

BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.
C.I.F. nº A-28000032,
Avda. Gran Vía de Hortaleza nº3
Madrid

D. Miguel Sánchez Vaquero, en nombre y representación de Banco Español de Crédito, S.A., entidad mercantil domiciliada en Madrid, Gran Vía de Hortaleza número 3, N.I.F. A-28000032, debidamente facultados al efecto, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

CERTIFICA

Que el contenido de la Nota de Valores de la "28ª Emisión de Cédulas Hipotecarias fungible con la 7ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Español de Crédito, S.A.", coincide exactamente con el que se presenta adjunto a la presente certificación en fichero electrónico.

AUTORIZA

La difusión del contenido de la Nota de Valores de la "28ª Emisión de Cédulas Hipotecarias fungible con la 7ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Español de Crédito, S.A." indicada a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide la presente en Madrid, a 10 de noviembre de 2011

D. Miguel Sánchez Vaquero

NOTA DE VALORES-ADMISIÓN
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.

28ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS
FUNGIBLE CON LA
7ª y la 27ª EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE
BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.

Importe nominal: 50.000.000- Euros.

Vencimiento: 18 de enero de 2016

La presente Nota de Valores, elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) 809/2004, ha sido inscrita en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y se complementa con el Documento de Registro de Banco Español de Crédito, S.A. inscrito igualmente en el Registro de la CNMV el día 4 de octubre de 2011, el cuál se incorpora por referencia.

ÍNDICE

	<u>Página</u>
I.- FACTORES DE RIESGO	4
1. Factores de riesgo relativos a los valores	4
II.- NOTA DE VALORES	5
1. Personas responsables	5
2. Factores de riesgo	5
3. Información fundamental	
3.1. Interés de las personas participantes en la oferta	5
3.2. Motivo de la emisión y destino de los ingresos	5
4. Información relativa a los valores que van a admitirse a cotización	5
4.1. Importe total de los valores que van a admitirse a cotización	5
4.2. Descripción del tipo y clase de los valores.	
Colectivo de potenciales suscriptores	5
4.3. Legislación de los valores	6
4.4. Representación de los valores	6
4.5. Divisa de la emisión	6
4.6. Clasificación de los valores admitidos a cotización, incluyendo resúmenes de cualquier cláusula que afecte a la clasificación o subordine el valor a alguna responsabilidad actual o futura del Emisor	6
4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de éstos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos	7
4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos	8
4.8.1. Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal.	8
4.9. Fecha de vencimiento y acuerdos para la amortización de los Valores	9
4.10. Indicación del rendimiento	9
4.11. Representación de los tenedores de los valores	9
4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores	10
4.13. Fechas de emisión y desembolso de la emisión	10
4.14. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores	10
5. Acuerdos de admisión a cotización y negociación	10
5.1. Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores	10
5.2. Agente de Pagos	10
6. Gastos de la admisión a cotización	11
7. Información adicional	11
7.1. Personas y entidades asesoras en la emisión	11
7.2. Información de la Nota de Valores revisada por los auditores	11
7.3. Otras informaciones aportadas por terceros	11
7.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros	11
7.5. Ratings	11
8. Actualización del Documento de Registro	14

I.- FACTORES DE RIESGO

1.- Factores de riesgo relativos a los valores

1.1.- Riesgo de mercado

Es el derivado de la incertidumbre en la evolución futura de los mercados, propia de la actividad financiera.

A este respecto, cabe señalar que el precio de mercado de las cédulas hipotecarias a que se refiere la presente Nota de Valores puede verse sometido a fluctuaciones que pueden provocar que el mismo se sitúe por debajo del precio de emisión inicial y del valor nominal de las cédulas, al estar condicionado dicho precio de mercado por distintos factores, tales como la evolución de los tipos de interés, la situación del mercado para valores similares y las condiciones económicas generales.

Igualmente, el precio de mercado de las cédulas hipotecarias podría evolucionar a la baja si durante la vigencia de la emisión se produjera una revisión negativa de la calificación crediticia asignada a la emisión o a Banco Español de Crédito, S.A. (en adelante también Banesto, el Banco, la Entidad Emisora o el Emisor).

