

**FE DE ERRATAS AL FOLLETO INFORMATIVO RELATIVO A
"EMPRESAS BANESTO 5 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS"
(el "Folleto"), INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA CNMV EL
9 DE SEPTIEMBRE DE 2010 CON NÚMERO DE REGISTRO
OFICIAL 9766**

El presente documento de fe de erratas se elabora a los efectos de modificar el apartado del Folleto que se enumera más abajo como consecuencia de haberse advertido un error en los porcentajes señalados en el orden de prelación de pagos para la postergación del pago de intereses de los Bonos de las Series A y B.

Los términos en mayúscula que no se encuentren definidos en la presente fe de erratas tendrán el significado que se les atribuya en el Folleto.

En este sentido:

Módulo Adicional

Apartado 3.4.6.2.1 ("Fondos Disponibles: origen y aplicación")

Página 131, apartado (b) "Aplicación", sub-apartado (v) y (vi), donde figura:

"5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este concepto al 9º lugar del Orden de Prolación 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 20% 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 10º lugar del Orden de Prolación 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 30% 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."

Debe decir:

“5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este concepto al 9º 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 30% 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 10º 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 20% 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.”

En consideración a lo anterior, se solicita tenga por presentado este documento de fe de erratas y proceda a incorporarlo a los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se hace constar expresamente que Banco Español de Crédito, S.A., como único titular de los Bonos tiene conocimiento de la presente modificación y consiente la misma. Asimismo, la modificación realizada en virtud del presente documento de fe de erratas ha sido comunicada a las Agencias de Calificación y no tiene impacto alguno en la calificación de los Bonos.

En Madrid, a 28 de marzo de 2012

Fdo. D. Ignacio Ortega Gavara

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

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

CERTIFICA

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

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

Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 9 de septiembre de 2010.

EMPRESAS BANESTO 5
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
BONOS DE TITULIZACIÓN 1.600.000.000 €

Serie A	1.344.000.000 €	Aaa	AAA
Serie B	96.000.000 €	Aa3	AA (low)
Serie C	160.000.000 €	Baa3	BBB (low)

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



ENTIDAD SUSCRIPTORA



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:



ÍNDICE

Página

FACTORES DE RIESGO	5
DOCUMENTO DE REGISTRO.....	12
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	13
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	13
3. FACTORES DE RIESGO.....	14
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	14
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	21
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	23
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	37
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	38
9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	38
10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	38
NOTA DE VALORES	40
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	40
2. FACTORES DE RIESGO.....	40
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	40
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	41
5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	58
6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.....	60
7. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	60
MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	63

1. VALORES.....	63
2. ACTIVOS SUBYACENTES.....	63
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.....	80
4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.....	154
DEFINICIONES.....	122

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

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

FACTORES DE RIESGO

I. Factores de riesgo específicos del Fondo:

(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:

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

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

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

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

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

(iii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

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

(iv) Incumplimiento de contratos por terceros:

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

Una descripción de los contratos que serán suscritos por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo se encuentra en el apartado 3.1 del Módulo Adicional. **(v) Validez de la cesión en caso de concurso de acreedores del Cedente:**

El concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente, la Sociedad Gestora o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la “Ley Concursal”).

En este sentido, en caso de concurso de la Sociedad Gestora, esta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado (iii) anterior y en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se

encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no tenga derecho de uso, garantía o retención -salvo el dinero por su carácter fungible- que existieren en la masa se considerarán de dominio del Fondo, debiendo entregarse por la administración concursal al Fondo. La estructura de la operación de titulización de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en el Folleto, en las cuentas abiertas a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo, por lo que el Fondo gozaría al respecto de un derecho de separación absoluto, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal).

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

No obstante lo anterior, cuando se trate de Préstamos No Hipotecarios y se aprecie que el contrato de cesión cumple las condiciones señaladas en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 1/1999, la cesión de los Activos al Fondo podría ser rescindible conforme al régimen general previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, que establece en su apartado 5 que en ningún caso podrán ser objeto de rescisión los actos ordinarios de la actividad empresarial del Cedente realizadas en condiciones normales.

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

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

(vi) Relaciones con terceros:

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

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

Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.

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

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

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

(i) Riesgo de impago de los Activos:

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

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

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

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

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

(iii) Responsabilidad:

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites descritos en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores. Con la excepción de estas mejoras, no existen otras garantías concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Los Activos agrupados en el Fondo y los derechos que éstos conllevan constituyen la principal fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos.

(iv) Protección:

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

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

(iv) Concentración sectorial:

De los Préstamos seleccionados a 6 de agosto de 2010 para su cesión al Fondo en su constitución, los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías: "Promoción Inmobiliaria", con un principal pendiente de 241.266.315,82 euros, que supone un 14,50% del total de la Cartera Preliminar, "Compraventa de Bienes Inmobiliarios" con un principal pendiente de 159.051.359,82 euros, que supone un 9,56% del total de la Cartera Preliminar y "Actividades de Organizaciones Empresariales" con un con un principal pendiente de 125.460.569,18 euros, que supone un 7,54% del total de la Cartera Preliminar", tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.1 k) del Módulo Adicional.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre las actividades indicadas en el párrafo anterior podría afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de los Bonos.

(v) Antigüedad de los préstamos e insuficiencia de garantía hipotecaria:

De los Préstamos seleccionados a 6 de agosto de 2010 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución, el 76,99% del principal pendiente de los Préstamos tienen una fecha de formalización posterior al 1 de enero del 2009, lo que indica que el período de originación de gran parte de la cartera se ha producido en los últimos 15 meses, tal y como se indica en el apartado 2.2.2.1 i).

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.6 del Módulo Adicional, el 5,39% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tienen un ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles ("L.T.V."), superior al 80 %, siendo su L.T.V. medio ponderado del 52,89%.

(vi) Riesgo por concentración de deudores:

Teniendo en cuenta que no se tiene conocimiento de que existan Deudores del mismo grupo empresarial, las mayores concentraciones por deudor son:

La suma del Saldo Vivo de los 2 mayores deudores supone un 5,66% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 10 mayores deudores supone un 19,32% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 20 mayores deudores supone un 28,69% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 30 mayores deudores supone un 34,75% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 40 mayores deudores supone un 39,37% del total de la Cartera Preliminar.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 6,21% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector Actividades y Organizaciones Empresariales, un 5,90 % del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Promoción Inmobiliaria y un 3,86% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Compraventa de Bienes Inmobiliarios.

Dados estos niveles de concentración por Deudor existe la posibilidad de que el incumplimiento de alguno de estos principales Deudores implique un perjuicio grave para el fondo y los bonistas en cuanto a su afectación a la generación de flujos para el pago de la amortización de los Bonos.

(vii) Riesgo de Concentración Geográfica:

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2.1 l) del Módulo Adicional, las Comunidades Autónomas que representan una mayor concentración del domicilio de los Deudores de la Cartera Preliminar seleccionados para su cesión al Fondo en constitución son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, las siguientes: Madrid 23,93%, en Comunidad Valenciana 14,06% y Cataluña 13,74% representando en su conjunto un 51,73%.

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

(viii) Riesgo de Préstamos con periodo de carencia:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional, un 18,05% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene un periodo de carencia de principal que finaliza como máximo en el 2 de diciembre de 2015.

(ix) Riesgo de periodicidad en el pago de las cuotas de los Préstamos y Préstamos con amortización a vencimiento.

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional, un 13,35% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen una periodicidad semestral en el pago de sus cuotas, un 3,37% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen una periodicidad anual en el pago de sus cuotas y un 0,07 % del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen pago con amortización única a vencimiento (bullet), frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto un 16,78% del principal

pendiente de la Cartera Preliminar tienen pagos con una periodicidad superior al trimestre.

(x) Hipótesis sobre la cartera:

Las hipótesis asumidas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores y a lo largo del presente Folleto en cuanto a tasas de amortización anticipada, morosidad por más de noventa (90) días 4,65% (basada en la media ponderada en los datos de morosidad publicados por Banesto a 30 de junio de 2010 para los Segmentos de Pymes, Corporativa y Empresas (5,62 % y 4,54% respectivamente), con recuperación del 59,20 % en 18 meses, fallidos (1,90%), están basadas en el comportamiento histórico de los préstamos de similares características de Banesto, lo cual no supone que dichas hipótesis no puedan cambiar en el futuro.

Como consecuencia de las tasas de morosidad anteriores el Fondo de Reserva permanecerá constante a lo largo de la vida del Fondo en 272.000.000 €.”

(xi) Riesgo de incumplimiento de ratios financieros:

Dentro de la Cartera Preliminar, los 20 mayores deudores no tienen que cumplir ratio financiero alguno impuesto por Banesto. Es posible que en el resto de Préstamos de la citada cartera, alguno debiera cumplir ciertos ratios financieros impuestos por Banesto, y que en el caso de no cumplirlos Banesto podría exigir al Deudor la cancelación de sus Préstamos, pero Banesto no puede precisar el número de Préstamos afectados ya que esta información no se encuentra soportada en sus registros informáticos

(x) Riesgo de finalidad y garantía hipotecaria:

Un 13,76% del principal pendiente de la Cartera Preliminar, tienen como finalidad la adquisición de fincas rústicas y urbanas, y terrenos y solares (12,58% de fincas urbanas).

Un 17,21% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios de la Cartera Preliminar tienen como garantía hipotecaria fincas rústicas, terrenos y solares.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Precio:

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

concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

(ii) Liquidez limitada:

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

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

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

(iii) Rentabilidad y duración:

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

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

(iv) Intereses:

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 6 de agosto de 2010, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.h) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, es 2,905%, siendo superior al 1,744% del tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos, resultado de sumar el margen medio ponderado de los bonos (0,86%) al Euribor a 3 meses (0,884%) del 22 de julio de 2010 que se ha asumido en el cuadro que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores.

(v) Intereses de demora:

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

(vi) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por las entidades de calificación Moody's Investors Service España, S.A. y Dominion Bond Rating Service.

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

Sus calificaciones no constituyen ni podrán en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que

lleven a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

(vii) Subordinación de los Bonos:

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

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

En el caso de que se proceda a la liquidación del Fondo y amortización anticipada de los Bonos en la siguiente Fecha de Pago en la que el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al 10% del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, los Bonos de la Serie C se amortizarán de la siguiente manera, (teniendo en cuenta que la Serie C supone el 10 % de la emisión).

1. Parcialmente en la Fecha de Pago en la que el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al 10 % del saldo vivo en la Fecha de Constitución.
2. El resto en su totalidad en la siguiente y última Fecha de Pago.

(viii) Postergación del pago de intereses:

El presente Folleto y el resto de documentación complementaria relativa a los Bonos prevén la postergación del orden de prelación del pago de los intereses de los Bonos de las Series B y C, en el caso de que se den las circunstancias previstas en los ordinales 5º y 6º, respectivamente, del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso pasarían a ocupar el 8º y 9º lugar, respectivamente, en el Orden de Prelación de Pagos contenido en dicho apartado.

Con las hipótesis actuales de morosidad, no se postergará el pago de los intereses de las Series de Bonos B y C.

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

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General, con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), actuando en función de los poderes otorgados en el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 29 de junio de 2010 asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

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

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

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

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 29 de junio de 2010, en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L, cuyos datos se detallan en el apartado 5.2.e) del presente Documento de Registro. La Sociedad Gestora informará a la CNMV y a la Agencia de Calificación de cualquier cambio que pudiera producirse en el futuro en lo referente a la designación de auditores del Fondo.

¹ El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de agosto de 2010.

2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico comenzará en la Fecha de Constitución (esto es, el día 13 de septiembre de 2010) y finalizará el 31 de diciembre de 2010, y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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

El criterio contable que se utilizará en la preparación de la información contable del Fondo es el del principio de devengo, es decir, que la imputación de los ingresos y gastos se realizará en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

3. FACTORES DE RIESGO.

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

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

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

El Emisor es un fondo de titulización de activos, carente de personalidad jurídica y constituido de acuerdo con el Real Decreto 926/1998 con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por BANESTO y emitir los Bonos.

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

La denominación del Fondo es "EMPRESAS BANESTO 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", pudiendo ser utilizadas indistintamente para su identificación las denominaciones abreviadas "EMPRESAS BANESTO 5 F.T.A." y "EMPRESAS BANESTO 5 FTA".

4.3 Lugar del Registro del Emisor.

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción del Fondo en los registros oficiales de la CNMV en España. El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 9 de septiembre de 2010.

Se hace constar que ni la constitución del Fondo ni la emisión de Bonos con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, a tenor de la facultad contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998.

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

4.4.1 Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 13 de septiembre de 2010.

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

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

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

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

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

La Sociedad Gestora manifiesta que el contenido de dicha Escritura de Constitución coincidirá con el proyecto de Escritura de Constitución que se ha entregado a la CNMV, sin que, en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

4.4.2 Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el 14 de diciembre de 2052 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente.

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

(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.

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

- (i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajena al desenvolvimiento del Fondo o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en las normas legales o reglamentarias, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;
- (iii) Obligatoriamente, en (a) el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso, así como en (b) el supuesto de que fuera revocada su autorización administrativa, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo;
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir;
- (v) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los bonistas y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo; y
- (vi) Cuando hubieren transcurrido cuarenta y dos (42) meses desde la fecha del último vencimiento de los Activos aunque se encontraran aún débitos vencidos pendientes de cobro.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a la Agencia de Calificación y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4.b.(b3) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, con

una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago.

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

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

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

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

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

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

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

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

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

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

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

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de BANESTO.

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

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

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

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

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

a) Domicilio del Fondo.

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

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
Teléfono: 91.289.32.97

b) Personalidad jurídica del Fondo.

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

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo y disposiciones que lo desarrollen, (ii) 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, (iii) 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, (iv) 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, (v) 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 (vi) 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, (vii) 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, (viii) 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 (ix) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

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

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización de Activos es el general contenido en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de Julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la Ley 37/1992, en la Ley 3/1994 y en el Real Decreto 926/1998 que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) La constitución, la disolución y cualquier otra operación societaria que pudiera realizar el Fondo está exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4).
- (ii) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.h del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo, y tributando al tipo general vigente en cada momento, y que, en la actualidad se encuentra fijado en el treinta por ciento (30%).
- (iii) Los rendimientos de capital mobiliario del Fondo se encuentra sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59.K) del Reglamento, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, declara no sometidos a retención "los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los Fondos de Titulización".

