

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: PYME VALENCIA 2 Fondo de Titulización de activos.

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 25 de septiembre de 2009, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A1, A2, B, C, D y E emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 25.09.2009:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0372219008)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0372219016)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0372219024)
 - Vida media y amortización final calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Hipotecarios durante el último periodo.
- Estados de la cartera de Préstamos Hipotecarios al 25.09.2009:
 - Clasificación por índices de referencia.
 - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de cada préstamo en morosidad.
- Tasa de amortización anticipada real al 31.08.2009.
- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 25.09.2009.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

Anexo : documentación que se cita (8 estados, 1 ejemplar).

PYME VALENCIA 2 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0372219008
Número / Number : 4.075 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 25.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B and C Bond Amortisation			
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit Amortización Deficiency
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%			
TOTALES Totals				3.666.083,84	0,00	17.008,28	69.308.741,00	17,01%				69.308.741,00	69.308.741,00	0,00
28.12.2009	1,049%	227,318932	186,401524											
25.09.2009	1,506%	357,985808	293,548363	1.458.792,17	0,00	10.023,82	40.847.066,50	10,02%	82.991,72	338.191.259,00	82,99%	40.847.066,50	40.847.066,50	0,00
25.06.2009	1,950%	541,666667	444,166667	2.207.291,67	0,00	6.984,46	28.461.674,50	6,98%	93.015,54	379.038.325,50	93,02%	28.461.674,50	28.461.674,50	0,00
13.03.2009									100.000,00	407.500.000,00	100,00%			

PYME VALENCIA 2 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series B Bonds
Código / Code ISIN : ES0372219016
Número / Number : 175 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 25.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B and C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				190.143,33	0,00	0,00	0,00	0,00%				69.308.741,00	69.308.741,00	0,00	
28.12.2009	1,349%	352,238889	288,835889												
25.09.2009	1,806%	461,533333	378,457333	80.768,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	17.500.000,00	100,00%	40.847.066,50	40.847.066,50	0,00	
25.06.2009	2,250%	625,000000	512,500000	109.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	17.500.000,00	100,00%	28.461.674,50	28.461.674,50	0,00	
13.03.2009									100.000,00	17.500.000,00	100,00%				

PYME VALENCIA 2 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0372219024
Número / Number : 750 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 25.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C <i>Series A, B and C Bond Amortisation</i>				
Fecha de Pago <i>Payment Date</i>	% Tipo Interés <i>% Interest Rate</i>	Cupón <i>Coupon</i>		Intereses Serie <i>Series Interest</i>		Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>			Saldo Principal Pendiente <i>Outstanding Principal Balance</i>			Principal Devengado <i>Principal Due</i>	Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>	Déficit Amortización <i>Amortisation Deficiency</i>	
		Bruto <i>Gross</i>	Neto <i>Net</i>	Pagados <i>Paid</i>	Impagados <i>Unpaid</i>	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%				
TOTALES Totals				934.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00%				69.308.741,00	69.308.741,00	0,00	
28.12.2009	1,649%	430,572222	353,069222												
25.09.2009	2,106%	538,200000	441,324000	403.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	40.847.066,50	40.847.066,50	0,00	
25.06.2009	2,550%	708,333333	580,833333	531.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	28.461.674,50	28.461.674,50	0,00	
13.03.2009									100.000,00	75.000.000,00	100,00%				

Pyme Valencia 2 Fondo de Titulización de Activos												
Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos Titulizados												
Bonos de Titulización de Activos al día:		25/09/2009										
VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
% MENSUAL CONSTANTE		0,94%										
% ANUAL EQUIVALENTE		10,74%										
BONOS SERIE A												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	2,82									
	Amortización Final	fecha	18/07/2012									
	Amortización Final	años	33,02									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	2,53									
	Amortización Final	fecha	04/04/2012									
	Amortización Final	años	7,25									
Amortización Final	fecha	25/12/2016										
BONOS SERIE B												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	5,08									
	Amortización Final	fecha	22/10/2014									
	Amortización Final	años	33,02									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	4,46									
	Amortización Final	fecha	09/03/2014									
	Amortización Final	años	7,25									
Amortización Final	fecha	25/12/2016										
BONOS SERIE C												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	5,08									
	Amortización Final	fecha	22/10/2014									
	Amortización Final	años	33,02									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	4,46									
	Amortización Final	fecha	09/03/2014									
	Amortización Final	años	7,25									
Amortización Final	fecha	25/12/2016										

Hipótesis de cálculo:

- Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
- Fallidos de la cartera de Préstamos titulizados no recuperados: 0%
- Mantenimiento constante de la tasa de amortización anticipada de los Préstamos titulizados.