En el epígrafe 7.5 se detallan las características de estas calificaciones crediticias.

1.2.- Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida que puede producirse ante el incumplimiento de los pagos por parte de la contrapartida en una operación financiera. En este caso concreto, el riesgo de que el Emisor (Banesto) no abone el principal y/o intereses de las cédulas en las fechas establecidas.

En este sentido, debe señalarse que las cédulas hipotecarias objeto de esta Nota de Valores están garantizadas con el patrimonio universal de Banco Español de Crédito, S.A. y, adicionalmente, el capital y los intereses de las emisiones de Cédulas Hipotecarias están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. excepto las que estén afectas a bonos y participaciones hipotecarias, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y del Real Decreto 716/2009 por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981.

Los datos referentes a las ratios de morosidad, cobertura, Tier I, Tier II y Coeficiente de Solvencia (Ratio BIS) a 30 de septiembre de 2011, a 31 de diciembre de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 son los que se muestran a continuación y que han sido calculados conforme a la circular 3/2008 del Banco de España, modificada por la circular 9/2010 de dicha entidad:

	30 septiembre 2011	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Ratio de Morosidad	4,65%	4,08%	2,94%
Ratio de Cobertura	52,86%	53,98%	63,37%
Tier I	9,90%	9,31%	8,72%
Tier II	1,18%	1,87%	2,58%
Coeficiente de Solvencia (Ratio BIS)	11,08%	11,18%	11,30%

En relación con lo dispuesto en el artículo 2º del Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero Banco Español de Crédito S.A. cumple con el nivel exigido de capital principal (mínimo del 8%) que, a diciembre de 2010, ascendió al 8,3% y a 30 de septiembre de 2011 asciende a 9,0%.

1.3.- Riesgo de liquidez

Los valores que se emiten al amparo de la Nota de Valores son valores cuya distribución podría no ser muy amplia y para los cuales podría no existir un mercado muy activo. Aunque se ha solicitado la admisión a negociación de los valores emitidos al amparo de esta Nota de Valores en el mercado AIAF de Renta Fija, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el Mercado.

Para tratar de reducir la iliquidez de los valores, el Emisor tiene suscrito un contrato de liquidez con las Entidades de Liquidez de la emisión (ver epígrafe 5.1.), en virtud del cual dichas entidades se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para ofrecer liquidez a los titulares de las Cédulas Hipotecarias cotizando precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias a lo largo de cada sesión de negociación.

1.4.- Riesgo por amortización anticipada

El Emisor podrá proceder a la amortización anticipada de las Cédulas Hipotecarias durante la vida de la Emisión, hasta el importe excedido del límite que se establezca en cada momento por la normativa aplicable (actualmente el volumen establecido de cédulas hipotecarias, emitidas por la entidad y no vencidas, no podrá superar el 80% de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera, que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, excluido el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación hipotecaria).

II.- NOTA DE VALORES (ANEXO XIII DEL REGLAMENTO (CE) 809/2004).

1.- PERSONAS RESPONSABLES

D. Miguel Sánchez Vaquero con DNI nº 7.958.624-A, apoderado, actuando en nombre y representación de Banco Español de Crédito, S.A., con domicilio en España, Gran Vía de Hortaleza número 3, 28033 de Madrid, facultado por el acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva delegada del Consejo de Administración en su reunión celebrada el 10 de octubre de 2011, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores.

D. Miguel Sánchez Vaquero declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2.- FACTORES DE RIESGO

Ver apartado 1 anterior.

3.- INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1- Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta

BANCO SANTANDER, S.A. accionista de referencia de Banesto, actúa como Colocador de esta emisión.

A parte de lo anterior no existen intereses particulares de las personas físicas y/o jurídicas participantes en la oferta.