- (iv) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley 37/1992).
- (v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general.
- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18ª de la Ley del IVA) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B. número 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993).
- (vii) La transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca al Fondo y la cesión al Fondo de los Préstamos No Hipotecarios es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (viii) A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985 de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros., Desde el 1 de enero de 2008, el procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y, de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que deroga el RD 2281/1998, de 23 de octubre, por el que se desarrollaban las disposiciones aplicables a determinadas obligaciones de suministro de información a la Administración tributaria y se modifica el reglamento de Planes y Fondos de Pensiones. En la actualidad se encuentra pendiente de modificación el artículo 44 del RD 1065/2007, con motivo de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985.

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

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

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

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

Asimismo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, concertará una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los

Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y el de los Bonos y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Préstamos y las características financieras de cada una de las Series de los Bonos.

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

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

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

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

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

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

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid), C.I.F. nº A28000032 y C.N.A.E. 65121. Se recoge una breve descripción de la misma en el apartado 3.5 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

	S&P (marzo 2009)	Moody's (julio 2009)	Fitch (octubre 2008)
Corto plazo	A1+	P-1	F1+
Largo plazo	AA	Aa3	AA

- c) MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. interviene como agencia de calificación crediticia de los Bonos.

MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. es una sociedad anónima española filial de la agencia de calificación crediticia Moody's Investors Service, con domicilio social en Madrid, Bárbara de Braganza, 2, 28004 y C.I.F. nº A-80448475.

- d) DBRS, Inc. interviene como una de las agencias de calificación del riesgo crediticio de los Bonos (en adelante, “**DBRS**”).

DBRS, Inc. es una compañía que no cotiza en bolsa y una agencia de calificación con domicilio en Nueva York (USA), 140 Broadway, 35th Floor, New York, NY 10005.

- e) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación.

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

CIF: B-59942110

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998, los Fondos de Titulización de Activos carecen de personalidad jurídica propia, encomendándose a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos.

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

6.1 Constitución e inscripción en el Registro Mercantil.

- a) **Razón y domicilio social.**

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199

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

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

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

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

6.2 Auditoría de Cuentas.

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

6.3 Actividades Principales.

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

de las demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente".

La Sociedad Gestora gestiona a 31 de agosto de 2010 el siguiente patrimonio:

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH HIPOTEBANSA VIII	Serie A		Libor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	17/12/1998	328.302.862,02 €
		30.170.831,36 €				
	Serie B	3.283.028,45 €	Libor 3M + 0.800%			
Total		33.453.859,81 €				
FTH UCI 5	Serie A	28.520.791,20 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.650.000,00 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	31.170.791,20 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	62.449.085,52 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	6.244.911,40 €	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	68.693.996,92 €				
FTH BANESTO 2	Serie A	90.081.294,00 €	Euribor 3M + 0.27%	Moody's España	08/05/2000	715.000.000,00 €
	Serie B	7.150.000,00 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	97.231.294,00 €				
FTH BANESTO 3	Serie A	97.406.810,75 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	16/07/2001	545.000.000,00 €
	Serie B	9.740.678,16 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	107.147.488,91 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	445.850.557,50 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	44.585.059,49 €	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	490.435.616,99 €				
FTH UCI 10	Serie A	192.892.628,60 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	16.023.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	208.915.628,60 €				
FTH UCI 12	Serie A	365.534.946,24	Euribor 3M + 0.15%	S&P España	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	9.000.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	23.800.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	398.334.946,24 €				
TOTAL FTH		1.435.383.622,67 €				5.472.504.729,71 €
FTA SANTANDER 1	Pagares Intern.	0,00		S&P España / Moody's España	26/11/1998	1.202.024.208,77 €
	Pagares Nac.	0,00				
	Total	0,00 €				
FTA UCI 6	Serie A	59.485.422,16	Euribor 3M + 0.295%	Moody's España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	5.234.709,26	Euribor 3M + 0.775%			
	Total	64.720.131,42 €				
FTA UCI 7	Serie A	74.061.206,52	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody's España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	5.184.284,36	Euribor 3M + 0.700%			
	Total	79.245.490,88 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	184.939.159,24	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody's España	04/03/2002	917.000.000,00 €

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie B	12.945.736,59	Euribor 3M + 0.55%			
	Total	197.884.895,83 €				
FTA UCI 8	Serie A	96.297.360,54	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody's España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	6.355.627,74	Euribor 3M + 0.600%			
	Total	102.652.988,28 €				
FTA HIPOTEBANSA 11	Serie A	290.435.135,92	Euribor 3M + 0.24%	S&P España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	17.426.109,56	Euribor 3M + 0.45%	/ Moody's España		
	Total	307.861.245,48 €				
FTA UCI 9	Serie A	255.915.477,91	Euribor 3M + 0.265%	S&P España / Moody's España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	18.977.372,00	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	4.186.184,72	Euribor 3M + 1.20 %			
	Total	279.079.034,63 €				
FTA FTPYME SANTANDER 1	Serie A	0,00	Euribor 3M + 0.25%	Fitch / Moody's España	24/09/2003	1.800.000.000,00 €
	Serie B1(G)	281.916.861,41	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie B2	70.492.337,53	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.90%			
	Serie D	87.300.000,00	Euribor 3M + 1.80%			
	Total	466.709.198,94 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	597.381.311,04	Euribor 3M + 0.18%	S&P España / Moody's España	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	53.400.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00	Euribor 3M + 0.95%			
	Total	753.981.311,04 €				
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	238.156.027,20	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	72.406.411,20	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	81.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Total	508.562.438,40 €				
FTA UCI 11	Serie A	264.860.584,80	Euribor 3M + 0.14%	S&P España	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	293.760.584,80 €				
FTA SANTANDER PUBLICO 1	Serie A	555.900.972,20	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody's España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	23.162.540,20	Euribor 3M+ 0.30%			
	Total	579.063.512,40 €				
FTA SANTANDER AUTO 1	Serie Unica	75.826.857,80	Euribor 3M + 0.059%	S&P España	07/04/2005	1.598.000.000,00 €
	Total	75.826.857,80 €				

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER EMPRESAS 1	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.02%	S&P España / Fitch España	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	236.183.916,00	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	80.600.000,00	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	96.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.500.000,00	Euribor 3M + 0.59%			
	Total	583.383.916,00 €				
FTA UCI 14	Serie A	668.965.380,75	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
	Total	741.465.380,75 €				
FTA UCI 15	Serie A	756.367.860,60	Euribor 3M + 0.14%	S&P España / Fitch España	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
	Total	867.367.860,60 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	1.003.132.667,85	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	51.800.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Total	1.174.232.667,85 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 06	Serie A1	288.600.462,00	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	10/10/2006	1.350.000.000,00 €
	Serie A2	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	10.200.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Total	366.300.462,00 €				
FTA UCI 16	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.106.141.373,04	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Total	1.248.341.373,04 €				
FTA	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
PYMES BANESTO 2	Serie A2	447.819.868,95 €	Euribor 3M + 0.16%	Fitch España		
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
	Total	506.119.868,95 €				
FTA SANTANDER	Serie A	308.895.636,90 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
FINANCIACION 1	Serie B	25.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	61.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00 €	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00 €	Euribor 3M + 1.00%			
	Total	484.695.636,90 €				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.05%	Fitch España/ Moody's España	14/12/2006	2.900.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A2	464.629.893,00	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	84.100.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	62.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	53.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	753.229.893,00 €				
FTA	Serie A1	343.161.098,26	Euribor 3M + 0,06%	Fitch España/ Moody's España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A2	1.224.490.344,00	Euribor 3M + 0,14%			
	Serie A3	333.951.912,00	Euribor 3M + 0,20%			
	Serie B	79.200.000,00	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00	Euribor 3M + 2,10%			
	Serie F	22.400.000,00	Euribor 3M + 0,50%			
	Total	2.150.703.354,26 €				
FTA UCI 17	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	961.171.633,72	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	15.400.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Total	1.077.371.633,72 €				
FTA	Serie A	849.067.255,20	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 07-01	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M +			

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie D		0.60%			
	Total	40.000.000,00 987.067.255,20 €	Euribor 3M + 3.50%			
FTA	Serie A1		Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody's España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	0,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	596.297.880,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	254.303.975,75	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	70.000.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	45.500.000,00 1.168.601.855,75 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1	Serie A	175.545.484,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody's España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
	Total	215.545.484,00 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody's España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
	Total	1.200.000.000,00 €				
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.25%	S&P España / Moody's España	17/09/2007	1.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 07-2	Serie B	342.141.224,20	Euribor 3M + 0.50%	Fitch España		
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	17.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	26.500.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	20.000.000,00 433.141.224,20 €				
FTA	Serie A1		Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A2	121.494.964,77	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	529.055.147,63	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	222.204.760,60	Euribor 3M + 0.36%			
	Serie C	20.900.000,00	Euribor 3M + 0.52%			
	Serie D	30.700.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie E	27.100.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	27.100.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	14.800.000,00 993.354.873,00 €				
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1		Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	0,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	423.823.840,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Total	70.000.000,00				

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie C	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
		563.823.840,00 €				
FTA	Serie A1	40.451.328,96	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody's España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	842.876.289,84	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	297.415.465,62	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.550.643.084,42 €				
FTA	Serie A	166.305.379,26	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 2	Serie B	58.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	44.900.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	29.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	63.800.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	21.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Parte Fija + Parte Variable		
		383.805.379,26 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.363.975.515,45	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
	Total	1.446.475.515,45 €				
FTA	Serie A	487.314.956,80	Euribor 3M + 0.50%	Moddy's	26/03/2008	2.000.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 5	Serie B	140.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie C	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	112.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	80.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.019.314.956,80 €				
FTA	Serie A	241.407.543,00	Euribor 3M + 0.30%	S&P España / Moody's España	12/05/2008	1.000.000.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 3	Serie B	49.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%	Fitch España		
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	36.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	42.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	22.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
		418.407.543,00 €				

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	821.355.249,40	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	26/06/2008	987.355.249,40 €
EMPRESAS BANESTO 2	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
		987.355.249,40 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN 08-1	Serie A	280.771.406,50	Euribor 3M + 0.30%	Fitch España	28/07/2008	510.000.000,00 €
	Serie B	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	10.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Serie D	12.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	10.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
		347.771.406,50 €				
FTA	Serie A	1.010.013.127,34	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	03/11/2008	1.375.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 5	Serie B	34.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	34.400.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	34.300.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	55.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	24.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
		1.192.813.127,34 €				
FTA	Pagarés	2.115.000.000,00		S&P España Fitch España	27/11/2008	500.000.000,00 €
SANTANDER 2						
FTA	Serie A	1.136.556.557,50	Euribor 3M + 0.30%	S&P España Fitch España	03/12/2008	2.300.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 3	Serie B	149.500.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	138.000.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
		1.424.056.557,50 €				
FTA	Serie A	596.686.546,82	Euribor 3M + 0.32%	Moody's España	09/02/2009	2.496.900.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 6	Serie B	236.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	177.500.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	130.800.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	219.600.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	221.900.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.582.986.546,82 €				
FTA	Serie A	454.134.857,40	Euribor 3M + 0.30%	Fitch España	16/02/2009	700.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 09-1	Serie B	99.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	37.800.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Serie D	35.700.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
		627.034.857,40 €				
FTA UCI 19	Serie A	801.717.700,00 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	16/03/2009	1.000.000.000,00 €
	Serie B	60.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	35.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,00%			
	Serie D	30.000.000,00 €	Euribor 3M +			

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONST.	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie E	29.000.000,00 €	1.50% Euribor 3M + 2.00%			
		955.717.700,00 €				
FTA	Serie A	796.301.928,75 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	28/05/2009	1.850.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 7	Serie B	185.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	148.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	92.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	37.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	370.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.628.801.928,75 €				
FTA	Serie A	854.577.960,00	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	21/05/2009	2.075.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 4	Serie B	207.500.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	207.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
		1.269.577.960,00 €				
FTA	Serie A	728.684.381,26	Euribor 3M + 0.50%	Moody's España	29/09/2009	1.500.000.000,00 €
FINANCIACION 4	Serie B	75.000.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie C	75.000.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	60.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
	Serie E	176.200.000,00	Euribor 3M + 3.00%			
	Serie F	195.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.309.884.381,26 €				
FTA	Serie A	858.260.520,60	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España /S&P	20/05/2010	1.050.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 6	Serie B	63.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	52.500.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	42.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	21.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	210.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.246.760.520,60 €				
FTA	Serie A	481.046.824 €	Euribor 3M + 0.70%	Fitch España	01/07/2010	600.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 2010	Serie B	57.000.000 €	Euribor 3M + 1.20%	Moody's España		
	Serie C	49.500.000 €	Euribor 3M + 1.50%			
	Serie D	88.500.000 €	Euribor 3M + 0.65%			
		676.046.823,60 €				
	TOTAL FTA	39.406.547.807,22 €				75.152.479.468,39 €
TOTAL (FTH+FTA)		40.841.931.429,89 €				80.624.984.198,10 €

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

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

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

b) Clases de acciones:

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

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

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

a) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José Antonio Álvarez Álvarez

Consejeros: D. Ignacio Ortega Gavara

D. José Antonio Soler Ramos

Dña. Ana Bolado Valle

D. Marcelo Alejandro Castro Zappa

D. Enrique Silva Bravo

D. Jesús Cepeda Caro

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Alfonso de Castro González

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

b) Dirección General

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

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

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

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

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

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

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

Ciudad Grupo Santander
Avda. de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

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

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

6.9 Litigios y contenciosos significativos.

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

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

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

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

A continuación detallamos el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias auditadas, correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008.

