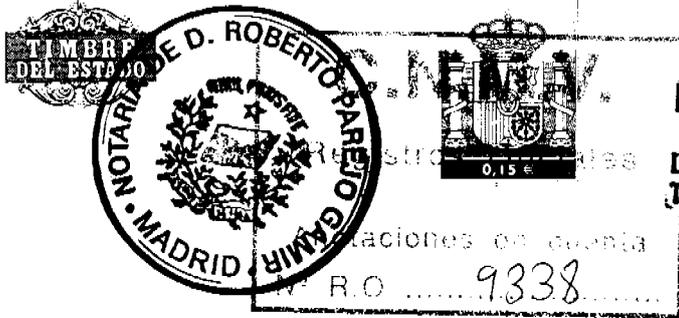


9G0834115

008



ROBERTO PAREJO GAMIR
NOTARIO
 D. Ramón de la Cruz, 33 - 1º Izqda.
 Tels.: 91 576 31 18 - 91 576 30 73
 28001 MADRID

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE "EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN.-----

NÚMERO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE. -----

En Madrid, a veintiséis de Mayo de dos mil nueve. -----

Ante mí, **ROBERTO PAREJO GAMIR**, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, -----

----- **COMPARECEN:** -----

DON JUSTO GOMEZ LOPEZ, mayor de edad, casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Madrid, Avenida Gran Vía de Hortaleza, número 3; y provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal (DNI/NIF,) --

Y **DOÑA MARIA-JOSE OLMEDILLA GONZALEZ**, mayor de edad, casada, Abogada, con domicilio profesional en Boadilla del Monte (Madrid)-28660, Avenida de Cantabria, s/n; y provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal (DNI/NIF),

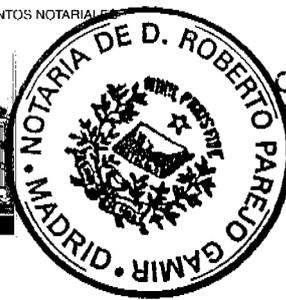
----- **INTERVIENEN:** -----

DON JUSTO GOMEZ LOPEZ, en nombre y representación de "**BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.**" (en adelante, indistintamente, "**BANESTO**", el "**Cedente**", la "**Entidad Suscriptora**", el "**Agente de Pagos**" o el "**Administrador**"), con domicilio social en Madrid, Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3; con C.I.F. **A-28000032**; constituida el día 1 de Mayo de 1902, ante el Notario que fue de

Madrid Sr. García Lastra; adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Félix Pastor Ridruejo, el 16 de Agosto de 1991, con el número 3.482 de su protocolo; modificada en cuanto a los artículos 36 y 38 de los Estatutos Sociales, mediante otra escritura también autorizada por el citado Notario, Don Félix Pastor Ridruejo, el día 29 de Septiembre de 1991, con el número 3.947 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.582, folio 1, Hoja número M-28.968, inscripción 4.417^a. -----

Actúa como apoderado, y se encuentra facultado para este acto en virtud de acuerdo de Comisión Ejecutiva de **16 de marzo de 2009**, elevado a público, mediante escritura de fecha **1 de abril de 2009**, otorgada ante el Notario de **Madrid, Don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla**, bajo el número **1982** de orden de su protocolo, copia de la cual **se incorpora a esta matriz** como **Anexo I**. -----

Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OLMEDILLA GONZALEZ, en nombre y representación de "**SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.**", (en adelante, la "**Sociedad Gestora**"), con domicilio social en Boadilla del Monte (Madrid) Avda. de Cantabria s/n, titular del C.I.F. número **A-80481419**, constituida en escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrita en el Registro



9G0834116

008

Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 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, y formalizado en escritura pública autorizada por el infrascrito Notario, Roberto Parejo Gamir el 20 de Julio de 1998, con el número 3.070 de mi protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el dieciséis de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

Fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, en virtud de escritura otorgada ante el infrascrito Notario, el 8 de Marzo de 2004, con el número 622 de mi protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 30ª. -----

Y por último, mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2004, otorgada ante el infrascrito Notario, bajo el número 1902 de orden de mi protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente

tiene. -----

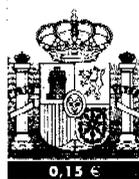
Actúa como Secretaria del Consejo de Administración, y se encuentra facultada para este acto en virtud de acuerdo de dicho Consejo de Administración de fecha **18 de Marzo de 2009**, según resulta de certificación expedida por la propia compareciente, Doña María-José Olmedilla González, como Secretaria del repetido Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José-Antonio Álvarez Álvarez, que se me exhibe, con sus firmas legitimadas notarialmente, por mí, y que se **incorpora a esta matriz como Anexo II.** -----

Juzgo yo, el Notario, que los poderes en virtud de los cuales actúan los apoderados, cuya vigencia me aseguran, son suficientes para este otorgamiento, por estar facultados los representantes para los actos contenidos en la presente escritura. _____

Identifico a los señores comparecientes por el medio supletorio a que se refiere el apartado c) del artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado. _____

Tienen a mi juicio, según respectivamente actúan, capacidad para este acto y, -----

-----**EXPONEN:** -----



G0834117

008

- I. Que BANESTO es una entidad de crédito que desea titularizar determinados derechos de crédito que figuran en su cartera, relacionados en un soporte informático unido a esta matriz como **Anexo III**, y que se describen en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución (en adelante, los "**Activos**") y que se derivan de préstamos tanto hipotecarios como no hipotecarios concedidos por BANESTO todo tipo de empresas con domicilio en España para la financiación de sus actividades, adquisición de terrenos o inmuebles afectos a su actividad así como para la construcción y/o rehabilitación de los mismos. _____
- II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización de Activos y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, regulador de los Fondos de Titulización de Activos y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización (en adelante, "**Real Decreto 926/1998**"). _____
- III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización de Activos con la denominación de "**EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**", pudiendo ser utilizadas indistintamente para su identificación las denominaciones abreviadas "**EMPRESAS BANESTO 4 F.T.A.**" y "**EMPRESAS BANESTO 4 FTA**" (en adelante, también, el "**Fondo**"). _____

- IV. Que la Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo, procederá a adquirir los Activos cedidos por BANESTO que integrarán el activo del Fondo. Asimismo, en nombre y representación del Fondo, la Sociedad Gestora procederá a emitir los bonos de titulización (en adelante, los "**Bonos**") que integrarán el pasivo del Fondo._____
- V. Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de los préstamos que van a ser objeto de esta titulización mediante una auditoría cuyo informe se adjunta como **Anexo IV** a la presente Escritura de Constitución._____
- VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.e) del Real Decreto 926/1998, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "**CNMV**") del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo (en adelante, la "**Ley 24/1988**" o la "**Ley del Mercado de Valores**"), así como en 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 (en adelante, el "**Real Decreto 1310/2005**")._____



834118

008

Que este preceptivo registro previo por la CNMV, se ha efectuado mediante el registro de un documento sobre factores de riesgo, un documento conteniendo definiciones, un documento de registro conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril del 2004 (en adelante, el "**Reglamento (CE) nº 809/2004**") 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 (en adelante, el "**Documento de Registro**"), una nota de valores conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, la "**Nota de Valores**") y un módulo adicional a la Nota de Valores conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, el "**Módulo Adicional a la Nota de Valores**") y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el documento de las definiciones, el Documento de Registro y la Nota de Valores, el "**Folleto**") con fecha 21 de mayo de 2009 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente Escritura de Constitución)._____

- VII.** Que los préstamos de los que se derivan los Activos que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública o póliza mercantil, y son de los dos tipos siguientes: (i) préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") y (ii) préstamos sin garantía

específica, garantizados por terceros o con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos No Hipotecarios**") que BANESTO ha concedido a todo tipo de empresas no financieras con domicilio en España para la financiación de sus actividades, financiación a la adquisición de terrenos y adquisición de inmuebles afectos a su actividad, así como para la construcción y rehabilitación de los mismos. En adelante, la referencia conjunta a Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios se realizará a los "**Préstamos**". A estos efectos, los Activos se clasifican en:_____

- (i) Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (en adelante, los "**Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios**")._____
- (ii) Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios (en adelante, los "**Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios**")._____

VIII. Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de BANESTO en esta misma fecha, los Activos (tal y como éstos se definen en la Sección II de la presente Escritura de Constitución). La adquisición de los Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, suscrita entre BANESTO y la Sociedad Gestora. La adquisición de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por



0834119

008

parte de BANESTO, de Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, los "**Certificados de Transmisión Hipotecaria**" o "**CTH**") de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. _____

- IX. Que, no obstante la cesión de los Activos, BANESTO conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos frente a los Deudores de los mismos, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución. _____
- X. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, a realizar una emisión de Bonos por importe de DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €) de euros de valor nominal, constituida por VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (20.750) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. _____

El importe nominal de los Bonos se distribuye en tres (3) Series de Bonos, correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total: _____

Serie A: con un importe nominal total de MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (1.660.000.000 €), está constituida por DIECISEIS MIL SEISCIENTOS (16.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; _____

Serie B: con un importe nominal total de DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (207.500.000 €), está constituida por DOS MIL SETENTA Y CINCO (2.075) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y _____

Serie C: con un importe nominal total de DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (207.500.000 €), está constituida por DOS MIL SETENTA Y CINCO (2.075) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno. _____

XI. Que con fecha 19 de mayo de 2009 Moody's Inverstors Service España S.A. (en adelante, "Moody's"), ha asignado una calificación provisional de (i) Aaa para los Bonos de la Serie A, (ii) A1 para los Bonos de la Serie B y (iii) Baa3 para los Bonos de la Serie C (en adelante, el "rating" o "calificación"), y espera asignar las mismas calificaciones finales con anterioridad al inicio de la Fecha de Suscripción de los Bonos.-----

XII. Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1 del Real Decreto 926/1998 y en el Folleto, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo tiene capacidad para otorgar la presente Escritura de Constitución de fondo de titulización de activos, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización.-----

Esta Escritura de Constitución no contradice los términos establecidos en el Folleto y coincide con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV con anterioridad al registro del Folleto.-----

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente Escritura de Constitución de EMPRESAS BANESTO 4, Fondo de Titulización de Activos, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización (en adelante, también, la "**Escritura de**



9G0834120

008

Constitución”), a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se regirá por las siguientes _____

----- ESTIPULACIONES: -----

SECCIÓN I

CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. _____

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización de Activos con la denominación “**EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**” que se regirá (i) por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo y disposiciones que lo desarrollen, (iii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación (en adelante, la “**Ley 19/1992**”), (iv) 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 (en adelante, la “**Ley 3/1994**”), (v) 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, (vi) 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 (vii) 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, (viii) 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, (ix) la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (x) por lo dispuesto en el Folleto; y (xi) por las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO.

2.1. Naturaleza.

El Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones



G0834121

008

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. _____

2.2. Administración y representación del Fondo. _____

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución. _____

Le corresponderá también 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. _____

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando al 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._____

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

2.3. 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:_____



9G0834122

008

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo. _____
- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades

Anónimas, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución. _____

- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo (tal y como se describe en la Estipulación 5.1) y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. _
- (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 Moody's y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos



9G0834123

008

(2) diarios de difusión nacional y en el boletín del AIAF, Mercado de Renta Fija (en adelante, "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 esta Estipulación. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el Folleto y la presente Escritura de Constitución, 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._____

2.4. Comisión por la Administración y Representación del Fondo._____

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, ésta percibirá una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso, y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, la Agencia de Calificación y las autoridades de supervisión.. Adicionalmente, el Fondo abonará a la misma en cada Fecha de Pago (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) de los Bonos, una comisión de administración periódica igual al

cero coma cero dos por ciento (0,02%) anual, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Intereses (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), 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 (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.4.2 de la presente Escritura de Constitución) en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (en adelante, la "**Fecha de Constitución**") 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 a pagar 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. _____



9G0834124

008

B = Suma de Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. _____

d = Número de días transcurridos durante cada Período de Devengo de Intereses. _____

3. IMPUTACIÓN TEMPORAL DE INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO. _____

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. _____

4. SUPERVISIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD GESTORA. _____

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998, el Fondo y su Sociedad Gestora quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la CNMV. ____

Así, la Sociedad Gestora se compromete a remitir a la CNMV, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, y con la mayor diligencia posible, la información relativa a los Bonos, al comportamiento de los Activos, amortizaciones anticipadas, y situación económico-financiera del Fondo. _____

En este sentido será de aplicación al Fondo y a su Sociedad Gestora el régimen previsto en la Ley 19/1992 y en la Ley del Mercado de Valores. _____

5. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA Y EXTINCIÓN DEL FONDO. _____

5.1. Liquidación anticipada del Fondo. _____

La Sociedad Gestora estará 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 la presente Estipulación, en los siguientes supuestos: _____

- (i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.4.3 siguiente) sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo vivo de los mismos en la presente 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 (tal y como se define este término en la Estipulación 15.4 de la presente Escritura de Constitución) 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución; _____



G0834125

008

- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno al desenvolvimiento del Fondo o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en las normas legales o reglamentarias, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo; _____
- (iii) Obligatoriamente, en (a) el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso, así como en (b) el supuesto de que fuera revocada su autorización administrativa, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo; _____
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir; _____
- (v) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los

tenedores de los Bonos 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 _____

- (v) 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 Moody's y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución, con una antelación mínima de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago. _____

5.2. 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 con anterioridad a la Fecha de Suscripción. _____



0834126

008

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. _____

5.3. 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 la Estipulación 5.1 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 o declaración 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



G0834127

008

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. _____

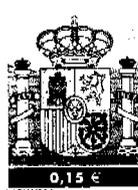
La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según se determina en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 5.1 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 establecido en la Estipulación 19.3 siguiente, 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 dispuesto en la Estipulación 8.12(a) de la presente Escritura de Constitución), 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución, y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes.