PYME VALENCIA 2 - Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Distribución por Indices de Referencia / *Distribution by Reference Indexes*

Activos / *Assets*: Préstamos a PYMES / *SME Loans*

Fecha / *Date*: 25/09/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Indices de Referencia <i>Reference Indexes</i>	Saldo Vivo de Principal <i>Outstanding Principal Balance</i>				Principal Vencido Impagado <i>Overdue Principal</i>				Principal Pendiente Vencimiento <i>Outstanding Principal</i>				Tipo Int. <i>Int. Rate</i>	Margen s/Índice <i>Margin o/Index</i>		
	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Med.Pond. <i>W. Avg.</i>	M.Pond. <i>W. Avg.</i>	Min.	Max.
Interés Variable <i>Floating Interest</i>	2.132	80,73	411.813.847,73	95,92	197	69,37	3.241.014,71	83,11	2.126	80,90	408.572.833,02	96,03	3,866%			
EURIBOR/MIBOR a 6 meses <i>6-month EURIBOR/MIBOR</i>	96	3,63	14.751.190,77	3,44	5	1,76	10.171,65	0,26	96	3,65	14.741.019,12	3,46	2,417%	1,037	0,500	2,500
EURIBOR/MIBOR a 1 año <i>1-year EURIBOR/MIBOR</i>	853	32,30	109.878.688,04	25,59	75	26,41	462.753,01	11,87	852	32,42	109.415.935,03	25,72	3,552%	1,030	0,350	3,750
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	1.183	44,79	287.183.968,92	66,89	117	41,20	2.768.090,05	70,98	1.178	44,82	284.415.878,87	66,85	4,062%	1,057	0,250	5,350
Interés Fijo <i>Fixed Interest</i>	509	19,27	17.535.050,80	4,08	87	30,63	658.591,11	16,89	502	19,10	16.876.459,69	3,97	5,877%			
Total :	2.641	100,00	429.348.898,53	100,00	284	100,00	3.899.605,82	100,00	2.628	100,00	425.449.292,71	100,00				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													3,946%			
Media Simple / <i>Average</i> :			162.570,58				13.731,01				161.890,90		4,403%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			141,47				7,85				141,47		1,576%			
Máximo / <i>Maximum</i> :			3.892.616,86				1.000.000,00				3.892.616,86		9,650%			

PYME VALENCIA 2 - Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Situación de impagados: Clasificación por Primera Cuota Vencida y no Pagada / *Current delinquency: Classification by First Overdue Instalment*

Activos / *Assets*: Préstamos a PYMES / *SME Loans*

Fecha / *Date*: 25/09/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Antigüedad <i>Aging</i>	Deuda Vencida <i>Overdue Debt</i>						Deuda Pendiente de Vencer <i>Outstanding Debt</i>			Deuda total <i>Total Debt</i>		
	Num.	Principal	Intereses <i>Interest</i>	Otros <i>Other</i>	Total	%	Principal	%	Otros <i>Other</i>	Principal	%	Deuda total <i>Total Debt</i>
Impagados / <i>Delinquencies</i>												
De > 0 a ≤ 1 Mes <i>Up to 1 month</i>	139	1.849.174,10	93.837,35	0,00	1.943.011,45	44,02	14.867.039,23	32,35	0,00	16.716.213,33	33,53	16.810.050,68
De > 1 a ≤ 2 Meses <i>from > 1 to ≤ 2 months</i>	64	602.837,59	171.556,83	0,00	774.394,42	17,55	12.710.776,64	27,66	0,00	13.313.614,23	26,70	13.485.171,06
De > 2 a ≤ 3 Meses <i>from > 2 to ≤ 3 months</i>	54	1.021.675,26	106.135,86	0,00	1.127.811,12	25,55	9.023.947,79	19,64	0,00	10.045.623,05	20,15	10.151.758,91
De > 3 a ≤ 6 Meses <i>from > 3 to ≤ 6 months</i>	35	412.895,42	133.442,22	0,00	546.337,64	12,38	9.073.788,62	19,74	0,00	9.486.684,04	19,03	9.620.126,26
De > 6 a < 12 Meses <i>from > 6 to < 12 months</i>	2	13.023,45	8.919,57	0,00	21.943,02	0,50	280.403,58	0,61	0,00	293.427,03	0,59	302.346,60
Subtotal :	294	3.899.605,82	513.891,83	0,00	4.413.497,65	100,00	45.955.955,86	100,00	0,00	49.855.561,68	100,00	50.369.453,51
Dudosos (subjettivos) / <i>Doubt debts (subjectives)</i>												
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal :	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total :	294	3.899.605,82	513.891,83	0,00	4.413.497,65		45.955.955,86		0,00	49.855.561,68		50.369.453,51