- **Balance de situación a 31 de diciembre de 2008 y 2009 (cifras en miles de euros)**

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	1	0	0
Inmovilizaciones materiales	23	0	0
Total inmovilizado	24	0	0
ACTIVO CIRCULANTE:			
Deudores	287	893	183
Préstamos a empleados	117	76	69
Otros deudores	170	817	114
Inversiones financieras temporales	-	-	
Hacienda Pública	-	-	
Tesorería	6.768	7.933	9.454
Ajustes por periodificación	1.211	1.369	1.263
Total activo circulante	8.266	10.195	10.901
TOTAL ACTIVO	8.290	10.195	10.901

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	902	902	902
Reservas	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.066	3.238	628
Total fondos propios	2.150	4.322	1.712
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Deudas con empresas del Grupo	3.312	3.747	3.744
	3.312	3.747	3.744
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Hacienda Pública	455	151	1.672
Otras deudas	80	73	15
Deudas con empresas del Grupo	3	13	4
Ajustes por periodificación	2.291	1.889	621
Dividendo a pagar	0	0	3.133
Total acreedores a corto plazo	2.828	2.126	5.445
TOTAL PASIVO	8.290	10.195	10.901

- **Cuentas de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2008 y 2009 (miles de euros)**

	2008	2009	31/03/2010
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	10.003	10.827	2.427
Otros ingresos de explotación	4	32	0
Gastos de personal	(1.214)	(1.162)	(366)
Otros gastos de personal	(7.591)	(5.075)	(1.164)
Amortización del inmovilizado	(48)	(24)	0
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.154	4.598	897
Ingresos financieros	367	28	0
De valores negociables y otros instrumentos financieros	367	28	0
RESULTADO FINANCIERO	367	28	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.521	4.626	897
Impuestos sobre beneficios	(455)	(1.388)	(269)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.066	3.238	628
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.066	3.228	628

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.

a) Accionistas de la Sociedad Gestora

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

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

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

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

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II

del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

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

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

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

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

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

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

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

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

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

9.2 Información procedente de un tercero.

No se incluye ninguna información procedente de terceros.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

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

- (a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**

- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Swap, el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.**
- (e) **El Informe de Auditoría de la cartera de Préstamos** concedidos por BANESTO, de la que se extraerán los Activos objeto de cesión al Fondo, preparado por la firma Deloitte, S.L.
- (f) **La certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora** de su reunión del 29 de junio de 2010, en la que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por BANESTO y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.
- (g) **La carta de comunicación de los ratings provisionales y la carta de comunicación de los ratings definitivos** por parte de las Agencias de Calificación.
- (h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**
- (i) **Acta notarial de cierre y desembolso de los Bonos.**

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

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

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

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

NOTA DE VALORES

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

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General, con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), actuando en función de los poderes otorgados en el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 29 de junio de 2010 asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

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

2. FACTORES DE RIESGO.

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

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

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

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

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

² La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de septiembre de 2010.

- b) BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos, Entidad Directora, Entidad Suscriptora, Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, en el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, en el Contrato de Swap y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.
- c) MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. y DBRS intervienen como agencias de calificación crediticia de los Bonos.
- e) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación.
- f) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la cartera cedible.

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

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

4.1 Importe total de los valores.

4.1.1 Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de MIL SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS 1.600.000.000€, representados en 16.000 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos 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 TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (1.344.000.000 €), está constituida por 13.440 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de NOVENTA Y SEIS MILLONES DE EUROS (96.000.000€) está constituida por 960 Bonos de 100.00 EUROS de valor nominal cada uno; y
- **Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO SESENTA MILLONES DE EUROS (160.000.000€), está constituida por 1.600 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno.

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

4.1.2 Suscripción.

La Sociedad Gestora celebrará en la Fecha de Constitución un Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, por el cual la Entidad Suscriptora de los Bonos se compromete a suscribir en la Fecha de Suscripción todos los Bonos emitidos por el Fondo. BANESTO es la única Entidad Suscriptora de los Bonos.

La suscripción de la totalidad de los Bonos se llevará a cabo exclusivamente por BANESTO, de acuerdo con el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión. BANESTO tiene la condición de “inversor cualificado”, según se define tal categoría de

inversores en el Real Decreto 1310/2005, por lo que de acuerdo con la Ley 24/1988 y la normativa de desarrollo aplicable, la oferta de los Bonos no tendrá la consideración de oferta pública.

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

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

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

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

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

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

4.3 Legislación según la cual se crean los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) 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, (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.

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

Cualquier cuestión, discrepancia o disputa relativa al Fondo o a los Bonos que se emitan a su cargo que pueda surgir durante su operativa o su liquidación, ya sea entre los titulares de los Bonos o entre estos y la Sociedad Gestora, se someterá a los tribunales y juzgados nacionales, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

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

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, y se constituirán como tales en virtud de inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 del artículo quinto de la Ley 19/1992.

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

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.

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

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

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

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 5º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores .

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 el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 6º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores .

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

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 el apartado 4.9.3.5. de la presente Nota de Valores.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores.

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

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

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

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

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

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

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

4.8.1 Devengo de intereses.

A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El

primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (16 de septiembre de 2010) (incluida) y la Primera Fecha de Pago (14 de diciembre de 2010 (excluida)).

4.8.2 Tipo de Interés Nominal.

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

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

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

4.8.3 Tipo de Interés de Referencia.

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

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

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el tipo de referencia que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8.4 Margen aplicable a cada Serie de los Bonos.

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

- 0,70 % para los Bonos de la Serie A;
- 1,20 % para los Bonos de la Serie B; y
- 2 % para los Bonos de la Serie C.

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

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

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

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

Donde:

- I*** = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada.
- P*** = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.
- R*** = Tipo de Interés Nominal expresado en porcentaje anual.
- d*** = Número de días efectivos que correspondan a cada Período de Devengo de Interés.

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

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

Los intereses devengados por los Bonos de todas las Series serán pagaderos trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 14 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 14 de diciembre de 2010.

El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

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

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

4.8.7 Agente de cálculo.

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

4.9 Fecha de vencimiento y amortización de los valores.

4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.

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

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en cada Fecha de Pago (es decir, los días 14 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos.

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

4.9.2.1 Amortización de los Bonos de la Serie A:

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 14 de diciembre de 2010.

La amortización final de los Bonos de la Serie A será en la Fecha de Vencimiento Legal o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de su amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas y de que la

Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

4.9.2.2 Amortización de los Bonos de la Serie B:

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

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

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

4.9.2.3 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 el apartado 4.9.3.5. 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 el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

4.9.3 Amortización parcial de los Bonos.

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Legal y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar las amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A, 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 los apartados del 4.9.2.1 al 4.9.2.3 de la presente Nota de Valores y a los términos que se describen a continuación en este apartado, comunes a las Series A, B y C.

4.9.3.1 Fechas de Determinación y Periodos de Determinación.

Las "**Fechas de Determinación**" serán las fechas correspondientes al quinto (5) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago, en las que la Sociedad Gestora en nombre del Fondo realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles de Principales que el Fondo dispondrá en la correspondiente Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1. (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores. La primera Fecha de Determinación será el 3 de diciembre de 2010.

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

- (i) el primer Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos entre el día de constitución del Fondo, incluido, y la primera Fecha de Determinación, el 3 de diciembre de 2010, incluida, y
- (ii) el último Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos a) hasta la Fecha de Vencimiento Legal o la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de los Préstamos y de los activos remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, b) desde la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago precedente a la fecha citada en a), excluyendo la primera e incluyendo la última.

4.9.3.2 Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos.

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

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

4.9.3.3 Saldo Vivo de los Activos.

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

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

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

Se considerarán "**Préstamos Fallidos**" los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por Banesto porque presenten

dudas razonables sobre su reembolso total. Se considerarán "**Préstamos no Fallidos**" los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Fallidos.

4.9.3.4 Fondos Disponibles de Principales y Déficit de Principales.

Los fondos disponibles de principales en cada Fecha de Pago (los "**Fondos Disponibles de Principales**") será igual a la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos, calculada en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, y ocupará el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

4.9.3.5 Distribución de los Fondos Disponibles de Principales.

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

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

4.9.4 Amortización Anticipada de la emisión de Bonos.

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

4.9.5 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 14 de diciembre de 2052 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en los apartados del 4.9.2 al 4.9.4 de la presente Nota de Valores, proceda a amortizar alguna o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

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

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

- (i) Tipo de interés de la cartera de Activos: 2,905 por ciento (tipo de interés medio ponderado a fecha 6 de agosto de 2010 de la cartera de préstamos seleccionados que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los préstamos seleccionados);
- (ii) Morosidad de la cartera de Activos: 4,65 % del Saldo Vivo de los Activos (con un 59,20% de recuperaciones a los 18 meses de su entrada en morosidad).
- (iii) Fallidos de la cartera de activos 1,90%.
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 16 de septiembre de 2010;
- (v) Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos; y
- (vi) Que no se produce el alargamiento de ninguno de los Préstamos.

Las variables (ii), (iii) y (v) anteriores que se utilizan en los cuadros que se incluyen más adelante, provienen de la información histórica aportada por Banesto de préstamos de similares características, es decir, Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios concedidos por Banesto a todo tipo de empresas, domiciliadas 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. Como parte de ésta información histórica también se han tenido en cuenta los anteriores fondos de titulización realizados por Banesto con éste tipo de préstamos.

Se han tenido en cuenta para la realización de los siguientes cuadros, los periodos de carencia de principal de los Préstamos, así como la periodicidad en el pago de sus cuotas.

La duración ajustada real y el rendimiento o rentabilidad de los Bonos dependerán también de su tipo de interés variable. Los tipos de interés nominal variable de los Bonos de cada Serie se asumen constantes de acuerdo con el siguiente detalle, resultado del Euribor a 3 meses (0,884%) a fecha 22 de julio de 2010, y se aplican los márgenes fijados en el apartado 4.8.4 de la presente Nota de Valores: 0,70% para la Serie A, 1,20% para la Serie B y 2% para la Serie C. El tipo de interés medio ponderado de los Préstamos seleccionados a 6 de agosto de 2010, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.h) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, es 2,905%, siendo superior al 1,744% del tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos, que se ha asumido en el presente apartado.

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

TACP 3%

	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	14/09/16	14/09/18	14/12/18
VIDA MEDIA	2,05	6,98	8,29
DURACION	1,96	6,35	7,14
TIR	1,611%	2,129%	2,956%

TACP 5%

	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	14/03/16	14/03/18	14/06/18
VIDA MEDIA	1,93	6,43	7,77
DURACION	1,85	5,88	6,75
TIR	1,610%	2,129%	2,955%

TACP 7%

	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	14/12/15	14/06/17	14/09/17
VIDA MEDIA	1,82	5,96	7,04
DURACION	1,75	5,48	6,18
TIR	1,610%	2,129%	2,956%

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

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

Se incluye a continuación los cuadros del servicio financiero para una TACP del 3%, 5% y 7%.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)									
T.A.C.P.=3%									
	AMORTIZ.	INTERES	TOTAL	AMORTIZ.	INTERES	TOTAL	AMORTIZ.	INTERES	TOTAL
	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE C	SERIE C	SERIE C
16-sep-10									
14-dic-10	5.201,34	391,60	5.592,94	0,00	515,21	515,21	0,00	712,99	712,99
14-mar-11	14.023,09	375,40	14.398,49	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-11	7.692,37	326,98	8.019,35	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-11	6.936,46	295,84	7.232,30	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-11	8.768,39	264,85	9.033,24	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-12	8.389,64	229,74	8.619,39	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-jun-12	6.281,19	198,31	6.479,49	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-12	4.103,38	172,88	4.276,26	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-12	4.626,48	154,57	4.781,05	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-13	6.762,20	134,55	6.896,76	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-13	2.800,95	110,17	2.911,12	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-13	3.590,48	98,83	3.689,31	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-13	2.509,42	83,38	2.592,80	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-14	2.264,03	72,53	2.336,55	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-14	2.626,27	64,97	2.691,24	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-14	1.938,46	54,34	1.992,80	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-14	1.660,66	45,99	1.706,65	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-15	1.707,98	38,91	1.746,89	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-15	1.739,05	32,86	1.771,91	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-15	1.245,78	25,82	1.271,60	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-15	1.383,60	20,55	1.404,15	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-16	1.592,56	15,01	1.607,57	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-jun-16	1.767,18	8,73	1.775,91	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-16	389,05	1,57	390,62	9.884,14	532,58	10.416,72	0,00	737,02	737,02
14-dic-16	0,00	0,00	0,00	12.651,10	474,72	13.125,82	0,00	729,01	729,01
14-mar-17	0,00	0,00	0,00	12.163,64	403,59	12.567,23	0,00	721,00	721,00
14-jun-17	0,00	0,00	0,00	11.655,58	347,78	12.003,36	0,00	737,02	737,02
14-sep-17	0,00	0,00	0,00	11.353,09	285,70	11.638,80	0,00	737,02	737,02
14-dic-17	0,00	0,00	0,00	13.484,62	222,79	13.707,41	0,00	729,01	729,01
14-mar-18	0,00	0,00	0,00	15.114,43	150,09	15.264,51	0,00	721,00	721,00
14-jun-18	0,00	0,00	0,00	9.389,52	72,93	9.462,45	0,00	737,02	737,02
14-sep-18	0,00	0,00	0,00	4.303,87	22,92	4.326,79	3.203,99	737,02	3.941,01
14-dic-18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.796,01	705,65	97.501,67