G0834128

008

Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV. _____

En el supuesto de que se produjese la causa de liquidación prevista en el apartado 5.2(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos con anterioridad a 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 a que se hace referencia en la Estipulación 15.1 de la presente Escritura de Constitución, 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 Moody's, declarando la extinción del Fondo y su causa. _____

SECCIÓN II

CESIÓN DE ACTIVOS.

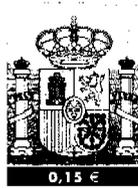
6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS._____

BANESTO cede al Fondo en la presente Fecha de Constitución activos cuyo principal total es igual a DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €) (los "Activos")._____

6.1. Activos._____

BANESTO cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE (887) Préstamos Hipotecarios por un importe total igual a SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (674.211.978,56 €) y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS (5.172) Préstamos No Hipotecarios por un importe total igual a MIL CUATROCIENTOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.400.788.087,80 €). El procedimiento de cesión se ha establecido diferenciando entre Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios o Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios._____

El Fondo adquiere el cien por cien (100%) del Saldo Vivo Pendiente de reembolso de cada uno de los Préstamos adquiridos en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, con sujeción a los términos y condiciones de la presente



0834129

008

Escritura de Constitución y, en particular a los recogidos en la Estipulación 6.5 y los Requisitos y Declaraciones de la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y con las características económico financieras contenidas en el apartado 2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores._____

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza hasta el total vencimiento de los Activos Derivados de los Préstamos objeto de la cesión._____

6.1.1. Cesión de los Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios._____

La cesión de los Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución._____

Los Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios objeto de cesión al Fondo a través de la presente Escritura de Constitución se relacionan en el **Anexo III** a la misma, en el que se recogen las características concretas más relevantes de los mismos que permiten su identificación._____

6.1.2. Cesión de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios._____

La cesión de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de BANESTO, de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según

redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, (en adelante, la “**Ley 41/2007**”), en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y en las condiciones siguientes:_____

- **Emisión de los CTH.**_____

El Cedente emite en este acto OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS EUROS (674.211.978,56€) que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios a los que corresponden._____

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, Real Decreto 716/2009, de



0834130

008

24 de abril así como la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009), y demás disposiciones aplicables, en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias._____

- **Representación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.**_____

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos en este acto por el Cedente se representan en un título nominativo múltiple, que contiene las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (en adelante, el “**Real Decreto 716/2009**”)._____

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, según lo previsto en la presente Estipulación, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por BANESTO, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si procediéndose a la liquidación anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de

Transmisión de Hipoteca, 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._____

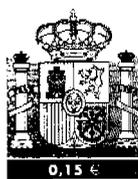
Se incorpora como documento unido a la presente Escritura de Constitución un ejemplar facsímil del título múltiple representativo de Certificados de Transmisión de Hipoteca, figurando como **Anexo VI.**

- **Transmisibilidad y registro de los CTH.**_____

Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los CTH serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del CTH y el domicilio del nuevo titular deberán identificarse por el adquirente al Cedente.____

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

El Cedente, en cuanto emisor de los CTH, llevará un libro especial en el que anotará los CTH emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotará los cambios de domicilio



90834131

008

que le hayan sido notificados por los titulares de los CTH. _____

En dicho libro constarán además los siguientes datos: _____

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

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los CTH, a los efectos del párrafo segundo del artículo 21 del Real Decreto 716/2009,, la emisión de los CTH no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad. _____

• **Transmisiones patrimoniales.** _____

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca están exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto por el artículo 35 del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril. _____

• **Suscripción de los CTH.** _____

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este

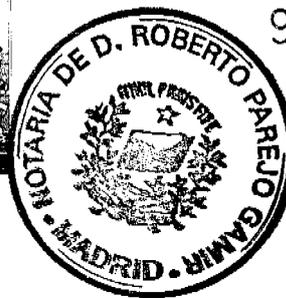
acto, los OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE (887) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución._____

La suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y la cesión de los Préstamos Hipotecarios será efectiva desde esta misma fecha._____

- **Derechos del Fondo.**_____

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ostentará los derechos establecidos en la normativa legal aplicable a las participaciones hipotecarias en méritos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/94 según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, y en particular y a título meramente enunciativo sin que supongan limitación alguna, los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios:_____

- a) Derecho a percibir la totalidad de los pagos que realicen los Deudores en concepto de principal (por amortización ordinaria o anticipada) e intereses ordinarios y de demora devengados por



9G0834132

los Préstamos Hipotecarios a partir de la presente Fecha de Constitución. _____

- b) Derecho a percibir la totalidad de los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y de las acciones frente a terceros que puedan derivarse de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios a partir de la presente Fecha de Constitución. _____
- c) Derecho a percibir todos los posibles derechos o indemnizaciones por los Préstamos Hipotecarios que pudieran resultar a favor del Cedente derivados de los mismos, incluyendo los derivados de los contratos de seguro de daños aparejados (si hubiese alguno) a los Préstamos Hipotecarios a partir de la presente Fecha de Constitución. _____

La cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, queda estipulado que la

cesión de los Préstamos Hipotecarios es pro soluto, implicando la plena transmisión de los Préstamos Hipotecarios y no su mera cesión en comisión de cobranza._____

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca._____

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

El Cedente no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna al Fondo proveniente de los Deudores que no hubiere recibido previamente de éstos sea por principal, por intereses, o por



G0834133

008

cualquier otra cantidad derivada de los Préstamos Hipotecarios. _____

- Serán de cuenta del Fondo todos los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cada uno de los Préstamos cedidos derivados de las actuaciones recuperatorias en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores. _____

Con relación a los Préstamos Hipotecarios, el Fondo tendrá derecho a cualesquiera cantidades, bienes o activos percibidos por ejecución judicial o extrajudicial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina del inmueble (en proceso de ejecución), adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y, en general, los bienes que, en su caso, llegase a adjudicarse el Fondo como consecuencia de la eventual ejecución de las garantías otorgadas en aseguramiento de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios hasta el límite del principal, intereses ordinarios y cualesquiera otros gastos justificados debidos al Fondo en relación con el Préstamo Hipotecario objeto de ejecución. La Sociedad

Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso el exceso al Cedente. _____

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



960334134

los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos ejecutivos) (en adelante, la "**Ley de Enjuiciamiento Civil**")._____

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

- (i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;_____
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los CTH, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla;
- (iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el

Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;_____

- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Cedente, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del CTH correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado.____

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

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el Administrador, por medio de esta Escritura de Constitución, otorga un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del



990834135

008

Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda. _____

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

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

6.2. Sustitución de los Activos. _____

En el caso de que alguno de los Activos estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la presente 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 la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, o no reunir en la presente 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 la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, valor de principal pendiente de reembolso, calidad crediticia del deudor y calidad de la garantía, y, en su caso, rango de las hipotecas y relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas de los Préstamos Hipotecarios, de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectados por la sustitución. _____

La sustitución se llevará a cabo mediante la resolución simultánea de la cesión del Activo afectado por el vicio oculto y la cesión al Fondo del Activo(s) que haya(n) de sustituirlo y que, tratándose de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo mediante la resolución del CTH afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del CTH que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de CTH que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la Fecha de Constitución o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución).



960834136

008

BANESTO deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, BANESTO deberá reembolsar al Fondo la diferencia, tomando en cuenta el valor nominal, los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería en la fecha correspondiente. _____

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Préstamos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la presente Escritura de Constitución y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de

conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo. _____

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

6.3. Precio de la cesión de los Activos. _____

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 presente Fecha de Constitución. _____

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las 15:00 horas (CET) de la Fecha de Desembolso (tal y como este término se define en la Estipulación 10.3 siguiente), valor ese mismo día, una vez que quede efectuado el desembolso por la suscripción de los Bonos conforme a lo



960834137

008

dispuesto en la Estipulación 10 de la presente Escritura de Constitución. 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 (en adelante, la “**Cuenta de Tesorería**”), 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 la Estipulación 6 de la presente Escritura de Constitución, (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. _____

La cartera preliminar de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la presente Fecha de Constitución está formada por seis mil doscientos cincuenta y ocho (6.258) Préstamos, cuyo principal pendiente de vencer, a 5 de mayo de 2009, ascendía a 2.229.860.828,79 euros. _____

El desglose y características de los Préstamos se recoge en el **Anexo III**. _____

6.4. **Legislación aplicable a la cesión de los Activos.** _____

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. Por lo que se refiere a la cesión de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios, la legislación común española es la ley naturalmente aplicable a la cesión, realizada mediante la emisión por BANESTO de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal



0834138

008

pendiente de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) para su íntegra suscripción por el Fondo, de conformidad con la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007; la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario._____

6.5. Términos y condiciones de las cesiones de los Activos._____

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

- (i) La cesión de los Activos comprende la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la presente Fecha de Constitución del Fondo. En consecuencia, la cesión de los Activos no comprenderá los intereses devengados y no vencidos desde la última fecha de liquidación de intereses de cada uno de los Préstamos hasta la fecha de la cesión, es decir, la presente Fecha de Constitución del Fondo, correspondiendo tales intereses al Cedente._____
- (ii) La cesión al Fondo de los Activos es 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 amortizar de los Activos agrupados en el Fondo en la presente Fecha de Constitución. _____
- (iv) La cesión de los Activos comprende, igualmente, la de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación a los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios. _____
- (v) En tanto no tenga lugar la notificación al respectivo Deudor de la cesión de uno de los Activos, BANESTO ejercerá en su nombre y por cuenta del Fondo cualesquiera acciones judiciales (inclusive, en su caso, las relativas a la ejecución de garantías) que correspondan frente a dicho Deudor por razón del Activo de que se trate. Una vez tenga lugar dicha notificación, el ejercicio de dichas acciones corresponderá a la Sociedad Gestora (o a los representantes apoderados por ésta a tal efecto), en nombre y por cuenta del Fondo (salvo en lo que se refiere a los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, de 24 de



008

abril, tal y como se describe en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución)._____

- (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 la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución._____

- (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 la Estipulación 6.2 de la presente Escritura de Constitución, BANESTO no asumirá ninguna obligación de recompra de los Activos._____

El Cedente se obliga a no transferir, ceder, gravar o transigir de modo alguno los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo mediante la emisión de los CTH._____

6.6. Responsabilidad del Cedente._____

BANESTO no responderá de la solvencia del Deudor ni de la suficiencia de las garantías de los Activos._____

BANESTO únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que se declaran en la presente Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones recogidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución._____

6.7. Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Activos._____

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;_____



900834140

- c) la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Activos; _____
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la 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 la presente Fecha de Constitución del Fondo, 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. _____

BANESTO cede en la presente fecha al Fondo los derechos que le corresponde como beneficiaria de dichos contratos de seguro de daños suscritos por los

Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a la Entidad Cedente por este concepto. _____

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la presente Fecha de Constitución del Fondo. 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 presente Fecha de Constitución. _____

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

6.8. Notificación a los Deudores _____

En los contratos que documentan los Activos no se contienen cláusulas en las que se exija la autorización de los Deudores para llevar a cabo la cesión. _____

BANESTO continuará administrando los Activos, conforme a lo establecido en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora y BANESTO acuerdan no



90834141

notificar en este momento la cesión a los respectivos Deudores. _____

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. _____

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE BANESTO. _____

BANESTO, como titular de los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo, declara y garantiza a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, lo siguiente: _____

(a) En relación con BANESTO: _____

- (1) Que BANESTO es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación 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 presente Escritura de Constitución y los contratos descritos en la Estipulaciones 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5 y 15.6 siguientes. _____
- (3) Que BANESTO está facultado para participar en el Mercado Hipotecario. Asimismo, BANESTO está



9G0834142

005

facultado para otorgar todos los Préstamos que se ceden en virtud de la presente Escritura de Constitución.

- (4) Que ni a la fecha de la presente Escritura de Constitución, 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 (3) últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas y el informe de auditoría correspondiente al último de ellos, el año 2008, no contiene salvedades. _____
- (b) En relación con todos los Activos:** _____
- (1) Que los Activos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes. _____
- (2) Que los datos incluidos en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto en relación con los Activos reflejan exactamente su situación a la fecha de su cesión. _____
- (3) Que desde el momento de su concesión, los Activos han sido y están siendo administrados por BANESTO de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos. _____
- (4) Que BANESTO ha seguido fielmente la política de concesión de riesgos descrita en el apartado 2.2.7 del

Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos._____

- (5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por BANESTO a todo tipo de empresas con domicilio en España, con la finalidad de financiar sus actividades, la adquisición de terrenos y la adquisición de inmuebles afectos a su actividad, así como para la construcción y rehabilitación de los mismos._____
- (6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados, en el caso de Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria y, en el caso de Activos Derivados de Préstamos No Hipotecarios, no tienen garantía específica, están garantizados por terceros (aval) y/o por garantía real no inmobiliaria _____
- (7) Que los Activos devengarán interés a tipo fijo y/o a tipo variable (referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable)._____
- (8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de julio de 2047._____
- (9) . Al menos un noventa y cinco por ciento (95%) de los préstamos liquidan intereses, siendo el pago de los mismos mensual, trimestral, semestral, anual o a vencimiento Los pagos de principal de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo son



0834143

008

mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o a vencimiento. _____

- (10) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de BANESTO. _____
- (11) Que BANESTO ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido BANESTO notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo. _____
- (12) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria. _____
- (13) Que no existe impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido. _____
- (14) Que constituye una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y es exigible de acuerdo con sus propios términos. _____
- (15) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Activos se produce mediante domiciliación bancaria generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación. _____
- (16) Que los Activos se rigen por la ley española. _____
- (17) Que los Activos están documentados en escritura pública o póliza intervenida por fedatario público,

conservando BANESTO, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza intervenida. _____

- (18) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo. _____
 - (19) Que en el momento de la cesión, menos de un 5% de los Activos tendrán impagos inferiores a treinta (30) días, sin que haya ningún Activo con impagos superiores a treinta (30) días. _____
 - (20) Que no se incluyen préstamos Promotor, no obstante si pueden existir préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta. _____
 - (21) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores es titular de ningún derecho de crédito frente a BANESTO que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos, sin perjuicio de los derechos de los Deudores que fueran titulares de depósitos o cuentas a la vista con BANESTO. _____
 - (22) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (leasing). _____
 - (23) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos. _____
-