3.2.- Motivo de la emisión y destino de los ingresos

La Emisión obedece a la financiación habitual de BANESTO. La denominación social de esta entidad es BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., entidad Mercantil domiciliada en España, Gran Vía de Hortaleza número 3, 28033 de Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36, folio 177, hoja nº 1.595. Con C.I.F. A-28000032.

4.- INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1.- Importe total de los valores que van a admitirse a cotización

El importe total de los valores integrantes de esta emisión, para los cuales se ha solicitado la admisión a cotización, es de **CINCUENTA MILLONES DE EUROS (50.000.000 €)**, representados por **QUINIENTAS (500) cédulas hipotecarias de CIEN MIL EUROS (100.000 €)** de valor nominal unitario cada una.

La colocación de la Emisión se ha llevado a cabo por BANCO SANTANDER S.A..

4.2.- Descripción del tipo y la clase de los valores.- Colectivo de potenciales suscriptores

Las cédulas hipotecarias son valores que representan una deuda para su emisor, devengan intereses y son reembolsables en la fecha o fechas previstas en las condiciones de su emisión. Estos valores se emiten con la garantía de la cartera de préstamos concedidos con garantía hipotecaria de inmuebles por la Sociedad emisora, elegibles conforme a la legislación vigente a estos efectos.

Los valores que se emiten al amparo de la presente Nota de Valores serán fungibles desde la Fecha de Desembolso con los emitidos y puestos en circulación por la Sociedad emisora en la 7ª y la 27ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Español de Crédito, S.A., por lo que sus términos y condiciones serán los mismos que los de la emisión meritada.

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) asignado a los valores de la presente emisión es el siguiente:

ES0413440084

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 30 bis, 1ª) de la Ley del Mercado de Valores, la presente emisión se dirige exclusivamente a inversores cualificados, tanto nacionales como extranjeros.

4.3.- Legislación de los valores

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española aplicable al emisor y a los mismos.

En particular, se emiten de conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988 de 28 de julio, del Mercado de Valores; del 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 la Ley 2/1981, de 25 de marzo de regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y del Real Decreto 716/2009 por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981.

La presente Nota de Valores se ha elaborado conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

4.4.- Representación de los valores

Los valores integrantes de esta emisión están representados mediante Anotaciones en Cuenta gestionadas por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, IBERCLEAR, con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1, de Madrid y sus entidades participantes.

4.5.- Divisa de la emisión

Los valores están denominados en Euros.

4.6.- Orden de prelación de los valores admitidos a cotización, incluyendo resúmenes de cualquier cláusula que afecte a la prelación o subordine el valor a alguna responsabilidad actual o futura del emisor

El capital y los intereses de las emisiones de Cédulas Hipotecarias están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Español de Crédito, S.A. y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, y participaciones hipotecarias, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Banco Español de Crédito, S.A., y, si existen, por los activos de sustitución y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y en el Real Decreto 716/2009 por el que se desarrollan determinados aspectos de la

Ley 2/1981. No obstante lo anterior, se hace constar que, a estos efectos, no existen en esta emisión activos financieros de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados.

Las inscripciones de las fincas hipotecadas sujetas a los préstamos que servirán de cobertura, en cada momento, a la presente emisión de Cédulas Hipotecarias se encontrarán vigentes y sin condición alguna y no sujetas a limitaciones por razón de inmatriculación o por tratarse de inscripciones practicadas al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

El volumen de Cédulas Hipotecarias emitidas por Banco Español de Crédito, S.A. no superará el 80% de importe de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que reúnan los requisitos establecidos en la sección II de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y en el Real Decreto 716/2009, deducido el importe de los afectados a bonos y participaciones hipotecarias. Se computarán como tales préstamos o créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por la entidad que se mantengan en su cartera y resulten igualmente elegibles. Si Banco Español de Crédito, S.A. hubiera emitido bonos o participaciones hipotecarias, se excluirán de la base de cómputo aludida en el apartado anterior el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participación.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias tienen el carácter de acreedores singularmente privilegiados, con la preferencia que señala el número 3 del artículo 1923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los créditos hipotecarios inscritos a favor de Banco Español de Crédito, S.A., salvo los que sirvan de cobertura para los bonos.