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)									
T.A.C.P.=5%									
	INTERES			INTERES			INTERES		
	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL
	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE C	SERIE C	SERIE C
16-sep-10									
14-dic-10	5.792,76	391,60	6.184,36	0,00	515,21	515,21	0,00	712,99	712,99
14-mar-11	14.466,12	373,06	14.839,18	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-11	8.086,31	322,79	8.409,11	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-11	7.269,74	290,06	7.559,79	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-11	8.976,12	257,80	9.233,92	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-12	8.517,88	221,86	8.739,73	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-jun-12	6.398,50	189,82	6.588,32	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-12	4.244,99	163,91	4.408,91	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-12	4.701,43	145,14	4.846,56	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-13	6.681,54	124,92	6.806,46	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-13	2.872,85	100,65	2.973,50	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-13	3.585,97	89,02	3.674,99	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-13	2.539,43	73,70	2.613,13	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-14	2.285,98	62,83	2.348,81	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-14	2.598,24	54,97	2.653,22	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-14	1.939,35	44,46	1.983,81	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-14	1.665,76	36,21	1.701,97	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-15	1.692,31	29,21	1.721,53	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-15	1.703,57	23,01	1.726,58	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-15	1.242,09	16,12	1.258,21	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-15	1.353,35	10,97	1.364,32	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-16	1.385,69	5,55	1.391,23	1.967,57	526,79	2.494,36	0,00	729,01	729,01
14-jun-16	0,00	0,00	0,00	23.321,45	522,10	23.843,55	0,00	737,02	737,02
14-sep-16	0,00	0,00	0,00	14.782,56	397,89	15.180,45	0,00	737,02	737,02
14-dic-16	0,00	0,00	0,00	12.282,84	315,70	12.598,53	0,00	729,01	729,01
14-mar-17	0,00	0,00	0,00	11.735,62	248,23	11.983,85	0,00	721,00	721,00
14-jun-17	0,00	0,00	0,00	11.177,89	191,25	11.369,14	0,00	737,02	737,02
14-sep-17	0,00	0,00	0,00	10.806,18	131,72	10.937,90	0,00	737,02	737,02
14-dic-17	0,00	0,00	0,00	12.531,84	73,36	12.605,20	0,00	729,01	729,01
14-mar-18	0,00	0,00	0,00	1.394,06	7,26	1.401,32	7.443,90	721,00	8.164,90
14-jun-18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.556,10	682,16	93.238,25
	100.000,00	3.027,65	103.027,65	100.000,00	13.500,02	113.500,02	100.000,00	22.600,56	122.600,56

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)									
T.A.C.P.=7%									
	INTERES			INTERES			INTERES		
	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL
	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE C	SERIE C	SERIE C
16-sep-10									
14-dic-10	6.393,61	391,60	6.785,21	0,00	515,21	515,21	0,00	712,99	712,99
14-mar-11	14.910,69	370,68	15.281,37	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-11	8.476,85	318,56	8.795,41	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-11	7.595,47	284,25	7.879,71	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-11	9.173,49	250,74	9.424,23	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-12	8.634,46	214,01	8.848,48	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-jun-12	6.503,07	181,41	6.684,48	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-12	4.372,20	155,09	4.527,29	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-12	4.762,31	135,90	4.898,21	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-13	6.590,94	115,54	6.706,48	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-13	2.930,19	91,43	3.021,62	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-13	3.569,38	79,57	3.648,95	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-13	2.555,89	64,41	2.620,30	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-14	2.294,56	53,58	2.348,14	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-14	2.559,49	45,49	2.604,98	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-14	1.928,09	35,13	1.963,22	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-14	1.658,48	27,02	1.685,51	0,00	526,79	526,79	0,00	729,01	729,01
14-mar-15	1.665,76	20,16	1.685,92	0,00	521,00	521,00	0,00	721,00	721,00
14-jun-15	1.658,92	13,86	1.672,79	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-sep-15	1.227,08	7,15	1.234,23	0,00	532,58	532,58	0,00	737,02	737,02
14-dic-15	539,08	2,16	541,24	10.851,01	526,79	11.377,80	0,00	729,01	729,01
14-mar-16	0,00	0,00	0,00	20.363,69	469,63	20.833,32	0,00	729,01	729,01
14-jun-16	0,00	0,00	0,00	21.883,95	366,34	22.250,29	0,00	737,02	737,02
14-sep-16	0,00	0,00	0,00	14.143,16	249,79	14.392,95	0,00	737,02	737,02
14-dic-16	0,00	0,00	0,00	11.810,54	172,57	11.983,11	0,00	729,01	729,01
14-mar-17	0,00	0,00	0,00	11.214,32	109,14	11.323,45	0,00	721,00	721,00
14-jun-17	0,00	0,00	0,00	9.733,33	51,84	9.785,17	530,41	737,02	1.267,44
14-sep-17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.469,59	733,11	100.202,70
	100.000,00	2.857,76	102.857,76	100.000,00	12.505,01	112.505,01	100.000,00	20.464,48	120.464,48

4.11 **Representación de los tenedores de los valores.**

Para los Bonos de titulización no se constituirá un Sindicato de Tenedores de Bonos.

En los términos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998, corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

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

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

a) Acuerdos societarios:

- a.1 Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de BANESTO de fecha de 17 de mayo de 2010 en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de BANESTO de 29 de agosto de 1994, por el que se delegaron en la Comisión Ejecutiva de BANESTO las facultades del Consejo de Administración que permiten a la Comisión Ejecutiva acordar la cesión de los Activos.

- a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 29 de junio de 2010.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 9 de septiembre de 2010.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 13 de septiembre de 2010 y de la que se remitirá copia a la CNMV e Iberclear antes de la Fecha de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

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

4.13.1 Efectos de la suscripción.

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

4.13.2 Entidad Suscriptora.

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

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

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

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

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto. La Fecha de Suscripción de los Bonos será el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución del Fondo (es decir, el 15 de septiembre de 2010), a partir de las 12.00 horas (CET).

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

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

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

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

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

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

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

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

5.2.1 Agente de Pagos.

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

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

Desembolso de la emisión.

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

El Agente de Pagos procederá a abonar al Fondo antes de las 14:00 horas (CET) de la Fecha de Desembolso, (es decir el tercer Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución; esto es el 16 de septiembre de 2010), valor ese mismo día, el precio de emisión que corresponda por Bono suscrito, conforme a lo establecido en el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, que le abone la Entidad Suscriptora antes de las 12:00 horas (CET), mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería del Fondo.

Comunicación del Tipo de Interés de Referencia.

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

Pagos con cargo al Fondo.

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

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

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

Obligaciones en caso de descenso de la calificación.

En el supuesto de que la calificación del Agente de Pagos otorgada por las Agencias de Calificación fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles para Moody's, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación, y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Agencia de Pagos:

- (i) Obtener un aval a primer requerimiento, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Agente de Pagos de sus obligaciones, de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda no inferior a P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos.
- (ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda no inferior a P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

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

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

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

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

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

5.2.2 Entidades depositarias.

No aplicable.

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

Los gastos previstos de constitución y emisión son los siguientes:

	Euros
• Tasas CNMV (para la oferta y la admisión a cotización):	51.482,73€
• Tasas AIAF:	52.200€
• Tasas Iberclear:	2.900€
• Aranceles notariales y honorarios de auditoría, calificación, y asesoramiento legal:	423.417,27 €
• Comisión de Estructuración:	90.000 €
TOTAL:	<hr/> 620.000€

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

La Sociedad Gestora cobrará una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a 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, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión.

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

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades que asesoran en la emisión.

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

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

No aplicable.

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

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

7.4 Informaciones aportadas por terceros.

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

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

7.5 Ratings.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas, con fecha 7 de septiembre de 2010, las siguientes calificaciones ("ratings") provisionales por las Agencias de Calificación:

	Moody's	DBRS
Serie A	Aaa	AAA
Serie B	Aa3	AA (low)
Serie C	Baa3	BBB (low)

Consideraciones sobre las calificaciones

En 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 Legal de la operación. 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 puedan tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores.

En opinión de DBRS, 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 Legal de la operación respecto a la Serie A y la Serie B, así como el pago de

los intereses y el pago del principal respecto a la Serie C, antes de la Fecha de Vencimiento Legal.

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

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

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

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

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

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

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

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

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES³
(ANEXO VIII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN)

1. VALORES.

1.1 Denominación mínima de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS (1.600.000.000 €), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos de las Series A, B y C.

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

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES.

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

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

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

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

Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo o cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir, la Sociedad Gestora podrá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la consecuente Amortización Anticipada de la emisión de los Bonos en los términos que prevé el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

³ El presente Módulo Adicional a la Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de septiembre de 2010.

2.2 Activos que respaldan la emisión.

Los activos a agrupar en el activo del Fondo (en adelante, los "**Activos**") son derechos de crédito que derivan de préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") y de préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos No Hipotecarios**", y en adelante los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios, conjuntamente, los "**Préstamos**") que BANESTO ha concedido a todo tipo de empresas, 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 el caso de Préstamos concedidos a empresas relacionadas con la construcción, la adquisición de suelo puede estar ligada a la posterior construcción de inmuebles.

Un 18,05% del principal pendiente de los Préstamos recogen un plazo de carencia inicial, es decir, un periodo de tiempo limitado durante el cual el cliente abona intereses pero no amortiza principal, según se recoge en el apartado 2.2.2. m) del presente Módulo Adicional.

No existen periodos de carencia de principal adicionales a los iniciales, que se puedan producir a lo largo de la vida de los Préstamos.

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

Todos los Préstamos están garantizados con el patrimonio del Deudor que comprende todos sus bienes presentes y futuros. Adicionalmente, los Préstamos No Hipotecarios pueden presentar en su caso garantía personal, estando garantizados con los bienes de terceras personas diferentes del Deudor (avalistas) y (en los supuestos en que exista otra garantía real distinta de la hipoteca inmobiliaria la misma incluye, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios, prendas de Deuda Pública y prendas sobre pólizas de seguros, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes

Todos son Préstamos bilaterales concedidos por Banesto a los Deudores, sin que ninguno de ellos sean préstamos sindicados. Dentro de los Préstamos a ceder al Fondo existen Préstamos que deben cumplir ciertos ratios financieros y en el caso de no cumplirse Banesto puede exigirle al Deudor de los mismos la cancelación de los Préstamos.

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

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

Los Activos se rigen por la ley española.

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

El activo del Fondo estará integrado por Préstamos No Hipotecarios y por Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios.

2.2.2.1 Activos.

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por Préstamos No Hipotecarios y por Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, que integran la cartera.

Informe de Auditoría de los Activos.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, la Cartera Preliminar de Préstamos de la que derivan los Activos ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte, S.L. que versa sobre una serie de atributos tanto cualitativos como cuantitativos de una muestra de dicha Cartera Preliminar y, en concreto, sobre:

- Naturaleza del deudor cedido
- Identificación del deudor cedido
- Transmisibilidad de los activos
- Fecha de formalización del préstamo
- Fecha de vencimiento del préstamo
- Importe inicial del préstamo
- Saldo actual del préstamo
- Tipo de interés o índice de referencia
- Diferencial del tipo de interés
- Tipo de interés aplicado
- Retrasos en el pago
- Finalidad del préstamo
- Titularidad
- Formalización del préstamo
- Periodicidad de los pagos de principal
- Periodicidad de los pagos de intereses
- Situación concursal

- Política de concesión de riesgos
- Tipo de garantía
- Arrendamiento financiero (Leasing)

Adicionalmente, en relación con los Préstamos Hipotecarios, el informe de auditoría ha verificado la garantía hipotecaria, la clasificación de la garantía hipotecaria (Préstamo Hipotecario formalizado en escritura pública), su no-clasificación como préstamo promotor, la inscripción de la garantía hipotecaria, la dirección de la propiedad hipotecada y/o finca registral, la tasación y el valor de la tasación, el tipo de garantía y el ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación, así como el rango hipotecario.

La cartera preliminar de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución, está formada por 6.426 Préstamos cuyo principal pendiente de vencer, a 6 de agosto de 2010, ascendía a (1.663.586.713,09€) euros (la “**Cartera Preliminar**”).

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

a) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de Deudor.

Atendiendo al tipo de Deudor, la distribución de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 6 de agosto de 2010 era la siguiente:

TIPO DE DEUDOR				
DEUDOR	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº préstamos	% Nº préstamos
Empresa y Grandes Empresas	686.822.063,50	41,29%	719	11,25%
PYMES	976.764.649,59	58,71%	5.673	88,75%
Totales	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Dichos Préstamos han sido concedidos por Banesto y la siguiente clasificación es en base al criterio seguido por la misma, en función del volumen de facturación anual de la siguiente manera:

Tipo Deudor	Criterio Segmentación
Empresa y Gran Empresa	Facturación >6.000.000 euros
PYMES	Facturación < 6.000.000 euros

b) Información sobre el número de deudores de los Préstamos seleccionados y su distribución.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los veinte (20) mayores deudores con mayor peso de la Cartera Preliminar de Préstamos a 6 de agosto de 2010.

CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES					
Deudor	Saldo	(%) Saldo	Núm. Préstamos	(%) Préstamos	Tipo de Actividad
Deudor 1	50.000.000,00	3,01%	1	0,02%	Actividades de organizaciones empresariales
Deudor 2	44.128.878,57	2,65%	3	0,05%	Promoción inmobiliaria
Deudor 3	40.000.000,00	2,40%	2	0,03%	Hoteles y alojamientos
Deudor 4	39.263.360,59	2,36%	1	0,02%	Compra-venta de bienes inmobiliarios
Deudor 5	34.739.805,87	2,09%	1	0,02%	Actividades de organizaciones empresariales
Deudor 6	25.000.000,00	1,50%	1	0,02%	Compra-venta de bienes inmobiliarios
Deudor 7	25.000.000,00	1,50%	1	0,02%	Promoción inmobiliaria
Deudor 8	23.530.555,57	1,41%	1	0,02%	Hoteles y alojamientos
Deudor 9	20.000.000,00	1,20%	1	0,02%	Fabricación de maquinaria
Deudor 10	20.000.000,00	1,20%	2	0,03%	Elaboración y procesamiento de alimentos
Deudor 11	20.000.000,00	1,20%	1	0,02%	Actividades de sociedades holding
Deudor 12	18.539.982,47	1,11%	1	0,02%	Actividades de organizaciones empresariales
Deudor 13	16.712.267,49	1,00%	1	0,02%	Agricultura y ganadería
Deudor 14	15.000.000,00	0,90%	1	0,02%	Industria de la madera
Deudor 15	15.000.000,00	0,90%	1	0,02%	Promoción inmobiliaria
Deudor 16	15.000.000,00	0,90%	1	0,02%	Producción y transporte de energía
Deudor 17	15.000.000,00	0,90%	1	0,02%	Fabricación de productos metálicos
Deudor 18	14.200.000,00	0,85%	1	0,02%	Fabricación de productos minerales no metálicos
Deudor 19	13.907.531,68	0,84%	1	0,02%	Comercio al por menor
Deudor 20	12.288.222,50	0,74%	1	0,02%	Promoción inmobiliaria
Otros Deudores	1.186.276.108,35	71,31%	6.368	99,62%	
Total	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%	

El primer Deudor es PORSAFIN GRUPO A.I.E, empresa perteneciente al Grupo Porcelanosa que enclava su actividad en el sector de Actividades de Organizaciones Empresariales.