9G0834144

008

- (24) Que las garantías de los Préstamos son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y BANESTO no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas. _____
- (25) Que los Préstamos están claramente identificados en el sistema informático de BANESTO desde el momento de su concesión a favor de BANESTO, y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de BANESTO de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos. _____
- (26) Que los Préstamos cedidos al Fondo han sido efectivamente y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo. _____
- (27) Que en el momento de la cesión, la suma de los diez (10) mayores Deudores no será superior al 25% del Saldo Vivo inicial de los Activos. _____
- (28) Que todos los Préstamos son bilaterales, concedidos por Banesto a los Deudores sin que haya Préstamos sindicados. -----
- (29) Que ninguno de los Préstamos han sido concedidos a personas físicas. -----
- (30) Que, en el momento de la cesión, al menos un noventa y siete por ciento (97%) de los Préstamos ha pagado al menos una cuota. -----

- (31) En el momento de la cesión, no se cederán Activos de empresas del Grupo Santander.-----
- (32) En el momento de la cesión, menos de un dos por ciento (2%) de los Deudores serán Entidades Financieras.-----
- (c) En relación con los Préstamos Hipotecarios:_____**
- (1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio._____
- (2) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna._____
- (3) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador._____
- (4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca distintos de los CTHs._____



0834145

- (5) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11.1.d) del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. _____
- (6) Que los Préstamos Hipotecarios no se encuentran entre los créditos excluidos del artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril. _____
- (7) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de BANESTO, adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras. _____
- (8) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del

- contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios._____
- (9) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria._____
- (10) Que ninguna persona tiene derecho preferente al Fondo sobre los Préstamos Hipotecarios en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca._____
- (11) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles terminados situados en España, que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, siendo primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada (o en su caso con rango posterior, aunque el Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma está pendiente), no teniendo conocimiento BANESTO de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo BANESTO declara que, según su leal saber y entender, a la fecha de constitución de las hipotecas no tenía conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer._____
- (12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación



0,15 €



60834146

008

debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. _____

- (13) Que BANESTO no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de ninguna finca hipotecada en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación. _____
- (d) **En relación con los CTH:** _____
- (1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009,, (iii) el Real Decreto 1289/1991, (iv) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en cuya virtud se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (v) demás normativa aplicable. _____
- (2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto.

- (3) Que los CTH se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan._____
- (4) Que, en el día de la emisión, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del CTH a que corresponda._____
- (5) Que el respectivo órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTHs._____

SECCIÓN III.

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.

8. ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS._____

8.1. Administración_____

La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de administración y custodia (en adelante, los "Servicios") de los Activos es la siguiente:_____

BANESTO, 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 lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución._____

BANESTO seguirá administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención a los mismos y ejerciendo el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los



05

mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de préstamos que no hubiera cedido y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los Servicios previstos en la presente Escritura de Constitución. _____

BANESTO acepta 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 la presente Escritura de Constitución; _____
- (ii) A seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en la presente Escritura de Constitución; _____
- (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. _____

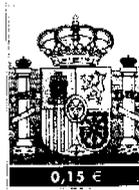
La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de los Servicios es la siguiente: _____

8.2. 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 la presente Escritura de Constitución 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 Moody's, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por Moody's: _____

- (i) requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas



GG0834148

008

- 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; o _____
- (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 la presente Escritura de Constitución. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora. _____

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

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

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y

siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle además cualquier coste adicional será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV._____

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

8.3. 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._____



20G0834149

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. _____

8.4. Responsabilidad de BANESTO en la gestión de cobros. _____

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

BANESTO no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de las que no se ajusten a las declaraciones y garantías contenidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución. _____

8.5. Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos. _____

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

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichos contratos, escrituras, documentos y

registros, a la Sociedad Gestora o al auditor de cuentas del Fondo, debidamente autorizado por ésta. Asimismo, si así lo solicita la Sociedad Gestora, facilitará, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a dicha solicitud y libre de gastos, copia o fotocopia de cualquiera de dichos contratos, escrituras y documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo._____

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los contratos de Préstamos y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada)._____

8.6. 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._____



0834150

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 Moody's 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).

8.7. Fijación del tipo de interés.

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

8.8. 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.

8.9. Información.

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Activos, del cumplimiento por el

Administrador de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos, y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de inmuebles, y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos._____

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

8.10. 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 contenidos en el Memorándum sobre Criterios de Concesión de Préstamos, descritos en el **Anexo VII** de la presente Escritura de Constitución, 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 la calificación otorgada a los Bonos por Moody's._____

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._____



Prelación pagos de Liquidación del Fondo establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, salvo que tuviera lugar la situación prevista en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, en cuyo caso ocuparán el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el sexto (6º) lugar en el orden de prelación de pagos descrito en en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, salvo que tuviera lugar la situación prevista en en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, en cuyo caso ocuparán el décimo (10º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

9.7. Fechas, lugar, entidades y procedimientos para el pago de los intereses. _____

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

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

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

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

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

Donde: _____

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

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

R= Tipo de Interés nominal expresado en porcentaje anual. _____

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



860834163

08

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 la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución y con una antelación de, al menos, un (1) día natural a cada Fecha de Pago. _____

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 la Estipulación 19.2, 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 la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución. _____

9.8. Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses. _____

El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago y siempre que el Fondo cuente con liquidez



900834164

08

suficiente para ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos recogido en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o, cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 recogido en la Estipulación 19.2 siguiente, las cantidades que los titulares de los Bonos hubieran dejado de percibir se acumularán a 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 siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. _____

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 la Estipulación 5.2 y 5.1 de la presente Escritura de Constitución. _____

9.9. Amortización de los Bonos._____

9.9.1. Precio de reembolso._____

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

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en cada Fecha de Pago (es decir, los días 18 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año -o, 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._____

9.9.2. Fecha de Vencimiento Legal y Fechas de Amortización._____

La fecha de vencimiento legal (en adelante, la “**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 18 de septiembre de 2050 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil._____

Los Bonos serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 18 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año -o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil-) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación, salvo que no hubiera



Fondos Disponibles de Principales (según se define en la Estipulación 9.9.4.5 siguiente) suficientes. _____

La amortización del principal de cada Serie de Bonos A, B y C se efectuará aplicando los Fondos Disponibles de Principales a prorrata entre las Series que corresponda amortizar de acuerdo con las reglas establecidas en la Estipulación 9.9.3 posterior. _____

9.9.3. Reglas Ordinarias de Amortización. _____

• **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 aplicando 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 la Estipulación 9.9.4.6 posterior, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A. _____

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

La amortización final de los Bonos de la Serie A será en la Fecha de Vencimiento Legal o, si este día no fuera Día Hábil,

el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de su amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en la Estipulación 9.9.4.6 posterior, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. _____

• **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 la Estipulación 9.9.4.6 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



960834166

08

previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en la Estipulación 9.9.4.6 posterior, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. _____

• **Amortización de los Bonos de la Serie C:** _____

La amortización del principal de los Bonos de la Serie C se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles de Principales aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie C conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización que se recogen en la Estipulación 9.9.4.6 posterior, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie C mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie C. La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie C tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A y de la Serie B en su totalidad. _____

La amortización final de los Bonos de la Serie C será en la Fecha de Vencimiento Legal o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de su amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en la Estipulación 9.9.4.6 posterior, proceda a la Amortización

Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. _____

9.9.4. Amortización parcial de los Bonos. _____

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Legal y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar las amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A, B y C en cada Fecha de Pago que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando hubiera tenido lugar la Liquidación Anticipada del Fondo con arreglo a las condiciones concretas de amortización para cada una de dichas Series según la Estipulación 9.9.3 anterior y a los términos que se describen a continuación, comunes a las Series A, B y C. _____

9.9.4.1. Fechas de Determinación y Periodos de Determinación. _____

Las "**Fechas de Determinación**" serán las fechas correspondientes al quinto (5º) 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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución. La primera Fecha de Determinación será el 11 de septiembre de 2009. _____



60834167

08

Los "Períodos de Determinación" serán los períodos comprensivos de los días efectivos transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo en cada Período de Determinación la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. Excepcionalmente,

(i) el primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos entre el día de constitución del Fondo, incluido, y la primera Fecha de Determinación, el 11 de septiembre de 2009, incluida, y _____

(ii) el último Período 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 la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, en la que se haya procedido a la liquidación de los Préstamos y de los activos remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución, 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. _____

9.9.4.2. Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos. _____

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

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

9.9.4.3. **Saldo Vivo de los Activos.**_____

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

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

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

Se considerarán "**Préstamos Fallidos**" los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o



90834168

08

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. _____

9.9.4.4. Fondos Disponibles de Principales. _____

Los fondos disponibles de principales en cada Fecha de Pago (los "**Fondos Disponibles de Principales**") será igual a la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos, calculada en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, y ocupará el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución. _____

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. _____

9.9.4.5. Distribución de Fondos Disponibles de Principales, y (ii) el importe efectivamente aplicado de los Fondos Disponibles a la Retención de Principales. _____

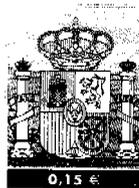
Los Fondos Disponibles de Principales se aplicarán en cada Fecha de Pago de conformidad con las siguientes reglas ("**Distribución de los Fondos Disponibles de Principales**"):

Los Fondos Disponibles de Principales para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de las Series A, B y C de conformidad con las siguientes reglas ("**Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización**"):

Los Fondos Disponibles de Principales se aplicarán secuencialmente, en primer lugar a la amortización de las Serie A, en segundo lugar a la amortización de la Serie B y en tercer lugar a la amortización de la Serie C.

9.9.5. 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, 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 la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.



960834169

08

9.9.6. Fecha de Vencimiento Legal. _____

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos, es el 18 de septiembre de 2050 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en la Estipulación 9.9.3 de la presente Escritura de Constitución, 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

9.9.7. Reglas de amortización anticipada. _____

No obstante lo dispuesto en las Estipulaciones 9.9.5 y 9.9.6, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y, consiguientemente, a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución. _____

9.10. Número de orden que el pago de amortizaciones ocupa en el Orden de Prelación de Pagos. _____

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa el octavo (8º) lugar en el

Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución. _____

La amortización del principal de los Bonos de las Series A, B y C se realizará de conformidad con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización que se recogen en la Estipulación 9.9.4.6 de la presente Escritura de Constitución. _____

9.11. Publicidad de la amortización y pago de intereses; servicio financiero de la emisión. _____

El servicio financiero de la emisión se atenderá a través de BANESTO en calidad de Agente de Pagos. Tanto el pago de intereses como la amortización de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en la Estipulación 17 siguiente. _____

10. SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS. _____

La fecha de emisión de los Bonos es la presente Fecha de Constitución del Fondo. La Fecha de Desembolso será el tercer Día Hábil posterior a la presente Fecha de Constitución (estando previsto que la Fecha de Desembolso sea el 29 de mayo de 2009). _____

10.1. Entidad Suscriptora. _____

No existirá actividad de colocación de los Bonos en el mercado, ya que BANESTO, en calidad de única Entidad Suscriptora, se compromete de forma irrevocable a suscribir la



0834170

08

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 presente 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 presente Escritura de Constitución y del Folleto. La "**Fecha de Suscripción**" de los Bonos será el segundo Día Hábil siguiente a la presente Fecha de Constitución del Fondo (es decir, el 28 de mayo de 2009), a partir de las 12.00 horas (CET). _____

La única causa de resolución que recoge el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión es la falta de confirmación como definitiva de la calificación provisional de los Bonos con anterioridad al inicio de la Fecha de Suscripción. _____

10.2. Entidades Directoras de la emisión. _____

BANESTO actúa como Entidad Directora de la emisión. _____

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

10.3. Pago de los Bonos (Fecha de Desembolso). _____

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

El Agente de Pagos procederá a abonar al Fondo antes de las 14:00 horas (CET) de la **Fecha de Desembolso**, (es decir el tercer Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, esto es el 29 de mayo de 2009), valor ese mismo día, el precio de emisión que corresponda por bono suscrito, conforme a lo establecido en el Contrato de Dirección y



08

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. _____

10.4. Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio. _____

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, (iii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iv) el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (v) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción, (vi) la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. _____

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. _____

11. CALIFICACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO DE LOS BONOS (RATING). _____

11.1. Entidad Calificadora. _____

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A., sociedad reconocida por la CNMV a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.3.b) del Real Decreto 926/1998 y que opera de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de MOODY'S RATING SERVICES. _____

11.2. Calificación otorgada a la emisión de los Bonos. _____

Con carácter previo al registro del Folleto, Moody's ha asignado, con carácter provisional, una calificación de (i) Aaa para los Bonos de la Serie A, (ii) A1 para los Bonos de la Serie B y (iii) Baa3 para los Bonos de la Serie C. _____

Si Moody's no confirmara con anterioridad al inicio de la Fecha de Suscripción la calificación a los Bonos de cada una de las Series, esta circunstancia se comunicaría inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en la Estipulación 17 siguiente. _____



90834172

08

La no confirmación como definitivo del rating a los Bonos de cualquiera de las Series con anterioridad al inicio de la Fecha de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos. _____

En el **Anexo VIII** a esta Escritura de Constitución, se recoge una copia de la carta de comunicación del rating provisional por parte de Moody's. _____

12. ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS BONOS. _____

La Sociedad Gestora solicitará, con anterioridad a la Fecha de Desembolso, la admisión a cotización oficial de la presente emisión en AIAF, para que coticen 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._____

13. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA DE LOS BONOS._____

13.1. Representación y otorgamiento de escritura pública._____

Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente 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._____

13.2. Designación de la entidad encargada del registro contable._____

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a Iberclear como entidad encargada del registro contable de la emisión de los Bonos, designación que se efectúa a los efectos del artículo 45 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (en adelante, el "Real Decreto 116/1992")._____



0834173

08

Dicha designación será objeto de inscripción en los registros oficiales de la CNMV. _____

13.3. Características de los valores que se representarán mediante anotaciones en cuenta. _____

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura de Constitución. _____

13.4. Depósito de copias de la Escritura de Constitución. _____

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, una vez otorgada la presente Escritura de Constitución, depositará una copia de la misma en Iberclear, como entidad encargada del registro contable de los Bonos. _____

Igualmente, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará sendas copias de la presente Escritura de Constitución en el Organismo Rector de AIAF y en la CNMV, a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 7 y 92 de la Ley del Mercado de Valores. La sociedad Gestora, Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones) y el Organismo Rector de AIAF deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992. _____

14. RÉGIMEN DERIVADO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS BONOS POR MEDIO DE ANOTACIONES EN CUENTA._____

14.1. Práctica de la primera inscripción._____

Los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada esta primera inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 116/1992._____

14.2. Legitimación registral y certificados de legitimación._____

La persona o entidad que aparezca legitimada en los asientos del registro contable llevado por Iberclear se presumirá titular legítimo de los Bonos respectivos y, en consecuencia, podrá exigir de la Sociedad Gestora, que actuará en representación y por cuenta del Fondo, que realice en su favor las prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constarán las menciones legalmente exigidas y que se expedirán a solicitud y coste del titular de los Bonos._____

Dichos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación._____

14.3. Transmisión de los Bonos._____

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho. La titularidad de cada Bono se



0834174

08

transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción en el registro contable. _____

14.4. Constitución de derechos y gravámenes sobre los Bonos. _

La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre los Bonos deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivaldrá al desplazamiento posesorio del título. _____

La constitución del gravamen será oponible a terceros desde el momento en que haya practicado la correspondiente inscripción. _____

SECCIÓN V.