En caso de concurso, los titulares de Cédulas Hipotecarias gozarán de privilegio especial de cobro sobre los créditos hipotecarios del emisor de conformidad con el artículo 90.1.1º de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7 de la Ley Concursal, se atenderán como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas emitidas y pendientes de amortización a la fecha de solicitud de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios.

La presente emisión es fungible con la 7ª y con la 27ª emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Español de Crédito, S.A.. Existe la posibilidad de que el Emisor realice en el futuro alguna o algunas emisiones de cédulas hipotecarias fungibles con la presente emisión, o con anteriores emisiones de cédulas hipotecarias realizadas por Banesto, lo que significa que las posteriores emisiones tendrían los mismos derechos y obligaciones que aquella emisión con la que sea fungible (mismo valor nominal unitario, mismo pago de cupones, fecha de vencimiento, etc.).

4.7.- Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de éstos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos

Conforme con la legislación vigente, los valores a que se refiere la presente Nota de Valores carecen para el inversor que los adquiera de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.

Los derechos económicos y financieros, para el inversor, asociados a la adquisición y tenencia de los valores, son los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emiten y que se encuentran recogidas en los epígrafes 4.8 y 4.9 siguientes.

El servicio financiero de la emisión es realizado por Banco Español de Crédito, S.A., quien pondrá a disposición de los inversores los importes correspondientes a principal e intereses de las cédulas hipotecarias a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de que los inversores deban realizar actuación alguna en relación con los derechos económicos derivados de sus valores.

Para los valores incluidos en la presente Nota de Valores no se constituirá Sindicato de Titulares de Cédulas.

4.8.- Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos

Las Cédulas Hipotecarias objeto de esta Emisión devengan a favor de sus tenedores un tipo fijo anual del 3,50% calculado en base Act/Act (ICMA) y se emiten con un cupón corrido desde el 18 de enero de 2011 y los tenedores recibirán el cupón completo en la fecha de pago del primer cupón.

Calendario relevante para el pago de cupones:

- Fecha de pago del primer cupón: 18 de enero de 2012
- Fecha de pago del segundo cupón: 18 de enero de 2013
- Fecha de pago del tercer cupón: 18 de enero de 2014
- Fecha de pago del cuarto cupón: 18 de enero de 2015
- Fecha de pago del quinto y último cupón: 18 de enero de 2016

En caso de que cualquiera de las fechas de pago coincida con una fecha inhábil para TARGET2, se trasladará el pago del cupón hasta el siguiente día hábil, sin que los titulares de los valores tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

El último cupón se abonará coincidiendo con el vencimiento final de la Emisión, (18 de enero de 2016).

La fórmula de cálculo de los intereses es la siguiente:

$$C = N * \frac{i}{100} * \frac{d}{Base}$$

Donde:

C Importe bruto del cupón periódico

N Nominal del valor

I Tipo de interés nominal anual

D Días transcurridos entre la Fecha de Inicio del Periodo de Devengo de Interés y la Fecha de Pago del cupón correspondiente, computándose tales días de acuerdo con la Base establecida y teniendo en cuenta la convención del día hábil siguiente.

Base Act/Act (ICMA) no ajustado según convención del día hábil siguiente

4.8.1.- Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, y en el artículo 950 del Código de Comercio, el reembolso de las cédulas hipotecarias y el pago de sus intereses dejarán de ser exigibles a los tres años de su vencimiento.

4.9.- Fecha de vencimiento y acuerdos para la amortización de los valores

Los valores de esta Emisión se reembolsarán a la par y por la totalidad de la Emisión el día 18 de enero de 2016.

No existen opciones de amortización anticipada ni total ni parcial, ni para el Emisor ni para los tenedores, excluyendo los supuestos legalmente establecidos, conforme se indica a continuación.

El volumen de cédulas hipotecarias emitidas por entidad, y no vencidas, no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los créditos hipotecarios de la cartera de la entidad aptos para servir de cobertura.