El segundo Deudor es JOSEL S.L., empresa perteneciente al Grupo Nuñez y Navarro que enclava su actividad en el sector de Promociones Inmobiliarias.

El tercer Deudor es IBEROSTAR HOTELES Y APARTAMENTOS, S.L., empresa perteneciente al Grupo Miguel Fluxa que enclava su actividad en el sector de Hoteles y Alojamientos.

El cuarto Deudor es PONTEGADEA INMOBILIARIA, empresa perteneciente al Grupo Pontegadea que enclava su actividad en el sector de Compra Venta de Bienes Inmobiliarios.

El quinto Deudor es la COMUNIDAD DE REGANTES DEL VALLE INFERIOR la cual no pertenece a ningún Grupo, que enclava su actividad en el sector de Actividades de Organizaciones Empresariales.

El sexto Deudor es SORMAN, S.A., empresa perteneciente al Grupo Porcelanosa que enclava su actividad en el sector de Compra Venta de Bienes Inmobiliarios.

El séptimo Deudor es IRIDIUM CONCESIONES DE INFRAESTRUCTURAS, S.A., empresa perteneciente al Grupo ACS que enclava su actividad en el sector de Promociones Inmobiliarias.

El octavo Deudor es DUQUES DE BERGARA, S.L., empresa perteneciente al Grupo Hoteles Catalonia que enclava su actividad en el sector de Hoteles y Alojamientos.

El noveno Deudor es GAMESA CORPORACIÓN TECNOLÓGICA, S.A, empresa perteneciente al Grupo GAMESA que enclava su actividad en el sector de Fabricación de Maquinaria.

El décimo Deudor es GRUPO LECHE PASCUAL, empresa perteneciente al Grupo Pascual que enclava su actividad en el sector de Elaboración y Procesamiento de Alimentos.

Ninguno de los préstamos concedidos a los 20 mayores deudores contienen ratios financieros que deban cumplir los mismos.

La suma de los 2 mayores deudores supone un 5,66% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 10 mayores deudores supone un 19,32% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 20 mayores deudores supone un 28,69% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 30 mayores deudores supone un 34,75% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 40 mayores deudores supone un 39,37% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar. Se recoge a continuación los balances y cuentas de pérdidas y ganancias (miles de euros) de los Deudores que superan el porcentaje del 1% de la cartera (última información disponible en los ficheros de Banesto):

PORSAFIN GRUPO A.I.E

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales			
Inmovilizaciones materiales			
Inversiones financieras a largo plazo	392.373	358.832	-33.541
Total inmovilizado	392.373	358.832	-33.541
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.775	1.519	-256
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
Inversiones financieras a corto plazo	40.113	227.564	187.451
Periodificaciones a corto plazo		60.113	60.113
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0		0
Total activo circulante	41.888	289.195	247.307
TOTAL ACTIVO	434.261	648.027	213.766

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
FONDOS PROPIOS:			0
Capital suscrito	6	6	0
Reservas			0
Resultados del ejercicio - Beneficio	-5.175	378	5.554
Total fondos propios	-5.169	385	5.554
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			0
Deudas con entidades de crédito	403.414	602.979	199.566
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			0
Hacienda Pública			0
Deudas con entidades de crédito	187	10.122	9.935
Acreedores comerciales	128	111	-17
Otras deudas no comerciales	35.702	34.427	-1.275
Otras deudas con Administraciones Públicas		3	
Ajustes por periodificación			0
Total acreedores	439.430	647.642	208.212
TOTAL PASIVO	434.261	648.027	213.765

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2008	2009	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	156	257	100
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0	0	0
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0	0	0
Aprovisionamientos	0	0	0
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Gastos de personal	0	0	0
Otros gastos de explotación	-19	-316	-297
Amortización del inmovilizado	0	0	0
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0
Excesos de provisiones	0	0	0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	0	0	0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	0	0	0
Otros resultados	0	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACION	137	-60	-197
Ingresos financieros	19.914	14.187	-5.727
Gastos financieros	-19.575	-14.149	5.426
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-6.407		6.407
Diferencias de cambio	755		-755
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	400	400
RESULTADO FINANCIERO	-5.313	438	5.750
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-5.175	378	5.554
Impuestos sobre beneficios		0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-5.175	378	5.554
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-5.175	378	5.554

GAMESA CORPORACIÓN TECNOLÓGICA, S.A.			
ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizaciones inmateriales	46	130	-84
Inmovilizaciones materiales	1.475	1.614	-139
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	196.626	194.406	2.220
Inversiones financieras a largo plazo	69.053	63.638	5.415
Activos por impuesto diferido	32.637	27.847	4.790
Total Activo No Corriente	299.837	287.635	12.202
ACTIVO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias			0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.920	807	46.113
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	243.926	184.747	59.179
Inversiones financieras a corto plazo		67.788	-67.788
Periodificaciones a corto plazo		303	-303
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	59	31	28
Total Activo Corriente	290.905	253.676	37.229
TOTAL ACTIVO	590.742	541.311	49.431
PASIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	41.361	41.361	0
Prima de emisión	155.279	155.279	0
Reservas	194.020	146.514	47.506
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-32.310	-30.825	-1.485
Resultados de ejercicios anteriores			0
Resultados del ejercicio	104.779	91.459	13.320
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:			0
Ajustes por cambios de valor			0
Total Patrimonio Neto	463.129	403.788	59.341
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo plazo	1.882	2.207	-325
Deudas a largo plazo	14.882	52.162	-37.280
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			0
Pasivos por impuesto diferido	6.985	6.985	0
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	914	5.108	-4.194
Deudas a corto plazo	39.901	36.590	3.311
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	54.867	27.534	27.333
Acreedores comerciales	8.180	6.935	1.245
Otras deudas no comerciales			
Otras deudas con Administraciones Públicas			
Ajustes por periodificación			
Total acreedores	127.611	137.521	-9.910
TOTAL PASIVO	590.740	541.309	49.431
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2009	2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios			0
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Aprovisionamientos			0
Otros ingresos de explotación	22.188	22.578	-390
Gastos de personal	-16.181	-13.889	-2.292
Otros gastos de explotación	-14.970	-25.908	10.938
Amortización del inmovilizado	-471	-481	10
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0
Excesos de provisiones	325	0	325
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	0	0	0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	0	0	0
Otros resultados	0	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACION	-9.109	-17.700	8.591
Ingresos financieros	113.037	110.938	2.099
Gastos financieros	-2.556	-3.742	1.186
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0
Diferencias de cambio	-12	6	-18
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	110.469	107.202	3.267
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	101.360	89.502	-11.858
Impuestos sobre beneficios	3.419	1.957	1.462
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	104.779	91.459	-13.320
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	104.779	91.459	-13.320

COMUNIDAD DE REGANTES DEL GUADALCACIN

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	1	1	
Inmovilizaciones materiales	25.293	22.874	
Inversiones financieras a largo plazo	3	4	1
Total inmovilizado	25.296	22.879	-2.418
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.026	1.976	-1.050
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			
Inversiones financieras a corto plazo	1.810	3.517	1.707
Periodificaciones a corto plazo			0
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	1.030	448	-583
Total activo circulante	5.866	5.940	74
TOTAL ACTIVO	31.163	28.819	-2.344

PASIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Capital suscrito	822	624	-198
Reservas		198	198
Resultados del ejercicio - Beneficio			0
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:	7.536	3.196	
Total Patrimonio Neto	8.358	4.018	-4.340
ACREEDORES A LARGO PLAZO:	17.072	21.662	
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			0
Hacienda Pública			0
Deudas con entidades de crédito			0
Acreedores comerciales	4.314	3.139	-1.175
Otras deudas no comerciales			0
Otras deudas con Administraciones Públicas			
Ajustes por periodificación			0
Total Pasivo no circulante	21.386	24.801	3.415
ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR:	1.419		
Total pasivo circulante	1.419		
TOTAL PASIVO	31.163	28.819	-2.344

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2009	2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	3.080	3.235	155
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Aprovisionamientos			0
Otros ingresos de explotación	371		-371
Gastos de personal	-417	-433	-16
Gastos de explotación		-1.000	1.000
Otros gastos de explotación	-2.871	-1.828	1.043
Amortización del inmovilizado	-37	-37	-1
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			0
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	-2		2
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados			0
RESULTADO DE EXPLOTACION	125	-63	-188
Ingresos financieros	82	57	-25
Gastos financieros	-207	-4	203
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0
Diferencias de cambio			0
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	-124	53	178
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0	-10	-10
Impuestos sobre beneficios		0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0	-10	-10
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0	11	11
GASTOS EXTRAORDINARIOS	0	-1	-1
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	0	0	0

DUQUES DE BERGARA, S.L.

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2007	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizaciones inmateriales		13.721	-13.721
Inmovilizaciones materiales	47.524	32.419	15.105
Inversiones inmobiliarias			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo			0
Inversiones financieras a largo plazo	168.555	168.245	311
Activos por impuesto diferido			0
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	4.047		4.047
Gastos a distribuir en varios ejercicios		2.068	-2.068
Total Activo No Corriente	220.126	216.453	3.673
ACTIVO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	11.923	10.959	964
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	17.868	14.518	3.351
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			0
Inversiones financieras a corto plazo	107	82	25
Periodificaciones a corto plazo			0
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	3.493	3.896	-403
Total Activo Corriente	33.391	29.455	3.936
TOTAL ACTIVO	253.517	245.908	7.610

PASIVO	31/12/2008	31/12/2007	Variación
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	2.464	2.464	0
Prima de emisión			0
Reservas	21.046	21.351	-305
Reservas en sociedades consolidadas			0
Reservas en sociedades puestas en equivalencia			0
Resultados de ejercicios anteriores	-2.074		
Resultados del ejercicio	-2.159	-2.074	-86
Dividendo a cuenta			0
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:			0
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:			0
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	56	57	-1
Total Patrimonio Neto	19.333	21.799	-392
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo plazo			0
Deudas a largo plazo	150.748	165.811	-15.063
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	9	0
Pasivos por impuesto diferido			0
Periodificaciones a largo plazo			0
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo			0
Deudas a corto plazo	39.726	36.086	3.640
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	23.418	15.137	8.281
Acreedores comerciales	20.284	4.534	15.750
Otras deudas no comerciales		2.532	
Otras deudas con Administraciones Públicas			
Ajustes por periodificación			
Total acreedores	234.184	224.109	12.608
TOTAL PASIVO	253.517	245.908	12.215

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2008	2007	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	38.970	37.883	1.088
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		56	-56
Trabajos realizados por la empresa para su activo		416	-416
Aprovisionamientos	-3.079	-2.584	-496
Otros ingresos de explotación	8.628	7.791	838
Gastos de personal	-12.717	-11.005	-1.712
Otros gastos de explotación	-26.489	-22.758	-3.731
Amortización del inmovilizado	-2.577	-2.612	35
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			0
Excesos de provisiones	2.086	-7	2.093
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado			0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados			0
RESULTADO DE EXPLOTACION	4.822	7.179	-2.357
Ingresos financieros	545	2.492	-1.947
Gastos financieros	-10.449	-11.097	648
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0
Diferencias de cambio	924	-2.663	3.587
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	-8.979	-11.268	2.288
Participación en beneficios			0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-206	-40	-166
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-4.363	-4.128	-235
Impuestos sobre beneficios	2.204	2.092	112
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-2.159	-2.036	123
Resultado atribuido a socios externos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-2.159	-2.036	123

FUNDACIÓN AUTOR

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2007	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE			
Accionistas por desembolsos no exigidos		12.509	
Gastos de establecimiento		2	
Inmovilizaciones inmateriales	12.761	8.187	4.574
Inmovilizaciones materiales	38.045	26.428	11.617
Inversiones inmobiliarias			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11.554	11.567	-13
Inversiones financieras a largo plazo	81		81
Activos por impuesto diferido			0
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo			0
Gastos a distribuir en varios ejercicios			0
Total Activo No Corriente	62.441	58.693	3.748
ACTIVO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	346	200	146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	32.163	27.673	4.490
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			0
Inversiones financieras a corto plazo	5.968	1.889	4.079
Periodificaciones a corto plazo	590	261	329
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	6.700	10.847	-4.147
Total Activo Corriente	45.767	40.869	4.898
TOTAL ACTIVO	108.208	99.562	8.646

PASIVO	31/12/2008	31/12/2007	Variación
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	16.696	16.696	0
Prima de emisión			0
Reservas	139	107	32
Reservas en sociedades consolidadas			0
Reservas en sociedades puestas en equivalencia			0
Acciones y participaciones en patrimonio propias			0
Resultados de ejercicios anteriores			0
Resultados del ejercicio	40	38	2
Dividendo a cuenta			0
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:			
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:	74.693	61.427	13.266
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS			0
Total Patrimonio Neto	91.568	78.269	13.299
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo plazo			0
Deudas a largo plazo	7.154	13.511	-6.357
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		5.486	-5.486
Pasivos por impuesto diferido			0
Periodificaciones a largo plazo			0
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo			0
Deudas a corto plazo			0
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			0
Acreedores comerciales	9.486	2.249	7.237
Otras deudas no comerciales		36	-36
Otras deudas con Administraciones Públicas			0
Ajustes por periodificación		12	-12
Total acreedores	16.640	21.294	-4.654
TOTAL PASIVO	108.208	99.562	8.646

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2008	2007	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	794	510	284
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Aprovisionamientos	-11	-5	-6
Otros ingresos de explotación	652	11.387	-10.735
Gastos de personal	-401	-406	5
Otros gastos de explotación	-552	-11.736	11.184
Amortización del inmovilizado	-214	-156	-59
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-17.766		-17.766
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado			0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados			0
RESULTADO DE EXPLOTACION	-17.498	-407	-17.091
Ingresos financieros	17.550		17.550
Gastos financieros	-11		-11
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0
Diferencias de cambio			0
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	17.539	0	17.539
Participación en beneficios			0
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	0	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	41	-407	448
Impuestos sobre beneficios			0
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	41	-407	-448
Resultado atribuido a socios externos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	41	-407	-448