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.

15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. _____

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,

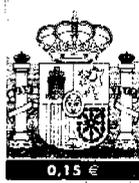
previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización y a Moody's, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su rating.

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO un contrato de préstamo subordinado, de carácter mercantil (en adelante, el "**Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión**") por importe total de quinientos cuarenta mil (540.000€) euros 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 de un uno por ciento (1,00%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2



96834175

08

de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. 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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o,

llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

15.2. Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva. _____

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

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

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para



90834176

08

cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del uno por ciento (1,00%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. Los intereses devengados que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días._____

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución._____

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía

igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva en las dos (2) Fechas de Determinación inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de que se trate. Todo ello, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

Si, con anterioridad a la Fecha de Suscripción, Moody's no confirmara como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva. _____

15.3. Contrato de Swap. _____



0834177

08

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BANESTO un Contrato de Swap conforme al modelo de contrato marco ISDA Master Agreement (Multicurrency-Cross Border) de 1992 y las definiciones del año 2000 (ISDA 2000 Definitions) de la International Swap Dealers Association, Inc, ("ISDA"), cuyos términos más relevantes se describen a continuación. _____

La celebración de la Permuta Financiera de Intereses responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses fijos e 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 (ii) más el margen medio ponderado de los bonos (iii) más un margen del 0,75%. _____

Parte A: El Fondo, representado por la Sociedad Gestora. _____

Parte B: BANESTO. _____

Agente de Cálculo: BANESTO. _____

Fechas de Pago _____

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

Fechas de Liquidación. _____

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

Períodos de Cálculo para la Parte A. _____

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

Períodos de Cálculo para la Parte B. -----

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

Cantidad a pagar por la Parte A. _____



08

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

Cantidad a pagar por la Parte B. _____

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

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

Tipo de Interés de la Parte B. _____

Será, para cada Periodo de Cálculo de la Parte B, el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso (ii) más el margen medio ponderado Bonos más (iii) un margen del 0,75% 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, que no tengan morosidad por un período superior a noventa(90) días. _____

Nocional de Permuta.

La media diaria del Saldo Vivo de los Préstamos que estén al corriente de pago durante el Periodo de Cálculo para la Parte A.

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 la Estipulación 19.2 posterior o,



080834179

08

llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 posterior. _____

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

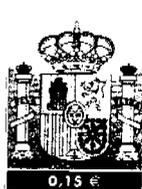
Actuaciones en caso de modificación de la calificación de la Parte B. _____

De conformidad con los criterios de la Agencia de Calificación:

- Una entidad contará con el "Primer Nivel de Calificación Requerido" (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1.-----
- Una entidad contará con el "Segundo Nivel de Calificación Requerido" (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o

superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.-----

- "Garante" significa aquella entidad que proporciona una garantía incondicional, irrevocable y a primer requerimiento con respecto a las obligaciones presentes y futuras de la Parte B (la "Garantía"), y siempre que: (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A bajo la Garantía está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo, y dicha opinión legal haya sido enviada a Moody's; (B) la Garantía determina que, si dicha deducción o retención existe, el pago efectuado por dicha entidad se verá incrementado en aquella cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A sea igual a aquella cantidad que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención; o (C) si cualquier pago efectuado de acuerdo con la Garantía se realizara neto de deducciones o retenciones por a cuenta de un tributo, la Parte B estará obligada a abonar la cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A y abonado por el Garante sea



9834180

igual a aquellas cantidades que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención.-----

- "Sustituto" significa aquella entidad que (A) cuente con el Primer Nivel de Calificación Requerido y/o Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) o cuyas obligaciones, presentes y futuras, estuvieran garantizadas por un Garante que cuente con el Primer Nivel de Calificación Requerido y/o el Segundo Nivel de Calificación Requerido, y es susceptible de subrogarse legalmente en la posición contractual de la Parte B en el Contrato de Swap o que suscriba un nuevo contrato de permuta financiera de intereses con la Parte A, en términos que: -----

- (1) surtan los mismos efectos que el Contrato de Swap respecto de cualquier obligación (absoluta o accesoria) de realizar pagos o entregas con posterioridad a la fecha de efectividad de la sustitución; y-----
- (2) respecto al resto de estipulaciones, no sean, en los aspectos sustanciales, menos beneficiosos para la Parte A que los términos del Contrato de Swap en vigor con anterioridad a la sustitución, y siempre que la Parte A manifieste que las condiciones de este apartado se satisfacen y así se lo comunique por escrito a la Parte B. Esta comunicación, no será necesaria en aquellos

casos en los que estos términos sean idénticos a los del Contrato de Swap.-----

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

- (i) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la emisión de los Bonos, ni la Parte B ni ninguno de sus Garantes cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido ("Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación"), la Parte B llevará a cabo alguna de las siguientes medidas en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia:-----
 - (A) Obtener un Sustituto con el Primer Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido).-----
 - (B) Obtener un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido.-----
 - (C) Constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de



G0834181

08

conformidad con los términos del Anexo de Garantía Crediticia ("Credit Support Annex").--

- (ii) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la emisión de los Bonos, ni la Parte B ni ninguno de sus Garantes cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido ("Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación"), la Parte B, actuando de forma diligente, procurará, en el plazo más breve posible: -----
- (A) Obtener un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; o -----
- (B) Obtener un Sustituto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido). -----

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

con los términos del Anexo de Garantía Crediticia
("Credit Support Annex").-----

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

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



960234182

08

Supuesto Adicional de Terminación Anticipada
("Additional Termination Event")-----

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

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

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

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

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

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

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

En todos los casos de resolución anticipada, la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Swap. Si resultase que la cantidad



liquidativa del Contrato de Swap fuera obligación del Fondo (Parte A) y no de la Parte B, el pago de la misma por el Fondo (Parte A) se efectuará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.-----

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

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

El Contrato de Swap quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que Moody's no confirmara con anterioridad a 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.-----

15.4. Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería._____

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y BANESTO celebrarán un contrato de reinversión a tipo de interés garantizado (en adelante, el "**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería**") 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, abierta con dicha entidad de crédito._____

En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería 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;_____



9834184

- (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva (tal y como este término se define en la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución); _____
- (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; y _____
- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería; _____
- (vii) en su caso, el Importe de Reserva de Commingling; _____ serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.-----

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

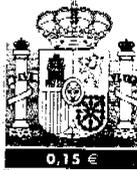
En la Fecha de Desembolso la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión y el Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y pagará el precio de adquisición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

BANESTO garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, una rentabilidad anual por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos, durante el Periodo de Devengo de

Intereses inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago tomado en la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente. Para el Primer Período de Devengo de Intereses será el tipo de referencia que resulte de la interpolación lineal entre el EURIBOR a tres (3) meses y el EURIBOR a cuatro (4) meses existente a las 11:00 horas de la mañana (CET) de la presente Fecha de Constitución. _____

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

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de BANESTO experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1 (según la escala de calificación de Moody's) la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo, y previa comunicación a Moody's, adoptar alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de



0834185

Agencia de Pagos y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación: _____

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

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

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

15.5. Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión._____

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un contrato de dirección y suscripción de la emisión con la Entidad Suscriptora y la Entidad Directora (en adelante, el "**Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión**")._____

La Entidad Suscriptora y la Entidad Directora de la emisión asumirán las obligaciones contenidas en el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión._____

15.6. Contrato de Agencia de Pagos._____

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO un contrato de agencia de



0G0834186

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: _____

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

- (iv) Obligaciones en caso de descenso de la calificación: En el supuesto de que la deuda a corto plazo de BANESTO experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1 (según la escala de calificación de Moody's), la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de sesenta (60) días naturales a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo y previa comunicación a Moody's, adoptar alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Agencia de Pagos y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por Moody's: _____



9834187

(i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda a corto plazo no inferior a P-1, según la escala de calificación de Moody's, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos; o _____

(ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda a corto plazo no inferior a P-1, según la escala de calificación de Moody's, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de Agente de Pagos, siendo todos los costes y gastos derivados del proceso de sustitución por cuenta del Agente de Pagos sustituido. _____

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

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

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta del Agente de Pagos. _____

SECCIÓN VI.

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.

16. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. _____

16.1. Actuaciones de la Sociedad Gestora._____

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 la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, las siguientes:_____

- (i) Abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con BANESTO, en tanto en cuanto el rating a corto plazo de BANESTO no descienda de P-1, según escala de Moody's._____
- (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 la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución;_____
- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo dispuesto en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución;_____
- (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



G0834188

08

las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;_____

- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;_____
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos, En el caso de que en una Fecha de Determinación no se contará con información suficiente para poder realizar dichos cálculos, la Sociedad Gestora estará facultada para realizar el pago, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos establecido teniendo en cuenta aquellas cantidades depositas 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 Moody's, en cualquier momento de la vida de los Bonos, descendieran de las calificaciones establecidas en la presente Escritura de Constitución (en relación con el Administrador) y 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 las Estipulaciones 15.3, 15.4, 15.5 y 15.6 anteriores, respectivamente; _____
- (x) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el Módulo Adicional a la Nota de Valores y en los Contratos de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería que se describen en las Estipulaciones 15.1, 15.2 y 15.4 anteriores; _____



9G0834189

08

- (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 Moody's cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto;_____
- (xiv) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución, 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, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso

de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente, así como su notificación a Moody's, 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 presente Escritura de Constitución se comunicará previamente a la CNMV para la obtención de la correspondiente autorización, en su caso, y a Moody's, y se formalizará en escritura pública;_____

- (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, en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a Moody's la información que razonablemente le requiera;_____
- (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 esta Escritura de Constitución;_____



080834190

- (xviii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento; _____
- (xix) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo. _____

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992. _____

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a

cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998. _____

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que ha sido comunicado a la CNMV. _____

La Sociedad Gestora podrá actuar como Sociedad Gestora del Fondo, así como de cualquier otro fondo de titulización, sin que la gestión simultánea de éstos constituya en modo alguno una vulneración de sus obligaciones de diligencia como Sociedad Gestora del Fondo u otros fondos de titulización. _____

16.2. Gastos del Fondo. _____

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo, siendo reembolsado según el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución (o, llegado el caso, según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución), todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora abonará los siguientes gastos: _____

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo. _____



G0834191

- 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. _____

16.3. Gastos suplidos por cuenta del Fondo. _____

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo. Dichos gastos

ordinarios son los que se mencionan en la Estipulación 16.2 anterior. _____

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter extraordinario en los que haya podido incurrir en relación con la gestión del Fondo, previa justificación de los mismos y serían los siguientes: _____

- Si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la presente 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. _____



0834192

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

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución (o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución)._____

16.4. Imputación temporal de ingresos y gastos._____

Los ingresos y gastos se imputarán al Fondo siguiendo el principio de devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que tales ingresos y gastos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos._____

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico comenzará en la presente Fecha de Constitución (esto es, el día 26 de mayo de 2009) y finalizará el 31 de diciembre de

2009, y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo. _____

16.5. Auditoría de cuentas del Fondo. _____

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anualmente por auditores de cuentas. _____

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). _____

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 5 de noviembre de 2008, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte S.L., con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.190, Sección 8ª, Folio 1, Hoja M-54.414, Inscripción 1ª. _____

17. NOTIFICACIONES. _____

La Sociedad Gestora se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación: _____

(a) Notificaciones ordinarias periódicas. _____



G0834193

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a Moody's, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las tres (3) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.____

- a') 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._____
- a'') 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 de Principal 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 a') y a'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado c) siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y AIAF, en un plazo máximo de dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil Siguiente)._____

Además, después de cada Fecha de Pago, se remitirá a la CNMV un informe con la siguiente información: -----



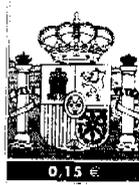
- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos.-----
- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1 del presente Módulo Adicional.-----
- De conformidad con los términos de la Circular 2/2009, los primeros estados públicos y reservados, de información a remitir a la CNMV con los formatos, criterios de elaboración, frecuencia y plazos especificados por la misma, serán los correspondientes al 31 de diciembre de 2009. A partir del 31 de diciembre de 2009 además de la información detallada en los términos expuestos en la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en apartados (b.1') y (b.1'') relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado. -----

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.-----

(b) Notificaciones extraordinarias._____

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a la Agencia de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución.