En el caso de superar dicho límite, la Entidad Emisora podrá proceder a la amortización anticipada de Cédulas Hipotecarias hasta el importe excedido de acuerdo con lo que determina el artículo 25 del Real Decreto 716/2009. De optarse por la amortización de las Cédulas Hipotecarias ésta se realizará en la forma prevista en la ley abonándose el importe correspondiente a los cedulistas. En el supuesto de producirse dicha amortización se comunicará a la CNMV, a la Sociedad Rectora del Mercado Secundario donde las cédulas estén admitidas a negociación y a los cedulistas mediante publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Cotización de dicho Mercado Secundario y en un periódico español de difusión nacional.

En caso de amortizar anticipadamente, el emisor entregará al inversor la cantidad correspondiente al cupón corrido así como el importe del principal.

4.10.- Indicación del rendimiento

El interés efectivo previsto para el suscriptor, tomando como base el cupón del 3,50% anual, es del 4,34%.

La tasa interna de rentabilidad para el suscriptor se ha calculado mediante la siguiente fórmula:

$$P_0 = \sum^n \frac{F_j}{\left(1 + \frac{r}{100}\right)^{\left(\frac{d}{Base}\right)}}$$

Donde:

- P₀*** Precio de Emisión del valor más cupón corrido hasta la Fecha de Desembolso
- F_j*** Flujos de cobros y pagos brutos a lo largo de la vida del valor
- r*** Rentabilidad anual efectiva o TIR
- d*** Número de días transcurridos entre la fecha de inicio del devengo del correspondiente cupón y su fecha de pago
- n*** Número de flujos de la Emisión
- Base*** Base para el cálculo de intereses ACT/ACT (ICMA) no ajustado según convención del día hábil siguiente.

4.11.- Representación de los tenedores de los valores

Para los valores incluidos en la presente Emisión no se constituirá Sindicato de Tenedores de Cédulas.

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

Las resoluciones y acuerdos de los órganos societarios del Emisor por los que se procede a la realización de la presente emisión de cédulas hipotecarias, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 24 de febrero de 2010.
- Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 24 de febrero de 2010.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 10 de octubre de 2011, donde se aprobó la emisión de cédulas hipotecarias hasta un límite máximo de DOS MIL MILLONES (2.000.000.000) DE EUROS, siendo la presente, la primera emisión realizada al amparo de dicho acuerdo, quedando por lo tanto, una vez realizada la presente emisión, un saldo disponible de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES (1.950.000.000) DE EUROS.

4.13.- Fechas de emisión, desembolso y suscripción de los valores

La fecha de emisión, desembolso y suscripción de los valores es el día 11 de noviembre de 2011 y al precio de emisión del 96,816% sobre el nominal unitario (importe nominal unitario: 100.000 €; importe nominal de la emisión: 50.000.000 euros; importe efectivo de la emisión: 48.408.000 euros).

El cupón corrido es de 2,848 %, lo que supone un precio con cupón corrido de 99,66 % por ello el efectivo a desembolsar por los inversores asciende al importe de 49.831.972,60 euros.

El periodo de admisión de solicitudes de suscripción ha sido el 31 de octubre de 2011.

4.14.- Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores

No existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de las cédulas hipotecarias a que se refiere la presente Nota de Valores, las cuales podrán ser transmitidas sin necesidad de intervención de fedatario público según lo dispuesto en el art. 37 del Real Decreto 716/2009.

5.- ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

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

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. ha solicitado la admisión a negociación de la presente emisión de cédulas hipotecarias en el Mercado AIAF de Renta Fija para que los valores coticen en dicho mercado en un plazo no superior a 30 días a contar desde la Fecha de Desembolso. En caso de que no se cumpla este plazo la Entidad Emisora dará a conocer las causas del incumplimiento a la Comisión Nacional del Mercado de Valores 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 caso de resultar imputable al Emisor la causa del incumplimiento del citado plazo.

La Entidad Emisora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el Mercado AIAF de Renta Fija, según la

legislación vigente, así como los requerimientos de sus Órganos Rectores, y acepta cumplir todo ello.