PYME VALENCIA 2 - Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Tasa de Amortización Anticipada / Prepayment Rate

Activos / Assets: Préstamos a PYMES / SME Loans

Fecha / Date: 31/08/2009

Divisa / Currency: EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / *This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitised assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates*

Fecha Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannualy	Anual Annual	Acumulada Cumulative
31/08/2009	2,25	10,74	9,39		9,39
31/07/2009	13,81	11,47			10,75
30/06/2009	15,58	8,54			9,97
31/05/2009	4,63	8,01			8,01
30/04/2009	4,97				9,66
31/03/2009	14,12				14,12
13/03/2009					

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Fecha Pago / Payment Date : 25.09.2009

A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds

Cuenta Tesorería Treasury Account.	Saldo de inicio al Initial balance at.	25.09.2009	139.433.573,49
Principales cobrados Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans principals collected			40.847.061,58
Intereses cobrados Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans interests collected			5.466.096,57
Rendimientos Cuentas Accounts interest			365.474,34
Fondo de Reserva Principal Principals Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		87.000.000,00
Fondo de Reserva Intereses Interests Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		5.745.361,94
Remanente Fondos Disponibles Amortización Remaining Available Funds Amortisation			38,79
Fondos Disponibles Dif. Valor Cta Tesorería Available Funds Dif. Value Treasury Account			9.540,27

Total Fondos Disponibles Total Available Funds

139.433.573,49 139.433.573,49 0,00

B.1 APLICACIÓN Application

	Devengado Accrued	Aplicado Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses	20.780,69	20.780,69	139.412.792,80	0,00
2º Intereses Bonos Serie A A Bond Interest	1.458.792,17	1.458.792,17	137.954.000,63	0,00
3º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *	80.768,33	80.768,33	137.873.232,30	0,00
4º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *	403.650,00	403.650,00	137.469.582,30	0,00
5º Dotación Fondo de Reserva de Intereses Requerido Amount for Required Interests Cash Reserve	3.927.982,38	3.927.982,38	133.541.599,92	0,00
6º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation Series A, B and C	40.847.100,42	40.847.100,42	92.694.499,50	40.847.100,42
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series	471.538.364,29			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	430.691.263,87			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **	0,00	0,00	92.694.499,50	40.847.100,42
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **	0,00	0,00	92.694.499,50	40.847.100,42
9º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve	87.000.000,00	87.000.000,00	5.694.499,50	40.847.100,42
10º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan	641.365,09	641.365,09	5.053.134,41	40.847.100,42
11º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment	1.817.379,56	1.817.379,56	3.235.754,85	40.847.100,42
12º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan	18.017,84	18.017,84	3.217.737,01	40.847.100,42
13º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment	115.744,49	115.744,49	3.101.992,52	40.847.100,42
14º Comisión Administración Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans servicing fee	11.519,71	11.519,71	3.090.472,81	40.847.100,42
15º Margen de Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin	2.789.433,02	2.789.433,02	301.039,79	40.847.100,42
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds	301.039,79	301.039,79		
Total aplicado Total applied	139.433.573,49	139.433.573,49		40.847.100,42

* Será postergado o antepuesto, según el caso, en determinadas circunstancias Shall be moved under certain circumstances.

** En caso de postergamiento o de anteposición In case of moving.

PYME VALENCIA 2 Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Fecha Pago / Payment Date : **25.09.2009**

Fondos Disponibles
Amortización Series
A, B y C
Fondos Disponibles *Available Funds for Amortisation*
Available Funds *Series A, B and C*

B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B y C

Available Funds for Amortisation Application Series A, B and C

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	40.847.100,42
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	40.847.066,50	40.847.066,50	33,92
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	33,92
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	33,92
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>	33,92	33,92	0,00
Total aplicado <i>Total applied</i>	40.847.100,42	40.847.100,42	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	25.09.2009	0,00
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	25.09.2009	87.000.033,92
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		87.000.000,00
			33,92

* Incrementado, si fuera el caso, en el importe i) de las retenciones a cuenta sobre los intereses de los Bonos y ii) de los ingresos percibidos de los Préstamos Hipotecarios entre la Fecha de Determinación precedente, excluida, y la Fecha de Pago, incluida. *Added, if any, in the following amounts, i) the withholding tax amounts on Bond interest and ii) the Mortgage Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.*