080834195

(c) **Procedimiento.** _____

Las notificaciones a los tenedores de los Bonos 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 por bajada del rating de la contraparte en los contratos financieros.-----

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 de la presente Escritura de Constitución).-----

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.-----

(d) Información a la CNMV._____

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida._____

(e) 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 impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Activos. Asimismo, BANESTO facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales._____

SECCIÓN VII.



90834196

MEJORAS DE CRÉDITO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.

18. MEJORA CREDITICIA. _____

Los elementos de mejora crediticia empleados en la estructura del Fondo son: el Contrato de Swap (descrita en la Estipulación 15.3 anterior), el Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión (descrito en la Estipulación 15.1 anterior), el Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 15.2 anterior), la Cuenta de Tesorería (descrita en la Estipulación 15.4 anterior) y el Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 18.1 siguiente).-----

18.1. Fondo de Reserva. _____

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

a) Importe. _____

(a) Dotado inicialmente con CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000,00 €), una cantidad equivalente al veinte coma tres por ciento (20,3 %) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso (el "**Importe de Reserva Inicial**"). _____

(b) Posteriormente a la Fecha de Constitución, en cada Fecha de Pago el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles con cargo al

Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (el "**Importe de Reserva Requerido**") a la menor de las cantidades siguientes: _____

(i) el Importe de Reserva Inicial; y _____

(ii) la mayor de las cantidades siguientes: _____

(1) 40,6% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación precedente; y _____

(2) 10,15% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso. _____

(c) No obstante lo anterior, el Importe de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Importe de Reserva Requerido en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando concorra cualquiera de las circunstancias siguientes: _____

(i) si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Importe de Reserva Requerido; o _____

(ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos sea superior al 1,5% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de



todos los Préstamos que no sean Préstamos Fallidos; _____

- (iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la presente Fecha de Constitución del Fondo.-----

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

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

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

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

En cada Fecha de Pago, se dotará la Reserva de Intereses hasta alcanzar el Nivel Requerido de Reserva de Intereses, con los Fondos

Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional.-----

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

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

b) Destino._____

El Fondo de Reserva se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en la Estipulación 19.2 posterior o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 posterior._____

19. ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS._____

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

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

1. Origen: el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:_____

a) Desembolso de la suscripción de los Bonos._____



b) Disposición del principal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión. _____

c) Disposición del principal del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva. _____

2. Aplicación: a su vez el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos: _____

a) Pago de la parte del precio de adquisición de los Préstamos No Hipotecarios y de suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por su valor nominal. _____

b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos. _____

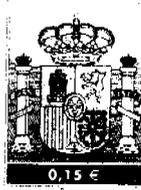
c) Constitución del Fondo de Reserva. _____

19.2. 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 la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, 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"). _____

19.2.1. Fondos Disponibles: origen y aplicación. _____

1. **Origen.** Los fondos disponibles (en adelante, los "**Fondos Disponibles**") en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes: _____
- a) Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada Período de Determinación precedente. _____
 - b) Los intereses cobrados por el Fondo de los Activos durante cada Período de Determinación precedente (incluyendo, en su caso, los de demora). _____
 - c) La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación precedente por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería. _____
 - d) El Fondo de Reserva, en los términos de la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución. _____
 - e) La cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap de los Bonos, según lo descrito en la Estipulación 15.3 de la presente Escritura de Constitución. _____
 - f) En su caso, el Importe de Reserva de Commingling Disponible. _____
 - g) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los



Préstamos, en caso de que existan, en el Período de Determinación precedente. _____

2. 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: _

- 1º. 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. _____
- 2º. Pago a la Sociedad Gestora de la comisión de administración periódica _____
- 3º. 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. _____
- 4º. 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 9° lugar del Orden de Prelación de Pagos._____ Se procederá a dicha postergación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el saldo vivo acumulado de los Préstamos Fallidos fuera superior al treinta y uno coma tres por ciento (31,3%) del importe inicial de los Activos y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A ni se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente._____

6°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C, salvo postergación de este concepto al 10° lugar del Orden de Prelación de Pagos.----- Se procederá a dicha postergación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el saldo vivo acumulado de los Préstamos Fallidos fuera superior al veinticuatro coma tres por ciento (24,3%) del importe inicial de los Activos y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A y B ni se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-----



- 7º Dotación, en su caso, de la Reserva de Intereses hasta el Nivel requerido de Reserva de Intereses.-
- 8º 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 la Estipulación 9.9.4.4 de la presente Escritura de Constitución. _____
- 9º 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. _____
- 10º Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C, en caso de postergación de este concepto desde el 6º lugar del Orden de Prelación de Pagos. _____
- 11º. Retención de la Reserva de Principales necesaria para mantener el Fondo de Reserva, hasta el Importe de Reserva Requerido. _____
- 12º. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo del Contrato de Swap excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior (esto es, en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de la contrapartida del Fondo o

por ser ésta la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado)._____

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

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

1. 16°. Pago a BANESTO del Margen de Intermediación Financiera que será la diferencia entre los cobros y pagos de cada Periodo de Determinación.-----

19.2.2.Fondos Disponibles de Principales: origen y aplicación.____

La composición de los Fondos Disponibles de Principales se recoge en la Estipulación 9.9.4.5 de la presente Escritura de Constitución._____



19.3. 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 la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, mediante la aplicación de los fondos disponibles por los siguientes conceptos (los **"Fondos Disponibles de Liquidación"**): (i) los Fondos Disponibles; y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Préstamos y de los activos que quedaran remanentes (el **"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación"**):_____

1º. Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario, y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como administrador.____

2º. Pago de los impuestos (que no tengan relación con la liquidación y extinción del Fondo) y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos (si los hubiere). En este orden sólo se atenderán en favor de BANESTO en su condición de Administrador y en relación con el Contrato de Agencia de

Pagos los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle en relación con los Préstamos, todos ellos debidamente justificados. _____

3°. 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. _____

4°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A. _____

5°. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A. _____

6°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B. _____

7°. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B. _____

8°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C. _____

9°. Amortización del principal de los Bonos de las Serie C. _____

10°. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo del Contrato de Swap excepto en los supuestos contemplados en el orden 3° anterior (esto es, en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de la contrapartida del Fondo o por ser ésta la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado). _____



11°. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva. _____

12°. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva. _____

13°. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión. _____

14°. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión. _____

15°. Pago a BANESTO de la comisión de administración. En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como Administrador de los Activos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1° anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar. _____

16°. Pago del Margen de Intermediación Financiera. _____

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

que sean exigibles de cada uno de los débitos con el mismo vencimiento. _____

19.4. Margen de Intermediación Financiera. _____

BANESTO tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada 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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. _____

19.5. Reglas excepcionales de prelación de los pagos a --- cargo del Fondo. _____

Si tuviera lugar la sustitución de BANESTO como Administrador de los Préstamos, a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de BANESTO, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 15º al puesto 1º (teniendo la consideración de gasto ordinario del Fondo) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.2 anterior. _____



90834203

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, 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. _____

SECCIÓN VIII.

OTRAS DISPOSICIONES.

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN. _____

La presente Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales, siempre y cuando esté permitido de acuerdo con la normativa vigente y con las condiciones que se establezcan reglamentariamente. En cualquier caso tales actuaciones requerirán la comunicación previa de la Sociedad Gestora a la CNMV u organismo administrativo competente, o su autorización previa caso de ser necesaria, así como su notificación a Moody's, y siempre

que con tales actuaciones no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por Moody's ni supongan un perjuicio para los titulares de los Bonos. La Escritura también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV. _____

21. REGISTRO MERCANTIL. _____

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, la inscripción en el Registro Mercantil será potestativa para los Fondos de Titulización de Activos. En todo caso, las cuentas anuales de los citados Fondos deberán ser depositadas en el Registro Mercantil. _____

22. DECLARACIÓN FISCAL. _____

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.10 de la Ley 19/1992. _____

El artículo 7.1.h) del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del IVA, de conformidad con la Ley 19/1992. _____

23. GASTOS. _____

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de la presente Escritura de Constitución serán por cuenta del Fondo



99834204

en los términos previstos en la Estipulación 16.2 de la presente Escritura de Constitución. _____

24. NOTIFICACIONES. _____

Todas las notificaciones y declaraciones de voluntad previstas o relacionadas con esta Escritura de Constitución podrán realizarse por télex, telefax o cualquier otro sistema de teletransmisión, entendiéndose completas mediante confirmación telefónica de su recepción. Las notificaciones se dirigirán a : _____

(i) Para la Sociedad Gestora: _____

Ciudad Grupo Santander _____

Avenida de Cantabria s/n _____

28660 Boadilla del Monte (Madrid) _____

(ii) Para BANESTO: _____

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 _____

28043 Madrid _____

25. LEY Y JURISDICCIÓN. _____

La presente Escritura de Constitución se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes españolas. _____

Las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse con motivo de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos con cargo al mismo, serán conocidas y resueltas, con renuncia expresa al propio fuero que pudiera corresponder a cualquiera de las partes, por los Juzgados y Tribunales españoles. _____

26. CONDICIÓN RESOLUTORIA. _____

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si Moody's no confirmara como definitivo, con anterioridad al inicio de la Fecha de Suscripción de los Bonos, el correspondiente rating de los Bonos de cualesquiera de las Series. _____

De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante.-----

Así lo otorgan. _____

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes; especialmente las de carácter fiscal. -----

Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo dispuesto en el Reglamento Notarial; los comparecientes enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la



9G0834205

firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, y en general de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en noventa y un folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 9G, números 0835500 y los noventa anteriores en orden inverso. -----

Están las firmas de los comparecientes.- Signado: R. - Parejo G.- Rubricados y sellado.- Figura seguidamente la nota de aplicación del Arancel prevista en la Ley - 8/89, idéntica a la que se estampa al pie de esta copia.

=====

=====

===== DOCUMENTOS UNIDOS =====

=====

=====

ANEXO I
CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO COMISIÓN EJECUTIVA BANESTO



9G0834206

PAPEL EXCLUSIVO PARA

0,15 €



0,15 €

0023924



NOTARÍA DE
D. MIGUEL RUIZ GALLARDÓN GARCÍA RASILLA
NÚÑEZ DE BALBOA, 54 1ª IZDA.
Teléf. 91 4350083 - Fax 91 5759949
28001 MADRID

ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS

SOCIALES

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS. -----

EN MADRID, a uno de Abril de dos mil nueve. ---

En la calle Gran Vía de Hortaleza, número 3. --

Ante mí, **MIGUEL RUIZ-GALLARDÓN GARCÍA DE LA RASILLA**, Notario del Ilustre Colegio de esta Capital y con residencia en la misma. -----

===== C O M P A R E C E =====

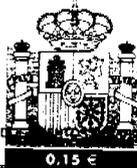
DON LUIS ALFONSO DIAZ ORUETA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en Avenida Gran Vía De Hortaleza número tres; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 51.336.073-G. -----

===== I N T E R V I E N E =====

En nombre y representación de la entidad "**BANCO ESPAÑOL DE CREDITO S.A.**", de nacionalidad española,

de duración indefinida, domiciliada en Madrid, Gran Vía de Hortaleza nº 3, cuyo objeto social es el de actividades propias de las entidades bancarias privadas en general, constituida el día 1 de mayo de 1.902, ante el Notario que fue de Madrid, Señor García Lastra; adaptada a la Ley de 17 de julio de 1.951, en otro documento ante el Notario de Madrid Señor Diez Pastor el día 21 de Julio de 1.952. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36 de sociedades, folio 177, hoja número 1.595, y con código de identificación fiscal número A-28-000032. -----

Los Estatutos de dicha Sociedad ha sido modificados y adaptados a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada ante Don Felix Pastor Ridruejo, el día 16 de Agosto de 1.991, con el número 3.582 de mí protocolo; modificada en cuanto a los artículos 36 y 38 de los Estatutos Sociales, mediante otra escritura también autorizada ante Don Felix Pastor Ridruejo, el día 27 de septiembre de 1.991, con el número 3.947 de su protocolo; e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.582, folio 1, hoja número M-



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



960834207



0023923

28968, inscripción 4.417^a. -----

Sus facultades para el presente otorgamiento resultan del poder vigente según asegura, que le fue conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Félix Pastor Ridruejo el día 2 de Octubre de 1990 con el número 3.791 de orden de su protocolo, que causó en la hoja de la sociedad la inscripción 4370^a, de cuya copia autorizada que he tenido a la vista, juzgo que el compareciente tiene facultades suficientes para el presente otorgamiento: -----

Identifico al compareciente por su documento reseñado en la comparecencia. Tiene, a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad legal para otorgar la presente ESCRITURA, y al efecto: --

===== E X P O N E =====

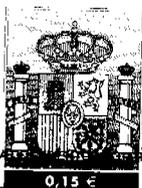
Que eleva a público los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de la sociedad el 16 de marzo de 2009, según resulta de certificación que me entrega el

compareciente, según interviene, y dejo unida a esta matriz para insertar en sus copias, expedida por Don Jaime Pérez Renovales, como Secretario de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de la Sociedad, con el visto bueno de Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, como Presidente, cuyas firmas legitimo por serme conocidas y en su virtud. -----

===== OTORGA =====

Se acuerda la **cesión al Fondo de Titulización** de Activos que está previsto que se constituya con la denominación EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS en los términos expresados en la certificación unida a la que me remito, apoderando a las personas identificadas en la misma para que en nombre y representación de la sociedad, ejerciten en la forma y términos que constan en la certificación unida, las facultades que en ella se relacionan y que doy por reproducidas en evitación de repeticiones imprecisas. -----

Así lo dice y otorga el compareciente, según interviene, a quien después de haber identificado por su documento reseñado en la comparecencia hago



9G0834208

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



23922

de palabra, las reservas y advertencias legales y
fiscales. -----

Yo, el Notario hago constar que las
circunstancias del señor compareciente relativas a
su estado civil y domicilio resultan de las
manifestaciones realizadas por él mismo al efecto.