La emisión original (“7ª Emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Español de Crédito, S.A.”), desembolsada con fecha 18 de enero de 2006, tiene como entidades con obligación de liquidez a “CALYON”, “DEUTSCHE BANK, AG”, “DZ BANK, AG, DEUTSCHE ZENTRAL – GENOSSENSCHAFTSBANK, FRANKFURT AM MAIN”, “CAJA MADRID”, “UBS Limited”, “HSBC France”, “BSCH”, “BAYERISCHE HYPO UND VEREINSBANK, AG”, “ABN AMRO Bank, N.V., Sucursal en España”; y “DRESDNER BANK, Sucursal en España” (las “Entidades de Liquidez”).

Asimismo, las Entidades de Liquidez suscribieron un contrato de liquidez, cuya vigencia es igual a la vida de la emisión, con las siguientes características:

“Cada Entidad de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de las Cédulas Hipotecarias cotizando precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias, a lo largo de cada sesión de negociación, de acuerdo con las siguientes reglas:

- i. Cada Entidad de Liquidez cotizará precios de compra y venta de las Cédulas Hipotecarias, que serán válidos para importes nominales de hasta quince millones de euros.
- ii. La cotización de los precios ofrecidos por las Entidades de Liquidez reflejarán en cada momento la situación de liquidez existente en el mercado. La cotización de los precios de venta estará sujeta a la disponibilidad de valores en el mercado. Las Entidades de Liquidez no garantizan que puedan localizar valores con los que corresponder a la demanda, ya sea en su propia cartera o en la de otras entidades. Sin embargo, cada Entidad de Liquidez se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para actuar con la diligencia habitual en los mercados a dichos efectos.
- iii. Los precios cotizados por cada Entidad de Liquidez se entenderán en firme y serán calculados en función de las condiciones de mercado existentes en cada momento, teniendo en cuenta la rentabilidad de la Emisión, la situación del mercado de cédulas hipotecarias y de los mercados de renta fija en general, así como de otros mercados financieros, pudiendo cada Entidad de Liquidez decidir los precios de compra y venta que cotice y modificar ambos cuando lo considere oportuno.

Los precios de compra y venta cotizados por cada Entidad de Liquidez oscilarán, teniendo en cuenta el vencimiento residual de la Emisión, en una banda que no será superior en precio al diferencial que se establece a continuación, siempre y cuando no se produzcan situaciones en el mercado que imposibiliten el mantenimiento de los precios en la referida banda.

Vigencia hasta vencimiento

Diferencial

Mayor o igual a 4 años e inferior a 6 años

6 puntos básicos

Inferior a 4 años

5 puntos básicos

En todo caso, los precios de compra y venta cotizados por cada Entidad de Liquidez oscilarán en una banda que no será superior al 5% en términos de T.I.R., siempre y cuando no se produzcan situaciones extraordinarias en los mercados que lo imposibiliten. Este 5% se calculará sobre el precio de compra que se cotee en ese momento. En cualquier caso ese diferencial no será superior a 50 puntos básicos en términos de T.I.R. y a un 1% en términos de precio.

- iv. Las Entidades de Liquidez quedarán exoneradas de sus obligaciones y responsabilidades ante cambios significativos de las circunstancias estatutarias, legales o económicas del Emisor en que se aprecie de forma determinante una disminución significativa de su solvencia o capacidad de pago de las obligaciones del mismo.
- v. Igualmente las Entidades de Liquidez quedarán exoneradas de sus obligaciones bajo el presente Contrato ante el acaecimiento de un supuesto de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las circunstancias de los mercados financieros que hicieran excepcionalmente gravoso el cumplimiento del presente Contrato, o ante cambios que repercutan significativamente en las circunstancias legales actuales que se siguen para la operativa de compraventa de los valores por parte de las Entidades de Liquidez o de su habitual operativa como entidades financieras.
- vi. En cualquier caso, una vez las citadas circunstancias hayan desaparecido, la Entidad de Liquidez afectada estará obligada a reanudar el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato.”