BALEAR DE INVERSIONES FINANCIERAS

BALANCE DE SITUACION (Miles de euros)			
ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	7.884	7.477	407
Inmovilizaciones materiales	1.155.402	1.187.089	-31.687
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	890.815	810.240	80.575
Inversiones financieras a largo plazo	15.679	30.637	-14.958
Activos por impuesto diferido	42.990	26.995	15.995
Total Activo No Corriente	2.112.770	2.062.438	50.332
ACTIVO CORRIENTE			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	10.000	-10.000
Existencias	50.832	58.488	-7.656
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	104.638	84.739	19.899
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.128	5.518	6.610
Inversiones financieras a corto plazo	25.592	16.346	9.246
Periodificaciones a corto plazo	3.337	2.989	348
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	92.633	71.027	21.606
Total Activo Corriente	289.160	249.107	40.053
TOTAL ACTIVO	2.401.930	2.311.545	90.385
PATRIMONIO NETO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	13.029	13.029	0
Prima de emisión	28.474	28.474	0
Reservas	14.893	5.965	8.928
Reservas en sociedades consolidadas	864.139	787.402	76.737
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	-22.913	-22.515	-398
Resultados del ejercicio	110.923	93.542	17.381
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:	-46.992	-25.910	-21.082
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:	4.158	3.357	801
SOCIOS EXTERNOS	69.519	71.858	-2.339
Total Patrimonio Neto	1.035.230	955.202	80.028
PASIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	18.439	9.580	8.859
Deudas a largo plazo	995.372	1.000.024	-4.652
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	537	3.025	-2.488
Pasivos por impuesto diferido	40.623	31.820	8.803
Periodificaciones a largo plazo	124	0	124
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	915	704	211
Deudas a corto plazo	207.030	217.099	-10.069
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	21.045	3.874	17.171
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	82.486	90.169	-7.683
Periodificaciones a corto plazo	129	48	81
Total acreedores	1.366.700	1.356.343	10.357
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.401.930	2.311.545	90.385
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2009	2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	501.077	515.035	-13.958
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	21.937		21.937
Trabajos realizados por la empresa para su activo	151	8.088	-7.937
Aprovisionamientos	-152.226	-163.513	11.287
Otros ingresos de explotación	22.407	14.764	7.643
Gastos de personal	-142.244	-129.503	-12.741
Otros gastos de explotación	-157.094	-127.427	-29.667
Amortización del inmovilizado	-60.289	-46.325	-13.964
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	278	279	-1
Excesos de provisiones	0	-18	18
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	-351	-836	485
RESULTADO DE EXPLOTACION	33.646	70.544	-36.898
Ingresos financieros	4.401	39.941	-35.540
Gastos financieros	-34.340	-56.860	22.520
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	42		42
Diferencias de cambio	5.260	-3.258	8.518
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	22	6.973	-6.951
RESULTADO FINANCIERO	-24.615	-13.204	-11.411
Participación en beneficios	109.845	27.840	82.005
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	118.876	85.180	33.696
Impuestos sobre beneficios	-9.958	9.376	-19.334
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	108.918	94.556	-14.362
Resultado atribuido a socios externos	2.005	-1.014	-3.019
RESULTADO DEL EJERCICIO	110.923	93.542	-17.381

GRUPO LECHE PASCUAL

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizaciones material	433.353	501.969	-68.616
Activos biológicos	2.586	3.172	-586
Activos intangibles	16.124	16.231	-107
Inversiones en asociadas	2.640	1.711	929
Activos por impuesto diferido	6.553	7.242	-689
Activos financieros disponibles para la venta	550	550	0
Cuenta a cobrar por impuesto sobre beneficios generada en el ejercicio	9.832	9.787	45
Clientes y otras cuentas a cobrar	46.303	37.326	8.977
Total Activo No Corriente	518.241	577.988	-60.047
ACTIVO CORRIENTE			0
Activos no corrientes mantenidos para la venta	30.998	2.012	28.986
Existencias	62.507	80.144	-17.637
Clientes y otras cuentas a cobrar	189.011	177.233	11.778
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	2.178	1.516	662
Total Activo Corriente	284.694	260.905	23.789
TOTAL ACTIVO	802.935	838.893	-36.258

PATRIMONIO NETO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad			
Capital social	12.726	12.726	0
Reserva Legal	2.545	2.545	0
Diferencias de conversión	38	22	16
Ganancias acumuladas y otras reservas	215.981	213.566	2.415
			0
INTERESES MINORITARIOS	2	2	0
Total Patrimonio Neto	231.292	228.861	2.431
PASIVOS NO CORRIENTES			
Recursos ajenos	222.858	202.787	20.071
Instrumentos financieros derivados	5.110	3.421	1.689
Pasivos por impuesto diferido	25.533	28.289	-2.756
Proveedores y otras cuentas a pagar	3.506	5.907	-2.401
Ingresos a distribuir	28.568	32.350	-3.782
Provisiones para otros pasivos y gastos	1.140	2.267	-1.127
Total Pasivos no Corrientes	286.715	275.021	11.694
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores y otras cuentas a pagar	199.386	215.750	-16.364
Recursos ajenos	74.038	106.544	-32.506
Ingresos a distribuir	2.331	3.167	-836
Provisiones para otros pasivos y gastos	9.173	9.550	-377
Total Pasivos Corrientes	284.928	335.011	-50.083
Total pasivos	571.643	610.032	-38.389
Total patrimonio neto y pasivos	802.935	838.893	-35.958

Cuenta de Resultados Consolidados	2009	2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Ingresos ordinarios	765.761	854.048	-88.287
Otros ingresos	16.354	8.774	7.580
Variación de existencias de productos terminados y en curso	-8.739	5.144	-13.883
Aprovisionamientos	-400.479	-461.101	60.622
Gastos por prestaciones a los empleados	-103.006	-106.158	3.152
Amortización	-38.899	-38.879	-20
Otras ganancias / pérdidas netas	-1.804	1.786	-3.590
Otros gastos	-197.113	-218.594	21.481
RESULTADO DE EXPLOTACION	32.075	34.732	-2.657
Ingresos financieros	3.085	6.582	-3.497
Gastos financieros	-19.206	-23.958	4.752
Participación en el resultado de asociadas	-60	15	-75
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15.894	17.371	-1.477
Impuestos sobre beneficios	-1.586	7.644	-9.230
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	14.308	25.015	-10.707
Pérdida del ejercicio de actividades interrumpidas (neto de impuestos)	-10.684	-8.854	-1.830
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.624	16.161	-12.537
ATRIBUIBLE A:			
Accionistas de la Sociedad	3.624	16.161	1.830
Intereses minoritarios	-	-	-

GRUPO VILLAR MIR, S.L.

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	525.278	398.677	-126.601
Inmovilizaciones materiales	5.723.356	4.388.017	-1.335.339
Inversiones financieras a largo plazo	1.824.065	1.577.503	-246.562
			0
Total inmovilizado	8.072.699	6.364.197	-1.708.502
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	1.222.834	1.528.439	305.605
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.288.911	2.301.017	12.106
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	293.892	175.023	-118.869
Inversiones financieras a corto plazo	324.907	284.904	-40.003
Periodificaciones a corto plazo			0
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	878.132	865.578	-12.554
Total activo circulante	5.008.676	5.154.961	146.285
TOTAL ACTIVO	13.081.375	11.519.158	-1.562.217

PASIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
			0
FONDOS PROPIOS:			0
Capital suscrito	502.043	502.043	0
Reservas	872.446	863.657	-8.789
Resultados del ejercicio - Beneficio	-81.000	-93.596	-12.596
Minoritarios	821.461	622.137	-199.324
Total fondos propios	2.114.950	1.894.241	-220.709
			0
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo Plazo	307.450	239.437	-68.013
Deudas con entidades de crédito	4.593.041	4.283.928	-309.113
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31.614		-31.614
Pasivo por impuesto diferido	485.710	297.490	-188.220
Otros Pasivos	276.907	263.295	-13.612
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Provisiones a corto Plazo	214.641	158.382	-56.259
Hacienda Pública	4.002	89.970	85.968
Deudas a corto plazo	2.078.018	1.289.035	-788.983
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	79.892	21.765	-58.127
Acreeedores comerciales	2.392.577	2.484.344	91.767
Otras deudas no comerciales	502.573	497.271	-5.302
Otras deudas con Administraciones Públicas			0
Ajustes por periodificación			0
Total acreedores	10.966.425	9.624.917	-1.341.508
TOTAL PASIVO	13.081.375	11.519.158	-1.562.217

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/12/2009	31/12/2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	2.413.819	2.816.931	403.112
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Aprovisionamientos			0
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
Otros ingresos de explotación	301.458	289.442	-12.016
Gastos de personal	-866.062	-803.106	62.956
Otros gastos de explotación	-889.796	-897.206	-7.410
Amortización del inmovilizado	-333.556	-362.220	-28.664
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			0
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado			0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados			0
RESULTADO DE EXPLOTACION	625.863	1.043.841	417.978
Ingresos financieros	64.517	154.113	89.596
Gastos financieros	-329.369	-418.372	-89.003
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	37.083	-348.451	-385.534
Diferencias de cambio	-1.538	-24.884	-23.346
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-328	7.254	7.582
RESULTADO FINANCIERO	-229.635	-630.340	-400.705
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	396.228	413.501	17.273
Impuestos sobre beneficios	-95.538	-52.651	42.887
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	300.690	360.850	60.160
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	300.690	360.850	60.160

IBEROSTAR HOTELES Y APARTAMENTOS, S.L.			
ACTIVO	31/12/2007	31/12/2008	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	1.247	8.151	6.904
Inmovilizaciones materiales	45.728	67.055	21.327
Inversiones financieras a largo plazo	971.212	845.345	-125.867
			0
Total inmovilizado	1.018.187	920.551	-97.636
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	183	178	-5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	47.337	32.589	-14.748
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo			0
Inversiones financieras a corto plazo	45.498	66.406	20.908
Periodificaciones a corto plazo	9	46	37
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	13.761	2.648	-11.113
Total activo circulante	106.788	101.867	-4.921
TOTAL ACTIVO	1.124.975	1.022.418	-102.557
PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
			0
FONDOS PROPIOS:			0
Capital suscrito	27.376	27.376	0
Reservas	435.104	435.104	0
Resultados del ejercicio - Beneficio	-10.657	-124.619	-113.962
Total fondos propios	451.823	337.861	-113.962
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	7.135	689	-6.446
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo Plazo	4.695	4.479	-216
Deudas con entidades de crédito	104.407	383.677	279.270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	74.262	85.424	11.162
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Provisiones a corto Plazo	402.899	133.853	-269.046
Hacienda Pública			0
Deudas a corto plazo			0
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	33.065	61.448	28.383
Acreedores comerciales	7.013	6.669	-344
Otras deudas no comerciales	39.676	8.318	-31.358
Ajustes por periodificación			0
Total acreedores	673.152	684.557	11.405
TOTAL PASIVO	1.124.975	1.022.418	-102.557
	0	0	
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2007	2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	28.191	31.243	3.052
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	10	-15	-25
Trabajos realizados por la empresa para su activo	225	217	-8
Aprovisionamientos	-4.771	-5.078	-307
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
Otros ingresos de explotación	7.447	9.700	2.253
Gastos de personal	-12.456	-10.726	1.730
Otros gastos de explotación	-20.383	-22.079	-1.696
Amortización del inmovilizado	-3.443	-4.352	-909
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	4.889	41.811	36.922
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	-124.830	5.955	130.785
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados	-701	617	1.318
RESULTADO DE EXPLOTACION	-125.822	47.293	173.115
Ingresos financieros	21.611	3.725	-17.886
Gastos financieros	-26.488	-32.076	-5.588
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-420	-184.245	-183.825
Diferencias de cambio	-2.062	0	2.062
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	-7.359	-212.596	-205.237
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-133.181	-165.303	-32.122
Impuestos sobre beneficios	122.520	51.340	-71.180
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-10.661	-113.963	-103.302
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0	0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-10.661	-113.963	-103.302

JOSEL, S.L.

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	7.262	7.106	-156
Inmovilizaciones materiales	188.184	192.145	3.961
Inversiones financieras a largo plazo	638.942	684.446	45.504
			0
Total inmovilizado	834.388	883.697	49.309
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	284.854	235.628	-49.226
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.069	11.099	-4.970
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	40.541	699	-39.842
Inversiones financieras a corto plazo	4.973	4.157	-816
Periodificaciones a corto plazo		324	324
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	647	295	-352
Total activo circulante	347.084	252.202	-94.882
TOTAL ACTIVO	1.181.472	1.135.899	-45.573

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
			0
FONDOS PROPIOS:			0
Capital suscrito	39.974	40.875	901
Reservas	319.909	343.185	23.276
Resultados del ejercicio - Beneficio	38.478	22.659	-15.819
Total fondos propios	398.361	406.719	8.358
			0
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo Plazo	3.253	2.514	-739
Deudas con entidades de crédito	590.490	603.712	13.222
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			0
Pasivo por impuesto diferido	7.786	11.285	3.499
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Provisiones a corto Plazo			0
Hacienda Pública			0
Deudas a corto plazo	64.058	16.966	-47.092
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.725	3.991	266
Acreedores comerciales	109.721	86.787	-22.934
Otras deudas no comerciales			0
Otras deudas con Administraciones Públicas			0
Ajustes por periodificación	4.078	3.925	-153
Total acreedores	783.111	729.180	-53.931
TOTAL PASIVO	1.181.472	1.135.899	-45.573

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2008	2009	Variación
			0
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	150.209	140.556	-9.653
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	23.353	-32.613	-55.966
Trabajos realizados por la empresa para su activo	6.906	20.530	13.624
Aprovisionamientos	-63.517	-22.138	41.379
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
Otros ingresos de explotación	11.735	11.709	-26
Gastos de personal	-14.682	-15.489	-807
Otros gastos de explotación	-32.863	-34.649	-1.786
Amortización del inmovilizado	-14.163	-14.196	-33
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	317		-317
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	5.932	-2.875	-8.807
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados	526	1.960	1.434
RESULTADO DE EXPLOTACION	73.753	52.795	-20.958
Ingresos financieros	1.950	1.319	-631
Gastos financieros	-28.419	-16.831	11.588
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6.700	-144	-6.844
Diferencias de cambio			0
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	-19.769	-15.656	4.113
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	53.984	37.139	-16.845
Impuestos sobre beneficios	-15.829	-14.157	1.672
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	38.155	22.982	-15.173
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0	0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	38.155	22.982	-15.173

PONTEGADEA INMOBILIARIA, S.L.