En cumplimiento de lo establecido en la
Disposición adicional tercera de la Ley 8/1989 de
13 de abril de Tasas y Precios Públicos, la
liquidación del arancel correspondiente al presente
instrumento público quedará incorporada mediante la
unión a esta matriz de la procedente minuta donde
constan los números de arancel y honorarios
conforme al Real Decreto 1426/1989 y disposiciones
complementarias, sin devengo del número 7 de dicho
Real Decreto por tal incorporación. La citada
minuta de honorarios se acompañará a cuantas copias
de la presente se expidan. -----

De acuerdo con la L.O 15/1999 los
comparecientes aceptan la incorporación de sus

datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley, y en su caso al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. -----

Leo íntegramente esta escritura al compareciente, por su elección y enterado de su contenido se ratifica y firma conmigo, el Notario, que doy fe de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público, de la identidad del otorgante, de haber comprobado el documento de identidad reflejado en la comparecencia, de su capacidad y legitimación, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



9G0834209



9D023921



voluntad del interviniente, debidamente informada, por mí el Notario, así como de que el presente instrumento público va extendido en cuatro folios de papel timbrado del Estado, números el del presente, y los tres anteriores en orden inverso, DOY FE. -----

Está la firma del señor compareciente. Signado: M. R. Gallardón; rubricados y sellado. -----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

JAIME PEREZ RENOVALES, Secretario de la Comisión Ejecutiva de BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., Entidad Mercantil domiciliada en Madrid, Avda. Gran Vía de Hortaleza, núm. 3, con Código de Identificación Fiscal A-28000032,

CERTIFICA:

1º.- Que en la sesión de la Comisión Ejecutiva de esta Sociedad, celebrada el día 16 de Marzo de 2.009, se adoptaron, por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Ceder a un fondo de titulización de activos (que está previsto se constituya bajo la denominación de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, u otra que, en todo caso, incluirá el nombre de BANESTO, en adelante, el "Fondo" o el "Fondo de Titulización", y que será gestionado por Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A., en adelante, la "Sociedad Gestora") los derechos de crédito derivados de préstamos que se hayan concedido por Banco Español de Crédito, S.A. a todo tipo de empresas, incluidos empresarios individuales, por un importe vivo de principal total de hasta DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS (2.500.000.000 euros). La cesión aprobada se llevará a cabo al amparo 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 (en adelante, el "Real Decreto 926/1998") y demás regulación que resulte aplicable.

La cesión de todos y cada uno de los derechos de crédito referidos se efectuará de forma plena e incondicionada y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento, en los términos del artículo 2.2.b) del citado Real Decreto 926/1998.

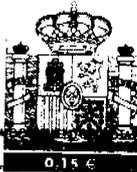
La cesión de los derechos de crédito derivados de préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria se instrumentará mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca, para que sean suscritos en nombre del Fondo por la Sociedad Gestora y agrupados en el Fondo. Dichos certificados de transmisión de hipoteca podrán estar representados tanto por títulos unitarios como por títulos múltiples.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. (I.B.N. 10.112.111) - C.I.F. 1.250.843.81 - DOMICILIO SOCIAL: AVDA. GRAN VÍA DE HORTALEZA, 3 - MADRID

- Determinar la totalidad de las condiciones de la cesión, en los términos que estimen convenientes, así como las condiciones de la emisión de los certificados de transmisión de hipoteca que no hayan sido establecidas en el presente acuerdo.
- Firmar los certificados de transmisión de hipoteca que se emitan. Dicha firma podrá reproducirse en los títulos por los medios que se estimen más adecuados.
- Otorgar cuantos contratos requiera la estructura del Fondo (incluyendo, a título meramente enunciativo, los de recompra de derechos de crédito en los casos previstos en el Folleto del Fondo, de crédito, préstamo, apertura de cuentas, remuneración a tipo de interés garantizado, agencia financiera, depósito, permuta de intereses, cesión de activos adicionales o similares, así como el contrato de aseguramiento y colocación de los bonos y, en su caso, el contrato de agencia de pagos) en los términos y condiciones que los apoderados estimen convenientes.
- Realizar cuantos actos, y otorgar cuantos documentos, públicos o privados estimen convenientes o necesarios, tanto en relación con la cesión de los referidos activos como en relación con la emisión de los certificados de transmisión de hipoteca y con la constitución del Fondo, en los términos y condiciones que consideren adecuados, todo ello con vistas a su agrupación en dicho Fondo.
- Acordar las condiciones de administración o gestión de los derechos de crédito cedidos al Fondo.
- Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y cualesquiera otros organismos supervisores o autoridades competentes cuanta documentación se requiera en relación con la cesión de los derechos de crédito, la emisión de los certificados de transmisión de hipoteca y la constitución del Fondo.
- En general, efectuar cuantas manifestaciones, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos (incluso escrituras de subsanación o rectificación) o privados estimen convenientes o necesarios para la más plena ejecución de los acuerdos adoptados, y elevar a público, ampliar, aclarar, precisar, modificar y completar cualesquiera acuerdos adoptados por esta Comisión



9G0834211

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



0023919

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

Ejecutiva relacionados con el Fondo, incluida, en su caso, la modificación de su denominación.

- Conceder las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, casada, mayor de edad, con D.N.I. 13.750.834-P, con domicilio en Madrid, Avda. Gran Vía de Hortaleza, núm. 3, a D. Víctor Manuel Menéndez Millán, casado, mayor de edad, con D.N.I. núm. 15.112.522-G, con domicilio en Madrid, Avda. Gran Vía de Hortaleza núm. 3, y a D. Jaime Pérez Renovales, casado, mayor de edad, con D.N.I. núm. 5.272.986-Y, con domicilio en Madrid, Avda. Gran Vía de Hortaleza núm. 3, para que cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, en nombre y representación de Banco Español de Crédito, S.A., pueda subsanar, completar y llevar a cabo todos los actos y trámites necesarios para el más pleno desarrollo y ejecución de los acuerdos adoptados, así como comparecer ante Notario y otorgar los correspondientes documentos notariales de protocolización de los acuerdos adoptados en la presente reunión de la Comisión Ejecutiva que así lo requieran, a los efectos de su inscripción en el Registro Mercantil y en cualesquiera otros que procedan.

2º.- Igualmente CERTIFICA:

Primero.- Que la sesión de la Comisión Ejecutiva de esta Sociedad de 16 de Marzo de 2.009, se celebró en Madrid, Avda. Gran Vía de Hortaleza núm. 3.

Segundo.- Que la convocatoria a la sesión de la Comisión Ejecutiva de 16 de Marzo de 2.009 se llevó a cabo siguiendo instrucciones de la Sra. Presidente, con el siguiente Orden del Día:

1. Informe de la Comisión Delegada de Riesgos. Operaciones de riesgos a decidir y ratificar.
2. Asuntos varios.
3. Aprobación del Acta de la reunión.

Tercero.- Que en la reunión de la Comisión Ejecutiva de 16 de Marzo de 2.009 estuvieron presentes cinco de los siete miembros que la componen, conforme al siguiente detalle: Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. José Antonio

Handwritten signature and initials.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3
MADRID

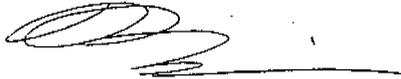
García Cantera, D. Juan Delibes Liniers, D. José María Nus Badía y D. Carlos Sabanza Teruel, actuando como Secretario de la Comisión, el que lo es de la misma, D. Jaime Pérez Renovales.

Cuarto.- Que el Acta correspondiente a la reunión de la Comisión Ejecutiva de 16 de Marzo de 2.009, fue aprobada, por unanimidad, al término de la sesión.

Y, para que así conste, expide y firma la presente certificación, con el Visto Bueno de la Sra. Presidente, Doña Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, en Madrid, a veintitrés de Marzo de dos mil nueve.

El Secretario.

Vº. Bº.
La Presidente.





9G0834212

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



1003918



...COPIA de su matriz, que expido para "BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.", en siete folios de la serie 9D, números: el presente y los seis posteriores en orden correlativo. En Madrid, el siguiente día de su otorgamiento. DOY FE.



[Handwritten signature]

ANEXO II
CERTIFICACIÓN ACUERDO CONSEJO ADMINISTRACIÓN SOCIEDAD
GESTORA



9G0834213



8
 Santander

Dña. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. (en adelante, la "Sociedad"), con domicilio social en Boadilla del Monte, 28660 (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, y CIF n° A-80481419,

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el día 18 de marzo de 2009, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Marcelo Alejandro Castro, D. Santos González Sánchez, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Fermín Colomé Graell, D. José Antonio Soler Ramos, D. Enrique Silva Bravo, D. Jesús Cepeda Caro, D. Juan Andrés Yanes Luciani y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Constituir un Fondo de Titulización denominado "EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", o con cualquier otra denominación que incluya la denominación de Banesto, (en adelante, el "Fondo") conforme a lo previsto en la legislación vigente, agrupando en el mismo préstamos a todo tipo de empresas con residencia en España, para financiar su actividad económica y/o la adquisición y/o rehabilitación de bienes inmuebles afectos a su actividad económica, concedidos por Banco Español de Crédito, S.A., por un saldo vivo de principal de hasta DOS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (2.300.000.000 euros). Dicho Fondo será cerrado por el activo y por el pasivo y una vez constituido, será gestionado por la Sociedad.

- Emitir con cargo a dicho Fondo, bonos de titulización, hasta un importe nominal máximo de DOS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (2.300.000.000 euros).
- FACULTAR al Presidente, D. José Antonio Álvarez Álvarez, al Consejero y Director General de esta Sociedad D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo de Administración, D^a María José Olmedilla González, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad a:
 - o Otorgar con el Banco Español de Crédito, S.A. como entidad cedente de los derechos de crédito a agrupar en el Fondo, los contratos de cesión, emisión y suscripción de los derechos de crédito citados, en los términos y condiciones que estimen oportunos.
 - o Otorgar la escritura pública de constitución del Fondo y de cesión de los derechos de crédito, en los términos y condiciones que consideren oportunos.

- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo.
- Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo.
- Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente.
- Celebrar, como sociedad gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, préstamo, garantías, permuta financiera, agencia de pagos, agencia financiera, de depósito, de administración de préstamos, dirección y suscripción de los Bonos, de reinversión a tipo garantizado o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la adquisición por el mismo de los derechos de crédito, la suscripción, en su caso, de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que el cedente emita y la emisión de los Bonos.
- Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) los documentos que la constitución del Fondo y, en su caso, la liquidación del mismo requiera, a estos efectos redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la C.N.M.V., AIAF y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) en relación con la constitución del Fondo y la emisión de los bonos, así como el Acta de desembolso de los Bonos y el Acta de liquidación del Fondo.
- Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los bonos que se emitan.
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios, para le ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

Segundo: Designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoría Deloitte S. L., que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Torre Picasso, 28020.



9G0834214



Tercero: Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar a D. José Antonio Álvarez Álvarez, a D. Ignacio Ortega Gavara y a D^a María José Olmedilla González, para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos, a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 24 de marzo de 2009.

EL PRESIDENTE
D. José Antonio Álvarez Álvarez

EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Dña. M^a José Olmedilla González

YO, ROBERTO PAREJO GAMIR, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JOSÉ-ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a veintiseis de Marzo de dos mil nueve.-----



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA

**ANEXO III
LISTADO DE ACTIVOS**

Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco (CD) o soporte magnético comprensivo del listado de Activos para la constitución de "EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de las copias autorizadas. -----



0834215

ANEXO IV
INFORME DE AUDITORÍA DE LOS ACTIVOS

19 de mayo de 2009

Banco Español de Crédito, S.A.
Gran Vía de Hortaleza, 3
Torre de Valores
28043 Madrid

(A la atención de D. Javier Orgaz Fernández)

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos establecidos en nuestra Propuesta de Colaboración Profesional de fecha 23 de abril de 2009 (en adelante, la "Propuesta"), hemos procedido a realizar la revisión de determinada información referente a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la "Cartera") seleccionados para "Empresas Banesto 4, Fondo de Titulización de Activos" (en adelante, el "Fondo") al 5 de mayo de 2009. A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que serán adquiridos por el Fondo a Banco Español de Crédito, S.A. (en lo sucesivo, la "Entidad Cedente" o el "Banco") y tenían su origen en operaciones de préstamos con garantía personal, hipotecaria u otras garantías, realizadas por el Banco con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 5 de mayo de 2009		
	Número de Derechos de Crédito	Saldo (Euros)	%
Préstamos mercantiles	6.258	2.229.860.828,79	100%
<i>De los que:</i>			
<i>Préstamos con garantía hipotecaria</i>	983	770.405.330,16	34,55%
<i>Préstamos sin garantía específica</i>	5.114	1.279.573.180,00	57,38%
<i>Préstamos con garantía personal o garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria (*)</i>	161	179.882.318,63	8,07%

(*) Depósitos, valores mobiliarios y los restantes tipos de garantía citados en el atributo 20 del apartado 2 de este Informe.

En el curso de nuestra revisión hemos aplicado aquellos procedimientos que ustedes han considerado suficientes para ayudarles en la evaluación de la validez de determinada información referida a la cartera a titular y que fueron acordados con ustedes en nuestra Propuesta de revisión de dichos atributos para una muestra a seleccionar (véase apartado 2 de este Informe).

Los procedimientos que se describen en el apartado 2 del presente Informe no constituyen una auditoría realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, por lo que no



Banco Español de Crédito, S.A.

Página 2

19 de mayo de 2009



expresamos una opinión sobre la información revisada. Si hubiéramos realizado todos los procedimientos previstos para una auditoría de cuentas se podrían haber puesto de manifiesto hechos adicionales a los indicados en este Informe.

El resumen de la revisión que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación.

