facilitar por BANESTO a la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, BANESTO se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los ímpagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Activos.

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

(e) Información a las Agencias de Calificación.

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos Hipotecarios para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente realizará sus mejores esfuerzos para facilitar dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas.

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., y, en su condición de Director General, firma el presente Folleto en Madrid a 23 de febrero de 2011.

GLOSARIO DE DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

"Activos": Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por BANESTO y que son objeto de cesión al Fondo.

"Administrador": Significa Banco Español de Crédito, S.A. (o aquella entidad que pueda sustituirle como Administrador).

"Agencias de Calificación": Significa Standard & Poor's y Fitch.

"Agente de Pagos": Significa Banco Español de Crédito, S.A. (o aquella entidad que pueda sustituirle como Agente de Pagos).

"Amortización Anticipada": Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3(1) del Documento de Registro.

"AIAF": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

"BANESTO": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Bonos" o **"Bonos de Titulización Hipotecaria"**: Significa los bonos de titulización hipotecaria emitidos con cargo al Fondo.

"Cedente": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"CET": Significa "*Central European Time*".

"Serie": Significa cada una de las dos (2) Series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"CNMV": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

"Contrato de Agencia de Pagos": Significa el contrato de agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO.

"Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión": Significa el contrato de dirección y suscripción de los Bonos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora.

"Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (84.000.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, que será destinado a dotar el Fondo de Reserva.

"Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL EUROS (792.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería": Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, en virtud del cual BANESTO garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

"Contrato de Swap"; "Swap" o "Permuta Financiera": Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y BANESTO.

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta a abrir en BANESTO a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

"Deudores" e, individualmente, un "Deudor": Significa todo tipo de empresas a las que BANESTO ha concedido los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

"Día Hábil": Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

"Día Inhábil": Significa cualquier día que no sea un Día Hábil.

"Distribución de los Fondos Disponibles de Principales": significa las reglas de aplicación para la distribución de los Fondos Disponibles de Principales de cada una de las Series A y B en cada Fecha de Pago establecidas en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII registrado por la CNMV con fecha 24 de febrero de 2011, parte de este folleto.

"Entidad Directora": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Entidad Suscriptora": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución de F.T.H. BANESTO 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria.

"Factores de Riesgo": significa descripción de los principales factores de riesgo ligados a la Emisión, a los valores y a los activos que respaldan la Emisión.

"Fecha de Cesión": significa, en relación con los Activos, la Fecha de Constitución.

"Fecha de Constitución": Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 1 de marzo de 2011.

"Fecha de Desembolso": Significa el tercer Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, estando inicialmente previsto que tenga lugar el 4 de marzo de 2011.

"Fechas de Determinación": Significa las fechas que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Fijación de Tipo": Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Pago": Significa los días los días 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 15 de mayo de 2011.

"Fecha de Suscripción": significa el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución del Fondo, es decir, el 3 de marzo de 2011, a las 12.00 horas (CET).

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 1 de julio de 2053.

"Fitch ": significa Fitch ratings España, S.A.

"Folleto": Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional a la Nota de Valores y el documento conteniendo las definiciones.

"Fondo" o "Emisor": Significa F.T.H. BANESTO 5, Fondo de Titulización Hipotecaria.

"Fondo de Reserva": Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

"Fondos Disponibles": Significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y en cada Fecha de Pago, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo

que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería, según lo establecido en el apartado 3.4.6.2.1.(a) del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles de Liquidación": Significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo correspondientes a los siguientes conceptos: (i) los Fondos Disponibles; y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Préstamos Hipotecarios y de los activos que quedaran remanentes

"Fondos Disponibles de Principales": Significa la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos y que se destinará a la amortización de los Bonos.

"Iberclear": Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

"Importe de Reserva Inicial": Significa el importe de la dotación inicial del Fondo de Reserva esto es, OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (84.000.000.- €), una cantidad equivalente al tres por ciento (3%), del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso.

"Importe de Reserva Requerido": Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

"I.V.A.": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 19/1992": Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

"Ley 37/1992": Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 3/94": Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

"Ley de Enjuiciamiento Civil": Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

"Ley del Mercado de Valores" o "Ley 24/1988": Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por, entre otras, la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

"Liquidación Anticipada": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 1 de julio de 2053 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"Margen de Intermediación Financiera": Significa la remuneración variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

"Módulo Adicional a la Nota de Valores": Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004, registrado por la CNMV con fecha 24 de febrero de 2011, parte de este Folleto.

"Nota de Valores": Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004, registrado por la CNMV con fecha 24 de febrero de 2011, parte de este Folleto.

"Orden de Prelación de Pagos": Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo tanto para la aplicación de los Fondos Disponibles como para la distribución de los Fondos Disponibles de Principales a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida.

"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación": Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo.

"Participaciones Hipotecarias " o "PH": Significa las Participaciones Hipotecarias a emitir por BANESTO de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

"Periodo de Determinación": Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final.

"Períodos de Devengo de Intereses": Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Intereses tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (4 de marzo de 2011) y la primera Fecha de Pago (15 de mayo de 2011)

"Préstamos Fallidos": Significa los Préstamos Hipotecarios que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total según las indicaciones o informaciones obtenidas del Administrador.

"Préstamos no Fallidos": Significa los Préstamos Hipotecarios que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Fallidos.

"Préstamos Hipotecarios": Significa Préstamos Hipotecarios garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

"Préstamos Morosos": Significa los Préstamos Hipotecarios que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos.

"Préstamos no Morosos": Significa los Préstamos Hipotecarios que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Morosos, excluidos también los Préstamos Fallidos.

"Real Decreto 1310/2005": Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

"Real Decreto 926/1998": Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

"Real Decreto 716/2009": Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero

"Real Decreto 1289/1991": Significa el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

"Real Decreto 1777/2004": Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto Legislativo 4/2004": Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto Legislativo 1/1993": Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

"Reglamento (CE) nº 809/2004": Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

"Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

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

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

"Serie": Significa cada una de las dos (2) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"Serie A": Significa la Serie con un importe nominal total de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.995.000.000 €), constituida por 19.950 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno;

"Serie B": Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO CINCO MILLONES DE EUROS (105.000.000 €) constituida por 1.050 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno;

"Sociedad Gestora": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

"S&P" significa Standard&Poor's Credit Market Services Europe Limited Sucursal en España, S.A.

"TACP": Significa la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago a las que se estiman vidas medias y duraciones de los Bonos en el presente Folleto.

"Tipo de Interés Nominal": Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 de la Nota de valores y concordantes.

"Tipo de Interés de Referencia": Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el tipo EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario, su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

"TIR": Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de los Bonos.