El compromiso de liquidez asumido por las Entidades de Liquidez se extiende a los valores que se emiten con cargo a la presente 28ª emisión, al ser éstos fungibles en su totalidad con la 7ª y la 27ª emisión de Cédulas Hipotecarias de Banco Español de Crédito, S.A.. A estos efectos se entenderá por Entidades de Liquidez las citadas en la página anterior y aquellas otras que las hayan sustituido y asumido dichos compromisos.

5.2.- Agente de Pagos

Los pagos de cupones y de principal de las cédulas hipotecarias a que se refiere esta Nota de Valores serán atendidos por BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., que dispone de la capacidad para llevar a cabo estas funciones.

6.- GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Concepto	Importe
Tasas CNMV por registro de la Nota de Valores (0,03 por mil, con un máximo de 9.742,84 €)	1.500,00 €
Tasas CNMV por supervisión en AIAF (0,03 por mil con un máximo de 9.742,84 €)	1.500,00 €
Tasas IBERCLEAR	500,00 €
Tasas AIAF-estudio, tramitación y admisión a cotización (0,05 por mil, con un máximo de 55.000,00 €)	2.500,00 €
TOTAL:	6.000,00 €

7.- INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1.- Personas y entidades asesoras en la emisión

No aplicable.

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

No aplicable.

7.3.- Otras informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.4.- Vigencia de las informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.5.- Ratings

La presente emisión ha obtenido con fecha 3 de noviembre de 2011 la calificación provisional de Aaa por parte de la Agencia de Calificación Crediticia Moody's Investors Service España, S.A. y con fecha 8 de noviembre de 2011 la calificación definitiva de AA- por parte de la Agencia de Calificación Crediticia Fitch Ratings Ltd.

A la fecha de registro de la presente Nota de Valores, el Banco tiene asignadas las siguientes calificaciones ("ratings") por las agencias de calificación de riesgo crediticio.

Agencia de calificación	Largo Plazo	Corto Plazo	Fecha última revisión	Perspectiva
FITCH Ratings	AA-	F1+	Octubre 2011	Negativa
Moody's Investor Service	A2	P-1	Marzo 2011	Negativa
Standard & Poor's	AA-	A-1+	Octubre 2011	Negativa

Las escalas de calificaciones de deuda a largo plazo empleadas por las referidas Agencias son las siguientes:

Calificaciones otorgadas por			Significado
Standard & Poor's	Moody's	Fitch	
AAA	Aaa	AAA	Capacidad de pago de intereses y devolución del principal enormemente alta.
AA	Aa	AA	Capacidad muy fuerte para pagar intereses y devolver principal
A	A	A	Fuerte capacidad de pagar interés y devolver el principal. Los factores de protección se consideran adecuados pero pueden ser susceptibles de empeorar en el futuro
BBB	Baa	BBB	La protección de los pagos de interés y del principal puede ser moderada, la capacidad de pago se considera adecuada. Las condiciones de negocio adversas podrían conducir a una capacidad inadecuada para hacer los pagos de interés y del principal
BB	Ba	BB	Grado especulativo. No se puede considerar que el futuro este asegurado. La protección del pago de intereses y del principal es muy

B	B		moderada La garantía de los pagos de interés o del principal puede ser pequeña. Altamente vulnerables a las condiciones adversas del negocio
CCC	Caa	CCC	Vulnerabilidad identificada al incumplimiento. Continuidad de los pagos dependiente de que las condiciones financieras, económicas y de los negocios sean favorables.
CC C	Ca C	CC C	Altamente especulativos. Incumplimiento actual o inminente
DDD,DD,D		DDD,DD,D	Valores especulativos. su valor puede no exceder del valor de reembolso en caso de liquidación o reorganización del sector.

Las calificaciones AA- otorgadas al Banco por FITCH y Standard & Poor's indican una capacidad muy fuerte para hacer frente a sus obligaciones financieras (devolución de principal y pago de intereses), y la calificación A2 otorgada al Banco por Moody's indica una capacidad fuerte para hacer frente a sus obligaciones financieras (devolución de principal y pago de intereses).