ACTIVO	31/12/2008	30/06/2009	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales			0
Inmovilizaciones materiales	128	9	-119
Inversiones financieras a largo plazo	1.270.971	2.647.963	1.376.992
			0
Total inmovilizado	1.271.099	2.647.972	1.376.873
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias	27.890	2.373	-25.517
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	24.733	1.853	-22.880
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	19.738	65.943	46.205
Inversiones financieras a corto plazo	1.434	6.939	5.505
Periodificaciones a corto plazo		2.337	2.337
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	4.412	26.458	22.046
Total activo circulante	78.207	105.903	27.696
TOTAL ACTIVO	1.349.306	2.753.875	1.404.569

#REF!

PASIVO	31/12/2008	30/06/2009	Variación
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	58.253	1.615.664	1.557.411
Reservas	14.537	184.592	170.055
Resultados del ejercicio - Beneficio	-78.666	24.872	103.538
Total fondos propios	-5.876	1.825.128	1.831.004
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo Plazo	482		-482
Deudas con entidades de crédito	485.712	354.146	-131.566
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	703.178		-703.178
Pasivo por impuesto diferido	11.896		
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Provisiones a corto Plazo			0
Hacienda Pública			0
Deudas a corto plazo	131.965	86.048	-45.917
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.455	466.411	457.956
Acreedores comerciales	8.798	16.689	7.891
Otras deudas no comerciales			0
Otras deudas con Administraciones Públicas			0
Ajustes por periodificación	4.696	5.453	757
Total acreedores	1.355.182	928.747	-426.435
TOTAL PASIVO	1.349.306	2.753.875	1.404.569

0 0

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/12/2008	30/06/2009	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	66.189	14	-66.175
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.811		-1.811
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Aprovisionamientos	-1.482		1.482
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	5.842		-5.842
Otros ingresos de explotación			0
Gastos de personal	-1.138	-112	1.026
Otros gastos de explotación	-7.496	-95	7.401
Amortización del inmovilizado			0
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-22.449		22.449
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	-75.314	9.912	85.226
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados			0
RESULTADO DE EXPLOTACION	-34.037	9.719	43.756
Ingresos financieros	1.495	38	-1.457
Gastos financieros	-68.227	-7.242	60.985
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-3.570		3.570
Diferencias de cambio	42.317	-4.888	-47.205
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	-27.985	-12.092	15.893
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-62.022	-2.373	59.649
Impuestos sobre beneficios	19.293	0	-19.293
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-42.729	-2.373	40.356
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-42.729	-2.373	40.356

SORMAN, S.A.

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	1	0	-1
Inmovilizaciones materiales	5	5	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	75.305	128.943	53.638
Inversiones financieras a largo plazo	130.806	94.763	-36.043
Total inmovilizado	206.117	223.711	17.594
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.088	1.093	5
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6.273	7.607	1.334
Inversiones financieras a corto plazo	516	29	-487
Periodificaciones a corto plazo			0
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	90	1.196	1.106
Total activo circulante	7.967	9.925	1.958
TOTAL ACTIVO	214.084	233.636	19.552

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
			0
FONDOS PROPIOS:			0
Capital suscrito	12.295	12.295	0
Reservas	137.046	142.743	5.697
Resultados del ejercicio - Beneficio	22.349	-3.504	-25.853
Total fondos propios	171.690	151.534	-20.156
			0
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			0
Provisiones a largo Plazo			0
Deudas con entidades de crédito	21.749	73.995	52.246
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			0
Pasivo por impuesto diferido	7.657	12	-7.645
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			0
Provisiones a corto Plazo			0
Hacienda Pública			0
Deudas a corto plazo	12.705	8.403	-4.302
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			0
Acreedores comerciales	283	194	-89
Otras deudas no comerciales			0
Otras deudas con Administraciones Públicas			0
Ajustes por periodificación			0
Total acreedores	42.394	82.604	40.210
TOTAL PASIVO	214.084	234.138	20.054

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/12/2008	31/12/2009	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	960	1.010	50
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0
Trabajos realizados por la empresa para su activo			0
Aprovisionamientos	-1	0	1
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	0	0
Otros ingresos de explotación			0
Gastos de personal	-350	-402	7
Otros gastos de explotación	-201	-73	128
Amortización del inmovilizado	-3	-1	2
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			0
Excesos de provisiones			0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	3	0	-3
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados			0
RESULTADO DE EXPLOTACION	408	534	126
Ingresos financieros	7.512	3.438	-4.074
Gastos financieros	-1.641	-1.754	-113
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0
Diferencias de cambio			0
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-1.431	-148	1.283
RESULTADO FINANCIERO	4.440	1.536	-2.904
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.848	2.078	-2.770
Impuestos sobre beneficios	849	52	-797
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	5.697	2.130	-3.567
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			0
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.697	2.130	-3.567

IRIDIUM CONCESIONES DE INFRAESTRUCTURAS, S.A.

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	6	1.456	1.450
Inmovilizaciones materiales	112	227	115
Inversiones financieras a largo plazo	360.732	413.328	52.596
	5.387	6.203	816
Total inmovilizado	366.237	421.214	54.977
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			
Existencias			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	22.563	12.977	-9.586
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	264.756	204.253	-60.503
Inversiones financieras a corto plazo			0
Periodificaciones a corto plazo			0
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	34.921	20.176	-14.745
Total activo circulante	322.240	237.406	-84.834
TOTAL ACTIVO	688.477	658.620	-29.857

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	Variación
			0
FONDOS PROPIOS:			0
Capital suscrito	319.290	319.290	0
Reservas	24.624	24.624	0
Resultados del ejercicio - Beneficio	-11.010	-19.945	-8.935
Total fondos propios	332.904	323.969	-8.935
			0
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Provisiones a largo Plazo	3.610	3.449	-161
Deudas con entidades de crédito	11.451	7.946	-3.505
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11.296	37.000	25.704
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Provisiones a corto Plazo	8.807	7.400	-1.407
Hacienda Pública	0	0	0
Deudas a corto plazo	276.666	257.917	-18.749
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	33.189	7.648	-25.541
Acreedores comerciales	10.554	13.291	2.737
Otras deudas no comerciales	0	0	0
Otras deudas con Administraciones Públicas	0	0	0
Ajustes por periodificación	0	0	0
Total acreedores	355.573	334.651	-20.922
TOTAL PASIVO	688.477	658.620	-29.857

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2008	2009	Variación
			0
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	39.196	19.130	-20.066
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación			0
Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.456	1.456
Aprovisionamientos	-1	-1	0
Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-8.364	-1.129	7.235
Otros ingresos de explotación	2.413	2.559	146
Gastos de personal	-9.882	-9.181	701
Otros gastos de explotación	-15.560	-17.449	-1.889
Amortización del inmovilizado	-87	-48	39
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			0
Excesos de provisiones	2.601		-2.601
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado			0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio			0
Otros resultados	21	-9	-30
RESULTADO DE EXPLOTACION	10.337	-4.672	-15.009
Ingresos financieros	1.885	509	-1.376
Gastos financieros	-16.081	-9.474	6.607
Variación de valor razonable en instrumentos financieros			0
Diferencias de cambio	-13	-126	-113
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros			0
RESULTADO FINANCIERO	-14.209	-9.091	5.118
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-3.872	-13.763	-9.891
Impuestos sobre beneficios		0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-3.872	-13.763	-9.891
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	862	4.283	3.421
RESULTADO DEL EJERCICIO	-3.010	-9.480	-6.470

COMUNIDAD DE REGANTES VALLE INFERIOR GUADALQUIVIR

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	0	100	-100
Inmovilizaciones materiales	131.604	0	131.604
Inversiones financieras a largo plazo	1.900	0	1.900
Total inmovilizado	133.504	100	133.404
ACTIVO CIRCULANTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-21.746	0	-21.746
Existencias	0	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	0	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.569	0	7.569
Inversiones financieras a corto plazo	-38.510	0	-38.510
Periodificaciones a corto plazo	3.716	0	3.716
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0	0	0
	5.480	0	5.480
Total activo circulante	-43.492	0	-43.492
TOTAL ACTIVO	90.012	100	-89.912

PASIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Capital suscrito	2.476	100	2.376
Reservas	8.513	0	8.513
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.044	0	1.044
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS:	0	0	0
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:	0	0	0
Total Patrimonio Neto	12.032	100	11.932
ACREEDORES A LARGO PLAZO:	0	0	0
ACREEDORES A CORTO PLAZO:	0	0	0
Hacienda Pública	0	0	0
Deudas con entidades de crédito	35.283	0	35.283
Acreedores comerciales	0	0	0
Otras deudas no comerciales	0	0	0
Otras deudas con Administraciones Públicas	0	0	0
Ajustes por periodificación	0	0	0
Total Pasivo no circulante	35.283	0	35.283
ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR:	0	0	0
Total pasivo circulante	94.631	200	-94.431
TOTAL PASIVO	106.664	300	106.364

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2009	2008	Variación
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	4.328	3.100	1.228
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0	0	0
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0	0	0
Aprovisionamientos	-15	-2.900	2.885
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Gastos de personal	-1.215	0	-1.215
Otros gastos de explotación	-2.188	0	-2.188
Amortización del inmovilizado	0	0	0
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0
Excesos de provisiones	0	0	0
Deterioro y Resultados por enajenaciones del inmovilizado	0	0	0
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	0	0	0
Otros resultados	0	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACION	909	200	709
Ingresos financieros	138	0	138
Gastos financieros	-3	0	-3
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0	0	0
Diferencias de cambio	0	0	0
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0	0	0
RESULTADO FINANCIERO	134	0	134
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.044	200	844
Impuestos sobre beneficios	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.044	200	844
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0	0	0
GASTOS EXTRAORDINARIOS	0	0	0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.044	200	844

c) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de garantía.

En cuanto a la composición de la Cartera Preliminar de Préstamos de la que se extraerán los Activos que se cederán al Fondo, cabe destacar lo siguiente:

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA				
Garantía	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
No Hipotecarios sin garantía específica	1.058.054.419,23	63,60%	4.869	76,17%
No Hipotecarios con garantía personal (aval) y en su caso, garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	138.562.963,35	8,33%	361	5,65%
Hipotecaria	466.969.330,51	28,07%	1.162	18,18%
Total	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTIA NO HIPOTECARIA				
Garantía	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
Depósitos en efectivo	57.214.176,64	41,21	110	30,39
Prendas sobre pólizas de seguros	62.243,34	0,04	3	0,83
Prendas sobre Fondos de Inversión	7.147.907,62	5,15	46	12,71
Otros valores mobiliarios	74.138.635,75	53,6	202	56,07
TOTALES	138.562.963,35	100,00	361	100,00

Un 28,07 % total de la Cartera Preliminar tienen garantía hipotecaria, y un 63,60% del total de la Cartera Preliminar son Préstamos sin garantía específica.

Todos los Préstamos No Hipotecarios están garantizados con el patrimonio del Deudor aunque a efectos de la clasificación de la garantía se consideran como “sin garantía específica”. Adicionalmente, algunos préstamos tienen garantía personal que incluye avales, esto es, están garantizados con los bienes de terceras personas diferentes del Deudor (avalistas) y en los supuestos en que exista otra garantía real distinta de la hipoteca, la misma incluye, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios, prendas de Deuda Pública y prendas sobre pólizas de seguros, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes.

d) Desglose por tipo de garantía hipotecaria :

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según el tipo de garantía hipotecaria:

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA HIPOTECARIA				
Garantía	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
EDIFICIO INDUSTRIAL	15.400.135,91	3,30	33	2,84
FINCA RUSTICA	26.488.003,35	5,67	73	6,28
LOCALES COMERCIALES	115.231.837,44	24,68	229	19,71
NAVES INDUSTRIALES	83.357.863,63	17,85	231	19,88
OFICINAS	14.315.856,58	3,07	14	1,20
OTROS	34.485.293,19	7,38	62	5,34
SOLARES	53.894.479,65	11,54	81	6,97
HOTELES	18.773.729,70	4,02	29	2,50
VIVIENDAS	105.022.131,06	22,49	410	35,28
TOTALES	466.969.330,51	100	1.162	100

e) El siguiente cuadro muestra, a 6 de agosto de 2010, la distribución de los Préstamos por su finalidad:

CLASIFICACIÓN POR FINALIDAD DE LOS PRESTAMOS				
Descripción de la finalidad	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	%	Nº	%
Adquisición de fincas rústicas (1)	7.653.328,33	0,46%	34	0,53%
Adquisición de fincas urbanas (2)	209.348.762,48	12,58%	403	6,30%
Adquisición de terrenos y solares (3)	11.941.331,87	0,72%	36	0,56%
Adquisición de naves industriales	51.365.918,32	3,09%	185	2,89%
Adquisición de maquinaria y utillajes	235.416.193,22	14,15%	1.097	17,16%
Financiación de sus actividades	1.147.861.178,87	69,00%	4.637	72,54%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

(1) FINCA RÚSTICA: Aquella cuyo principal destino es el aprovechamiento o explotación agrícola, pecuaria o forestal, entendiéndose incluidas las construcciones y edificaciones que se encuentran en la misma.

(2) FINCA URBANA: Parcela con edificaciones construidas que cuenta con todas las licencias necesarias y que dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua, red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Es decir, se encuentra preparado para edificar en él y se encuentra dentro de los lindes urbanos.

(3) SOLAR: Parcela urbana sin edificación, con características particulares, definidas por la Ley de Suelo y las figuras de planeamiento que afectan al terreno.

Un 13,76% total de la Cartera Preliminar tienen como finalidad la adquisición de fincas rústicas y urbanas y terrenos y solares.