1. Técnicas de muestreo

De acuerdo con nuestra propuesta, hemos efectuado una revisión de determinadas partidas (atributos) de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar los registros que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas ("población") y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior ("muestra") al de la población total.

El "nivel de confianza" indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía ("nivel de precisión"). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo por atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (contra adecuada documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quiere comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas.

Los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población es de tipo binomial a efectos de su distribución de probabilidades.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza es el siguiente:

Numero de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado	
	Nivel de confianza muestra 99% (461 operaciones)	Nivel de confianza submuestra de hipotecarios 51% (71 operaciones)
-	1,00%	1,00%
1	1,44%	2,42%
2	1,82%	3,83%
3	2,18%	5,24%
4	2,52%	6,66%
5	2,84%	8,07%

2. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 461 operaciones con un saldo total pendiente a la fecha de referencia (5 de mayo de 2009) de 226.503.451,08 euros (71 préstamos con garantía hipotecaria, 373 préstamos sin garantía específica y 17 préstamos con garantía personal o garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria, con un saldo actual pendiente a dicha fecha de 74.581.605,05; 105.294.603,05 y 46.627.242,98 euros, respectivamente).

Para cada uno de los derechos de créditos integrante de la muestra, hemos verificado que a la fecha de referencia (5 de mayo de 2009) se cumplían las características que se indican a continuación y hemos estimado, con un nivel de confianza del 99%, la desviación máxima existente en la población total con respecto al atributo verificado:

1. Naturaleza del deudor cedido: hemos verificado a partir de la información que consta en el documento de formalización del préstamo (póliza o escritura), que los titulares de los préstamos son personas jurídicas domiciliadas en España.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.



Banco Español de Crédito, S.A.

Página 4

19 de mayo de 2009



9G0834217

2. Identificación del deudor cedido: hemos verificado que la razón social y el código de identificación fiscal (CIF) del deudor cedido que constan en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en el documento de formalización del préstamo (póliza o escritura).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1,44% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

3. Transmisibilidad de los activos: hemos verificado que la documentación en la que se formalizó el préstamo no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo. En el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, hemos verificado que tal consentimiento ha sido obtenido.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

4. Fecha de formalización del préstamo: hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) y/o documentación adicional aportada al mismo y que ésta última es consecuente con los términos del documento de formalización del préstamo (póliza o escritura), o que, en su caso, la diferencia entre ambas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

5. Fecha de vencimiento del préstamo: hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) (o documentación adicional del mismo, en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo del préstamo), o que, en su caso, la diferencia entre fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

6. Tipo de interés o índice de referencia: hemos verificado que el tipo de interés, para aquellos préstamos con tipo de interés fijo, que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho tipo de interés. Asimismo, para aquellos préstamos con tipo de interés variable, hemos verificado que el índice de referencia para la determinación del tipo de interés final del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

7. Diferencial del tipo de interés: hemos verificado para los préstamos con tipo de interés variable, que el diferencial a aplicar sobre el índice de referencia del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) o en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

8. Tipo de interés aplicado: hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia al que se calculan las cuotas (resultante de estimar de acuerdo con el índice de referencia y el margen correspondiente desde la fecha de la última revisión, verificado según lo indicado en los puntos anteriores, con el documento de formalización del préstamo (póliza o escritura) o con la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación del mismo), coincide con el que figura en la base de datos de la Entidad Cedente.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

9. Saldo actual del préstamo: hemos verificado que el saldo vivo del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente a la fecha de referencia (5 de mayo de 2009) no difiere del que resulta de estimar en función de su fecha de inicio, vencimiento, importe inicial, tipo de interés, establecidos en el documento de formalización del préstamo (póliza o escritura) correspondiente o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes para modificar los mismos y, en su caso, de los pagos retrasados y anticipados que figuran en dicha base de datos.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

10. Retrasos en el pago: hemos verificado con los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente, que las operaciones de financiación a la fecha de referencia no tienen retrasos en los pagos por un plazo superior a noventa días.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

11. Finalidad del préstamo: hemos verificado que el propósito del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) y que dicho propósito es la financiación de sus actividades, la adquisición de terrenos o de inmuebles afectos a su actividad, así como, en su caso, la construcción y/o rehabilitación de los mismos.



Banco Español de Crédito, S.A.

Página 6

19 de mayo de 2009



9G0834218

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

12. Titularidad: hemos verificado que, de acuerdo con la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura), Banco Español de Crédito, S.A. es titular de pleno dominio de los préstamos a los que se refieren las operaciones de financiación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

13. Formalización del préstamo: hemos verificado que los préstamos están formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por fedatario público y que están debidamente depositados en archivos adecuados al efecto en el Banco y a disposición de la Sociedad Gestora.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

14. Política de concesión de riesgos: hemos verificado que las operaciones se formalizaron por la Entidad Cedente de acuerdo con su política de límites y concesión de préstamos vigente a la fecha de autorización de la operación, que se describe en el apartado 2.2.7 del Folleto Informativo, una copia del cual nos ha sido facilitado por la Dirección de la Entidad Cedente, bajo su responsabilidad.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

15. Importe inicial del préstamo: hemos verificado que el importe inicial del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en el documento de formalización del préstamo (póliza o escritura).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

16. Periodicidad de los pagos: hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y en la documentación de formalización del préstamo (póliza o escritura) que los pagos de principal e intereses de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o al vencimiento, con independencia de los periodos de carencia iniciales.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

17. Situación concursal: hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y, en su caso, con la documentación interna del Banco, que los deudores a los que les ha otorgado los préstamos no se encuentran en situación concursal alguna.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

19. Tipos de garantía: hemos verificado que el tipo de garantía (hipotecaria, sin garantía específica, personal (aval) y otras) que consta en la documentación de cada préstamo coincide con el tipo de garantía que consta en la base de datos de la entidad Cedente.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

20. Garantías reales distinta de hipoteca inmobiliaria: de la muestra seleccionada, 17 préstamos (3,69% de la muestra total en términos de número de operaciones) corresponden a operaciones de préstamo con garantías real distinta de la hipoteca inmobiliaria. Estos 17 préstamos constituyen una submuestra dentro de la muestra seleccionada de 461 préstamos, por lo que el nivel de confianza estadístico se sitúa en un 15%, en lugar del 99% de nivel de confianza que corresponde a la muestra de 461 préstamos. Para estos préstamos, hemos verificado que la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con la del documento de formalización y que se trata de operaciones que incluyen, entre otras, alguna de las siguientes garantías: prenda sobre imposiciones a plazo fijo, valores y participaciones en fondos de inversión u otros valores mobiliarios.

Dado que el nivel de confianza de la submuestra no es extrapolable, les indicamos que no hay ninguno de los préstamos integrante de la submuestra analizada que no reúna esta característica.

De la muestra seleccionada, 71 préstamos (15,40 % de la muestra total en términos de número de operaciones y 32,93% de la muestra total en términos de importe de principal pendiente) corresponden a operaciones de préstamo con garantía hipotecaria. Estos 71 préstamos constituyen una submuestra dentro de la muestra seleccionada de 461 préstamos, por lo que el nivel de confianza estadístico se sitúa en un 51% (véase apartado 1 de este Informe), en lugar del 99% de nivel de confianza que corresponde a la muestra de 461 préstamos. Para éstos préstamos hipotecarios adicionalmente hemos verificado el cumplimiento de los siguientes atributos:

- a. Garantía hipotecaria: hemos verificado contra la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo, que la garantía del préstamo está constituida sobre bienes inmuebles (y en el caso de edificaciones, éstas están totalmente construidas y terminadas) ubicados en España y que corresponde a primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso con rango posterior, aunque la Entidad dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, aunque el trámite de cancelación registral de la misma esté pendiente. Además hemos verificado que el tipo de inmueble que se detalla en la Escritura Pública coincide con el de la base de datos.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

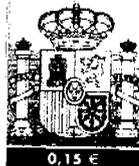
- b. Clasificación de la garantía hipotecaria: hemos verificado que la clasificación del préstamo como "hipotecario" que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con la que figura en la escritura pública y, en su caso, en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.



Banco Español de Crédito, S.A.

Página 8

19 de mayo de 2009



9G0834219



De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

- c. Préstamo promotor y operaciones de arrendamiento financiero (leasing): hemos verificado a partir de la información que figura en los registros internos facilitados por la Entidad Cedente, que los préstamos hipotecarios no corresponden a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta y que ninguno corresponde a operaciones de arrendamiento financiero (leasing).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

- d. Inscripción de la garantía hipotecaria: hemos verificado que las hipotecas que garantizan los préstamos a que se refieren las operaciones de financiación se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad, de acuerdo con la escritura pública y, en su caso, documentación adicional aportada al préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

- e. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral: hemos verificado que la dirección y/o el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coinciden con los que figuran en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

- f. Tasación: hemos verificado que todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España y cuentan con su correspondiente certificado de tasación.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 1% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

- g. Valor de tasación: hemos verificado que el valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el Certificado de Tasación que nos ha facilitado la Entidad.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 3,83% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

- h. Relación "Saldo actual del préstamo/Valor de tasación": hemos verificado que a la fecha de referencia el saldo del préstamo no excedía del 154,32% del valor de tasación (según se indica en el punto anterior) de la propiedad hipotecada, y que dicho cociente oscila entre el 2,71% y 154,32%.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 51% que no más del 3,83% de los préstamos incluidos en la cartera no reúne esta característica.

* * * * *

Nuestro informe se ha preparado para el destinatario de esta carta, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. (Sociedad Gestora del Fondo) y para la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.c) 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.

Deloitte, S.L.



Rodrigo Díaz



8G0834220

ANEXO V
COPIA DEL ESCRITO DE INSCRIPCIÓN EN LA CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
DE MERCADOS

Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid
España

T +34 915 851
www.cnmv.es

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

21 MAYO 2009

REGISTRO DE SALIDA M.P.

Nº. 2009043140

Sr. D. Ignacio Ortega Gavara
Director General de
Santander Titulización, S.G.F.T, S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avda de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Madrid, 21/05/2009

Muy Señor nuestro,

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización de activos con emisión de valores:

Fondo: **Banesto Empresas 4, Fondo de Titulización de Activos**
Emisión: **Bonos de titulización por importe de 2.075.000.000 euros**
Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T.**

con fecha 21/05/2009 el Presidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

"Examinada la documentación correspondiente a la constitución del **Fondo de Titulización de Activos Banesto Empresas 4** con emisión de valores de renta fija remitida por **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**, y de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27 y 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/1998, de 14 de Mayo, 5 de la Ley 19/1992, de 7 de Julio, y demás normas de aplicación, el Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por acuerdo del Consejo de esta Comisión de fecha 18/03/2009, **ACUERDA:**

Inscribir en los Registros Oficiales contemplados en el artículo 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores el Informe de los auditores, los documentos creditivos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del **Fondo de Titulización de Activos Banesto Empresas 4** con emisión de **bonos de titulización** y promovido por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**"

La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a la emisión de referencia los siguientes códigos ISIN como códigos únicos de ámbito Internacional.

Serie	Código ISIN
A	ES0330863004
B	ES0330863012
C	ES0330863020



9G0834221

2009 16:54 FAX 915851658

CNMV MERCADOS PRIMARIOS

003/003



El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de **41.422,13 euros** se adjuntará.

Atentamente,

Angel Benito Benito
Director General de Mercados

ANEXO VI
COPIA DEL TÍTULO MÚLTIPLE



Banesto



0834222

TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. A FAVOR DE EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El presente Título Múltiple representa OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE (887) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS ONCE NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (674.211.978,56 €) emitidos por Banco Español de Crédito, S.A.

3. Falta de pago del deudor

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La ejecución del préstamo corresponde a la entidad emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo.

4. Custodia y administración

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

6. Varios

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET.

La entidad emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid a 26 de mayo de 2009

Roberto Parejo Gamir



El presente Título Múltiple se emite a favor de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n., 28660, Collado del Monte (Madrid), C.I.F. n° A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la Ley 3/1994 de 14 de abril y el Real Decreto 716/2009.

Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria

Las características de los Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el anexo al mismo.

Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

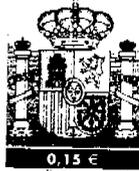
En el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE (887) Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que el de vencimiento de los Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria que participan y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal (incluyendo amortización anticipada) a partir de la presente fecha reciba la entidad emisora por los Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria relacionados en el anexo al presente Título Múltiple y la totalidad de los intereses que a partir de la presente fecha reciba la entidad emisora por dichos Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria, así como cualquier otro pago recibido por la entidad emisora por cualquier concepto derivado de los Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria, excepto los correspondientes a comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización / cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido, que corresponderán a la entidad emisora.

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al participipe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El participipe abonará al participipe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, a la vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Derechos de Crédito con Garantía Hipotecaria, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al participipe desde el momento en que sean recibidos.

ANEXO VII
MEMORANDUM INTERNO SOBRE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS



0834223

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

1. Proceso y Criterios de Formalización de Préstamos

Modelo Utilizado para la concesión de los Activos

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

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

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

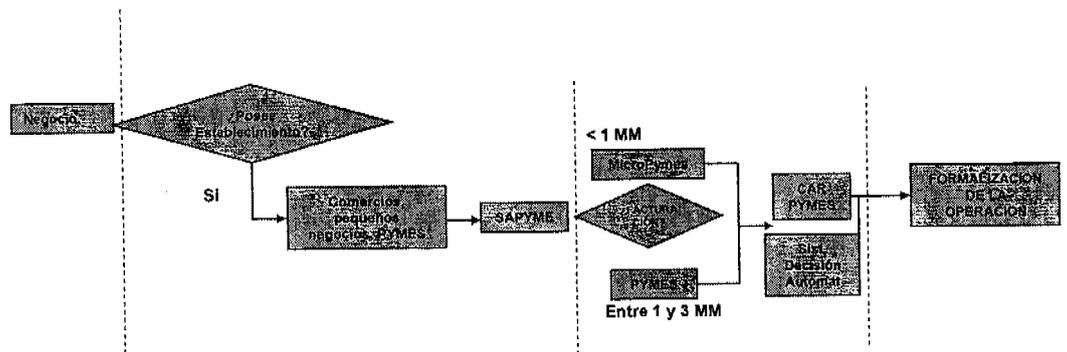
En cada una de estas áreas se asigna una calificación asociada a una puntuación numérica, cuya ponderación da lugar al rating del cliente. La ponderación y las áreas específicas de análisis dependen del tipo de cliente.