-FITCH aplica un signo más (+) o menos (-) en las categorías AA a CCC que indica la posición relativa dentro de cada categoría. La calificación AA- otorgada al Emisor indica una calidad crediticia muy elevada. Las calificaciones 'AA' indican que existe una expectativa de riesgo de crédito muy reducida. La capacidad para la devolución del principal e intereses de manera puntual es muy fuerte. Esta capacidad no es muy vulnerable a acontecimientos previsibles.

-Moody's aplica modificadores numéricos 1, 2 y 3 a cada categoría genérica de calificación desde Aa hasta Caa. El modificador 1 indica que la obligación está situada en la banda superior de cada categoría de rating genérica; el modificador 2 indica una banda media y el modificador 3 indica la banda inferior de cada categoría genérica. La calificación A2 otorgada al Emisor indica una capacidad fuerte para pagar intereses y devolver principal.

-Standard & Poor's aplica un signo (+) o menos (-) en las categorías AA a CCC que indica la posición relativa dentro de cada categoría. La calificación AA- otorgada al Emisor indica una fuerte capacidad para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Las escalas que emplean para la calificación de deuda a corto plazo son las siguientes:

Calificaciones otorgadas por			Significado
Standard & Poor's	Moody's	Fitch	
A-1	P-1	F-1	Es la más alta calificación indicando que el grado de seguridad de cobro en los momentos acordados es muy alto.
A-2	P-2	F-2	En el caso de Standard & Poor's y Fitch puede ir acompañado del símbolo + si la seguridad es extrema. La capacidad de atender correctamente el servicio de la deuda es satisfactorio, aunque el grado de seguridad no es tan alto como en el caso anterior.
A-3	P-3	F-3	Capacidad de pago satisfactoria, pero con mayor vulnerabilidad, que en los

B	No Prime	B	casos anteriores a los cambios adversos en las circunstancias. Normalmente implica una suficiente capacidad de pago, pero unas circunstancias adversas condicionarían seriamente el servicio de la deuda
C	---	C	Este rating se asigna a la deuda a corto plazo con una dudosa capacidad de pago. La deuda calificada con una D se encuentra en mora. Esta categoría se utiliza cuando el pago de intereses o principal no se ha hecho en la fecha debida, incluso si existe un periodo de gracia sin expirar.
D	---	D	

Las calificaciones F1+, P-1 y A1+ otorgadas al Banco por FITCH, Moody's y Standard & Poor's, indican una calidad crediticia superior y una fuerte capacidad para hacer frente a tiempo a sus obligaciones a corto plazo.

Estas calificaciones crediticias no constituyen una recomendación para comprar, vender o ser titular de valores. La calificación crediticia puede ser revisada, suspendida o retirada en cualquier momento por la correspondiente agencia de calificación.

Las mencionadas calificaciones crediticias son sólo una estimación y no tienen por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar su propio análisis del Emisor o de los valores a adquirir.

Moody's Investors Service España, S.A. y Fitch Ratings España, S.A.U. han sido registradas el 31 de octubre de 2011 conforme al reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre agencias de calificación crediticia

8.- Actualización del Documento de Registro

Se incorpora por referencia la información financiera intermedia correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2011, registrada en la CNMV con fecha 11 de octubre de 2011, y que se encuentra a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y en la página web de Banesto (www.banesto.es).

Desde la inscripción del Documento de Registro del emisor (con fecha 4 de octubre de 2011) hasta la remisión de la presente Nota de Valores a la CNMV, no han tenido lugar otros aspectos significativos que afecten al emisor susceptibles de afectar a la evaluación de los inversores, distintos de los mencionados en este apartado y de los hechos relevantes publicados.

Esta Nota de valores está visada en todas sus páginas y firmada en Madrid a 8 de noviembre de 2011.

Firmado en representación del Emisor:

D. Miguel Sánchez Vaquero