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

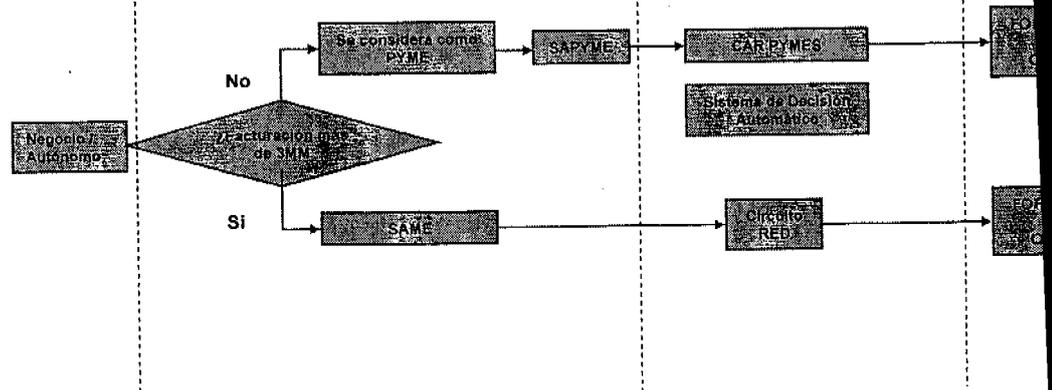
El sistema de valoración está establecido en torno a un esquema de funcionamiento donde se tiene en cuenta:

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

**SEGMENTO COMERCIO,
PEQUEÑOS NEGOCIOS Y PYMES**



EMPRESAS



Corporativa



C.A.R: Centro de Análisis de Riesgos.



9G0834224

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

El análisis se efectúa a varios niveles:

- Admisión en oficina: En la oficina comienza el proceso de conocer al cliente, solicitando la documentación necesaria para el estudio previo del riesgo del cliente, y de la operación, con objeto de determinar si definitivamente se tramita la operación.

Si se considera adecuado el riesgo y la rentabilidad de la operación, éste se dará de alta o actualizará, en su caso, en el sistema de análisis del cliente correspondiente, se establecerá un primer rating y se dará de alta la propuesta.

- Análisis en riesgos: Se evalúa definitivamente el perfil del riesgo del cliente a partir de la información reflejada en el Sistema de Análisis. En el caso de grandes y medianas empresas esta tarea se asigna por caracterización de los clientes a un Gestor de Riesgos (pertenece a la central ¿) ya que prevalece el criterio de proximidad. En el caso de las Pymes, Autónomos y Promotores este análisis es realizado por una unidad centralizada de análisis ya que prevalece el criterio de especialización.

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

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

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

- ✓ Comisión permanente de Riesgos: máximo 7mill Eur

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

- ✓ Comisión de Operaciones: máximo 20 mill Eur

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

- ✓ Comisión Delegada: máximo 60 mill Eur

- ✓ Comisión Ejecutiva: Por encima de 60 mill eur. Siempre tendrán que pasar por esta comisión medios de comunicación, clubs de

fútbol, corporaciones locales y regionales y empresas con accionistas que sean miembros de la comisión ejecutiva

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

✓ Centro de Empresas: Máximo 1.5 mill Eur.

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

✓ Comité Territorial: Máximo 6 mill Eur

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

✓ Unidad de Riesgos de Empresa: Máximo 7 mill Eur

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

✓ Comité de operaciones: Máximo 12 mill Eur:

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

✓ Comisión Delegada: Máximo 30 mill Eur

✓ Comisión Ejecutiva: Por encima de 30 mill eur

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

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

En cuanto a la decisión final acerca de los clientes operaciones, se tienen en cuenta dos aspectos fundamentales como es el binomio Riesgo Rentabilidad. BANESTO establece como política general un nivel mínimo de puntuación para poder llegar a admitir una operación. Con respecto a la fijación de precios se está aplicando en dicho segmento un



9G0834225

precio recomendado referenciados a unas tablas de rentabilidades y garantías que periódicamente son enviadas al sector comercial.

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

1. Titular (Datos económicos) Personas Jurídicas

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

2. Avalistas (Datos económicos)

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

3. Verificaciones

- Verificaciones Registrales
- Tasación de Fincas

4. Documentación de Operaciones

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

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

- Préstamos generales hasta 7 años por el 80% del coste de la operación a financiar.
- Préstamos hipotecarios hasta 5 años
 - Naves 60% LTV
 - Locales 70% LTV
 - Despachos. Viviendas y Edificios 70% LTV

- Terrenos y fincas rústicas 50% LTV
- Amortizaciones: Generalmente mensuales o trimestrales de intereses y principal.
- Ratio máximo de endeudamiento: Variará en función del tipo de proyecto, finalidad, plazo, garantías, siempre valorando el binomio rentabilidad- riesgo de la operación.

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

2. Seguimiento

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

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

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

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

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

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



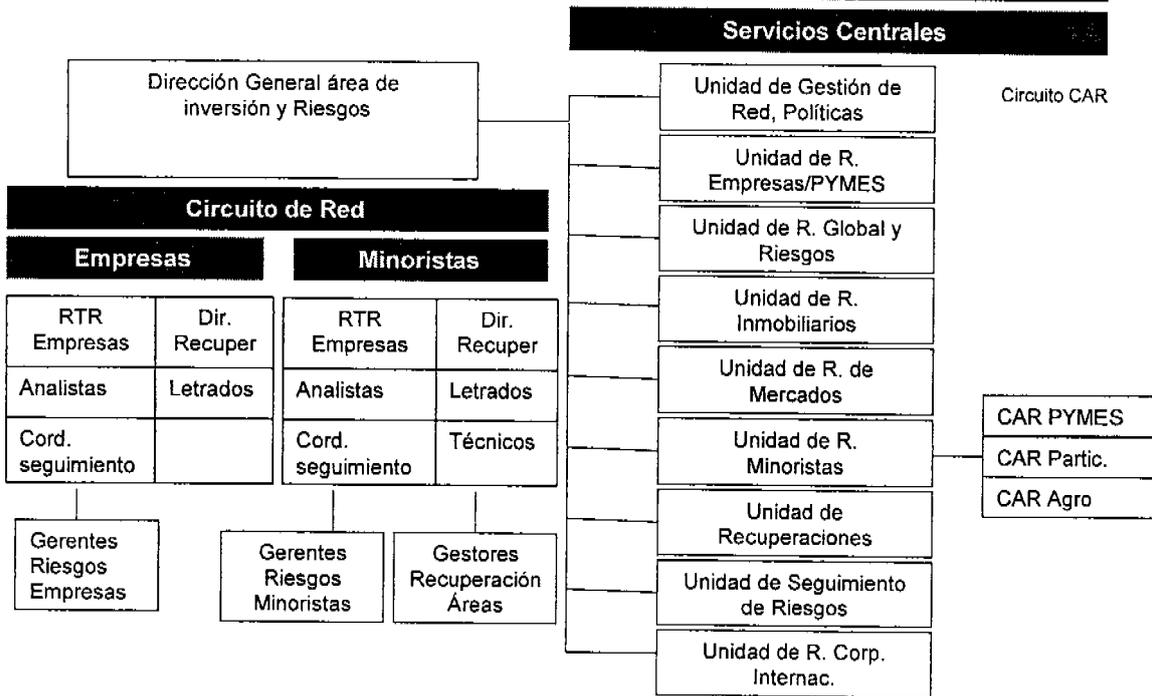
9G0834226

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

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

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

ORGANIGRAMA DE AREA DE INVERSIONES Y RIESGOS



RTR: Red Territorial

3. Gestión de Recobros

Tras la identificación de clientes con problemas de pago, incumplimiento de las condiciones del contrato, etc., en fase de vigilancia especial durante

el proceso de seguimiento y una vez producido el impago de una deuda vencida (posiciones irregulares) se pone en marcha el proceso de Recobro y Recuperaciones.

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

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

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

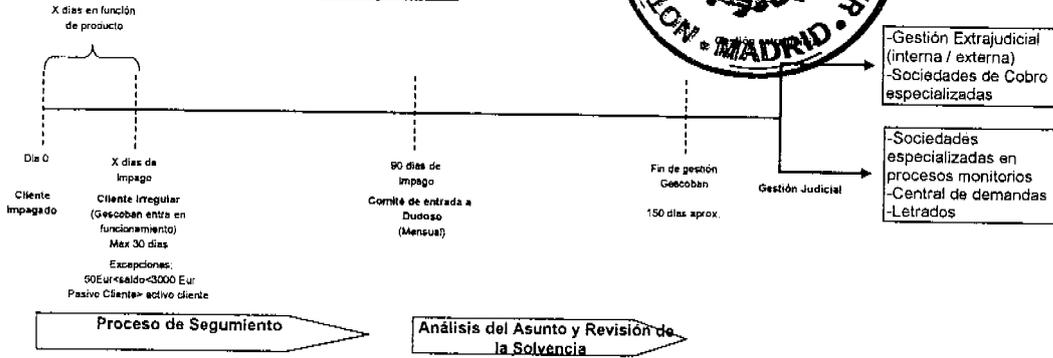
Un cliente se califica como dudoso tras la decisión de un comité, cuando tiene al menos un contrato clasificado como dudoso o muy dudoso siguiendo los criterios de la normativa del Banco de España (B.E 4/2004): deuda impagada de más de tres meses, reclamación judicial por BANESTO, situación concursal,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

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



9G0834227

Proceso de Recobro y Recuperación



ANEXO VIII
CARTA DE RATING PROVISIONAL DE MOODY'S



9G0834228

Moody's Investors Service

España, S.A.



Madrid, 19 de Mayo de 2009

Sr. Ignacio Ortega
 Director General
 Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
 Ciudad Grupo Santander
 Avda. de Cantabria s/n
 28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Re: Empresas Banesto 4, Fondo de Titulización de Activos

Estimado Sr. Ortega:

Por la presente le comunico que Moody's Investors Service ha asignado las siguientes calificaciones provisionales a los Bonos de Titulización de Activos que serán emitidos por Empresas Banesto 4, Fondo de Titulización de Activos. La calificación de Moody's para esta operación mide la pérdida esperada antes de la Fecha de Vencimiento Final del Fondo (septiembre 2050).

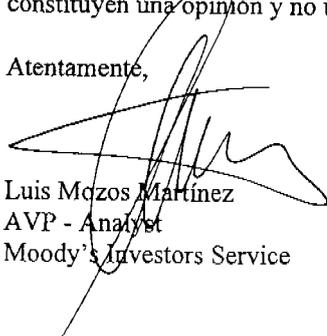
- (P) *Aaa* para los bonos de la Serie A (1.660.000.000 euros)
- (P) *A1* para los bonos de la Serie B (207.500.000 euros)
- (P) *Baa3* para los bonos de la Serie C (207.500.000 euros)

En la opinión de Moody's la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes de la Fecha de Vencimiento Final del Fondo, para las Series A, B y C. Las calificaciones de Moody's sólo miden los riesgos de crédito inherentes a la operación. Las calificaciones de Moody's no miden otro tipo de riesgos, que pueden tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores.

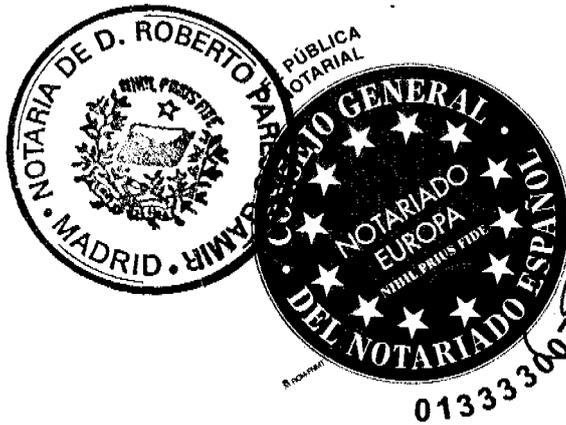
Moody's diseminará esta calificación y cualquier revisión futura de las calificaciones mediante un comunicado por escrito y electrónico, y en respuesta a cualquier demanda recibida por el Moody's rating desk, siempre acorde con las políticas de Moody's en vigencia. Asimismo, Moody's realizará un seguimiento de las calificaciones. Los informes de seguimiento, así como el detalle de cualquier cambio significativo en la información facilitada respecto a los activos y a la estructura de la operación tendrán que ser enviados a: monitor.abs@moodys.com.

Moody's asigna calificaciones provisionales antes de la fecha de constitución del Fondo. Al asignar esta calificación, Moody's ha tenido en cuenta la información facilitada respecto a los activos y la estructura de la operación, tal y como se describe en sus documentos, incluyendo las obligaciones de Banco Español de Crédito, S.A.. Esperamos asignar la calificación final, que puede diferir de la calificación provisional, una vez que hayan sido revisadas, de manera satisfactoria para Moody's, las opiniones legales y los documentos finales de la operación. Las calificaciones de Moody's pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento, y constituyen una opinión y no una recomendación para adquirir, vender o mantener valores.

Atentamente,


 Luis Mcozos Martínez
 AVP - Analyst
 Moody's Investors Service

ES CUARTA COPIA LITERAL de su matriz, donde la dejo anotada que carece de efectos ejecutivos. Y a instancia de "EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", la expido en ciento catorce folios de papel notarial, serie 9G, números correlativos 0834115/228 , que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el siguiente día de su otorgamiento.- DOY FE. -----



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89	
Base de cálculo: <i>Declarado</i>	Arancel aplicable número, <i>24.7</i>
Derechos arancelarios:	<i>SIN NUTA -</i>