La finalidad de los Préstamos concedidos a Deudores cuya actividad se enmarca dentro de la construcción o de actividades inmobiliarias incluye: adquisición de fincas rústicas y urbanas para su posterior construcción, cuya finalidad es la venta o alquiler, y compra de locales relacionados con su actividad, reforma de vivienda y de locales, construcción de locales, centros comerciales y naves para alquiler y terminación de obras. En ningún caso incluye préstamos a promotores inmobiliarios para la

construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles o industriales destinados a la venta.

f) Valores máximo, mínimo y medio de los principales pendientes de los Préstamos.

El siguiente cuadro muestra la distribución por principal pendiente de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 6 de agosto de 2010.

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde	Hasta	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	(%) Préstamos
1,00	49.999,99	74.017.681,82	4,45%	3.369	52,71%
50.000,00	99.999,99	58.791.619,33	3,53%	848	13,27%
100.000,00	149.999,99	60.780.252,54	3,65%	502	7,85%
150.000,00	199.999,99	62.476.355,83	3,76%	365	5,71%
200.000,00	249.999,99	59.176.481,82	3,56%	270	4,22%
250.000,00	299.999,99	46.975.962,20	2,82%	173	2,71%
300.000,00	349.999,99	44.647.956,94	2,68%	140	2,19%
350.000,00	399.999,99	38.782.326,45	2,33%	105	1,64%
400.000,00	449.999,99	32.751.295,96	1,97%	78	1,22%
450.000,00	499.999,99	34.183.410,59	2,05%	73	1,14%
500.000,00	549.999,99	28.401.184,13	1,71%	55	0,86%
550.000,00	599.999,99	20.123.350,09	1,21%	35	0,55%
600.000,00	649.999,99	31.885.515,88	1,92%	52	0,81%
650.000,00	699.999,99	13.449.421,48	0,81%	20	0,31%
700.000,00	749.999,99	18.770.328,30	1,13%	26	0,41%
750.000,00	799.999,99	19.354.506,60	1,16%	25	0,39%
800.000,00	849.999,99	22.829.756,03	1,37%	28	0,44%
850.000,00	899.999,99	13.040.414,32	0,78%	15	0,23%
900.000,00	949.999,99	13.821.374,55	0,83%	15	0,23%
950.000,00	999.999,99	9.705.941,46	0,58%	10	0,16%
1.000.000,00	1.499.999,99	63.120.837,42	3,79%	57	0,89%
1.500.000,00	1.999.999,99	40.201.291,71	2,42%	24	0,38%
2.000.000,00	2.499.999,99	33.702.793,75	2,03%	16	0,25%
2.500.000,00	2.999.999,99	37.256.340,57	2,24%	14	0,22%
3.000.000,00	3.499.999,99	34.459.441,87	2,07%	11	0,17%
3.500.000,00	3.999.999,99	18.850.943,32	1,13%	5	0,08%
4.000.000,00	4.999.999,99	33.507.490,02	2,01%	9	0,14%
5.000.000,00	5.999.999,99	43.166.771,15	2,59%	7	0,11%
6.000.000,00	6.999.999,99	30.945.485,59	1,86%	5	0,08%
7.000.000,00	7.999.999,99	29.385.496,96	1,77%	4	0,06%
8.000.000,00	8.999.999,99	16.962.211,98	1,02%	2	0,03%
9.000.000,00	9.999.999,99	27.380.746,26	1,65%	3	0,05%
10.000.000,00	10.999.999,99	90.000.000,00	5,41%	9	0,14%
11.000.000,00	50.000.000,00	460.681.726,17	27,69%	22	0,34%
	TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Principal pendiente máximo: 50.000.000 Euros
Principal pendiente mínimo: 1 Euro
Principal pendiente medio: 260.260,75 Euros

g) Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos.

El siguiente cuadro recoge los importes iniciales de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 6 de agosto de 2010.

PRINCIPAL INICIAL DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde	Hasta	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	(%) Préstamos
1,00	49.999,99	56.592.308,65	3,40%	2.886	45,15%
50.000,00	99.999,99	52.261.709,01	3,14%	984	15,39%
100.000,00	149.999,99	52.236.231,05	3,14%	542	8,48%
150.000,00	199.999,99	52.089.389,18	3,13%	380	5,94%
200.000,00	249.999,99	62.734.522,98	3,77%	342	5,35%
250.000,00	299.999,99	40.209.442,79	2,42%	176	2,75%
300.000,00	349.999,99	52.123.257,66	3,13%	208	3,25%
350.000,00	399.999,99	30.204.314,77	1,82%	95	1,49%
400.000,00	449.999,99	33.461.541,32	2,01%	98	1,53%
450.000,00	499.999,99	25.890.698,67	1,56%	65	1,02%
500.000,00	549.999,99	49.775.269,70	2,99%	116	1,81%
550.000,00	599.999,99	14.934.542,97	0,90%	32	0,50%
600.000,00	649.999,99	38.195.601,15	2,30%	73	1,14%
650.000,00	699.999,99	14.890.805,72	0,90%	26	0,41%
700.000,00	749.999,99	14.994.573,37	0,90%	26	0,41%
750.000,00	799.999,99	16.071.449,30	0,97%	23	0,36%
800.000,00	849.999,99	21.220.396,51	1,28%	29	0,45%
850.000,00	899.999,99	6.688.675,72	0,40%	9	0,14%
900.000,00	949.999,99	13.056.156,17	0,78%	18	0,28%
950.000,00	999.999,99	6.054.440,15	0,36%	7	0,11%
1.000.000,00	1.499.999,99	94.099.986,24	5,66%	106	1,66%
1.500.000,00	1.999.999,99	42.299.522,25	2,54%	31	0,48%
2.000.000,00	2.499.999,99	41.078.901,28	2,47%	23	0,36%
2.500.000,00	2.999.999,99	16.591.053,78	1,00%	7	0,11%
3.000.000,00	3.499.999,99	49.769.355,86	2,99%	17	0,27%
3.500.000,00	3.999.999,99	6.085.328,91	0,37%	2	0,03%
4.000.000,00	4.999.999,99	55.708.678,61	3,35%	15	0,23%
5.000.000,00	5.999.999,99	19.884.188,88	1,20%	4	0,06%
6.000.000,00	6.999.999,99	45.831.565,73	2,75%	8	0,13%
7.000.000,00	7.999.999,99	23.185.691,01	1,39%	4	0,06%
8.000.000,00	8.999.999,99	13.198.830,26	0,79%	2	0,03%
9.000.000,00	9.999.999,99	17.628.878,57	1,06%	2	0,03%
10.000.000,00	10.999.999,99	115.437.412,96	6,94%	12	0,19%
11.000.000,00	50.000.000,00	469.101.991,91	28,20%	24	0,38%
	TOTALES	1.678.097.504,27	100,00%	6.426	100,00%

Importe inicial máximo por préstamo	50.000.000 Euros
Importe inicial mínimo por préstamo	3.088 Euros
Importe inicial medio por préstamo	298.587,24 Euros

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

El tipo de interés medio ponderado global de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 6 de agosto de 2010 es de 2,905%. El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE REFERENCIA				
Tipo referencia	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	% Préstamos
EURIBOR 1 AÑO	600.488.819,45	36,10%	2.174	34,01%
EURIBOR 1 MES	15.772.002,40	0,95%	6	0,09%
EURIBOR 2 MES	368.373,90	0,02%	1	0,02%
EURIBOR 3 MES	480.027.057,46	28,85%	250	3,91%
EURIBOR 6 MES	64.300.493,13	3,87%	143	2,24%
ICO	112.823.544,90	6,78%	1.214	18,99%
FIJO	373.780.027,47	22,47%	2.535	39,66%
OTROS	16.026.394,38	0,96%	69	1,08%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos en función del tipo de interés nominal actual.

TIPO DE INTERES ACTUAL DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde	Hasta	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	(%) Préstamos
0,00	1,49	141.431.482,15	8,50%	119	1,86%
1,50	1,99	322.044.099,93	19,36%	352	5,51%
2,00	2,49	314.092.472,17	18,88%	644	10,08%
2,50	2,99	255.028.229,09	15,33%	683	10,69%
3,00	3,49	248.911.950,65	14,96%	1.359	21,26%
3,50	3,99	82.828.086,91	4,98%	349	5,46%
4,00	4,49	79.511.348,75	4,78%	440	6,88%
4,50	4,99	82.109.539,68	4,94%	435	6,81%
5,00	5,49	48.797.779,85	2,93%	515	8,06%
5,50	5,99	28.278.379,89	1,70%	307	4,80%
6,00	6,49	19.348.695,43	1,16%	267	4,18%
6,50	6,99	9.259.996,26	0,56%	155	2,42%
7,00	7,49	16.448.693,02	0,99%	127	1,99%
7,50	7,99	5.053.554,85	0,30%	189	2,96%
8,00	8,49	4.269.827,41	0,26%	124	1,94%
8,50	8,99	2.953.519,43	0,18%	144	2,25%
9,00	9,49	1.112.164,75	0,07%	67	1,05%
9,50	9,99	1.147.248,47	0,07%	60	0,94%
10,00	13,00	959.644,40	0,06%	56	0,88%
	TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Tipo de Interés actual máximo por préstamo	13%
Tipo de Interés actual mínimo por préstamo	0,6%
Tipo de Interés actual medio	2,905%

i) Año de formalización de los Préstamos.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar según el año de formalización de los mismos.

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS				
Año	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	% Préstamos
1996	20.369,20	0,00%	1	0,02%
1997	303.207,92	0,02%	1	0,02%
1998	78.986,48	0,00%	3	0,05%
1999	1.493.882,21	0,09%	17	0,27%
2000	1.313.607,92	0,08%	14	0,22%
2001	4.478.237,22	0,27%	46	0,72%
2002	1.499.924,84	0,09%	11	0,17%
2003	15.733.347,66	0,95%	43	0,67%
2004	13.538.713,07	0,81%	54	0,84%
2005	17.276.788,55	1,04%	72	1,13%
2006	39.677.261,40	2,39%	254	3,97%
2007	80.349.821,27	4,83%	170	2,66%
2008	207.079.817,48	12,45%	702	10,98%
2009	1.018.303.990,42	61,21%	4.006	62,67%
2010	262.438.757,45	15,78%	998	15,61%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Fecha de formalización más antigua	24 de diciembre de 1996
Fecha de formalización más reciente	31 de marzo de 2010

La antigüedad media ponderada es de 1,36 años, y un 76,99% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos formalizados entre 1 de enero de 2009 y 31 de marzo de 2010.

j) Fecha de vencimiento final.

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

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

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS				
Vencimiento	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	% Préstamos
2010	150.040.549,10	9,02%	190	2,97%
2011	207.075.254,50	12,45%	640	10,01%
2012	247.856.659,33	14,90%	1.655	25,89%
2013	109.973.684,04	6,61%	924	14,46%
2014	169.662.928,11	10,20%	1.184	18,52%
2015	95.865.676,42	5,76%	450	7,04%
2016	119.931.065,16	7,21%	270	4,22%
2017	23.430.931,98	1,41%	109	1,71%
2018	16.857.907,74	1,01%	58	0,91%
2019	72.424.366,74	4,35%	173	2,71%
2020	51.604.210,91	3,10%	95	1,49%
2021	60.154.953,97	3,62%	78	1,22%
2022	77.363.916,82	4,65%	75	1,17%
2023	35.757.609,80	2,15%	81	1,27%
2024	81.522.157,46	4,90%	171	2,68%
2025	23.189.464,09	1,39%	74	1,16%
2026	19.000.189,08	1,14%	16	0,25%
2027	10.989.860,63	0,66%	26	0,41%
2028	6.890.634,63	0,41%	18	0,28%
2029	19.480.502,45	1,17%	62	0,97%
2030	20.969.431,27	1,26%	15	0,23%
2031	1.532.221,99	0,09%	5	0,08%
2032	1.314.135,21	0,08%	4	0,06%
2033	1.044.936,86	0,06%	2	0,03%
2034	36.129.141,50	2,17%	7	0,11%
2035	413.475,50	0,02%	2	0,03%
2036	750.981,31	0,05%	1	0,02%
2037	434.013,52	0,03%	2	0,03%
2038	276.466,83	0,02%	1	0,02%
2039	786.282,07	0,05%	1	0,02%
2042	11.700,00	0,00%	1	0,02%
2044	606.158,49	0,04%	1	0,02%
2049	245.245,58	0,01%	1	0,02%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Fecha de vencimiento más lejana	1 de diciembre de 2049
Fecha de vencimiento media ponderada	5 de octubre de 2016
Fecha de vencimiento más próxima	1 de octubre de 2010

El vencimiento medio ponderado de los Préstamos es de 6,17 años.

k) Fecha de concesión.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según el plazo de concesión original (en años).

PLAZO DE CONCESION ORIGINAL DE LOS PRÉSTAMOS				
Intervalo años	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	N° Prestamos	% Préstamos
Entre 0 y 4 años	664.981.883,54	39,97%	2.703	42,29%
Entre 4 y 8 años	434.708.019,05	26,13%	2.574	40,27%
Entre 8 y 12 años	194.297.800,94	11,68%	361	5,65%
Entre 12 y 16 años	190.579.517,26	11,46%	502	7,85%
Entre 16 y 20 años	68.878.440,16	4,14%	71	1,11%
Entre 20 y 24 años	64.415.825,67	3,87%	143	2,24%
Entre 24 y 41 años	45.725.226,47	2,75%	38	0,59%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

l) Distribución por actividades económicas (Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)) de los Préstamos cedidos por BANESTO.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por actividades económicas (CNAE) que ha sido realizada conforme a la nueva distribución vigente desde enero de 2009.

DISTRIBUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CNAE)				
	Saldo	% Saldo	N° Préstamos	% Préstamos
Agricultura y ganadería	101.056.746,87	6,07%	1.032	16,15%
Actividades forestales	1.101.921,74	0,07%	17	0,27%
Pesca	10.114.930,92	0,61%	28	0,44%
Minería	500.000,00	0,03%	1	0,02%
otras actividades de la minería	2.361.791,76	0,14%	2	0,03%
Extracción de arena graba y arcilla	12.058.776,62	0,72%	26	0,41%
Extracción de petróleo y gas	2.677.782,34	0,16%	8	0,13%
Elaboración y procesamiento de alimentos	112.933.578,54	6,79%	252	3,94%
Destilación de bebidas alcohólicas	24.448.330,66	1,47%	50	0,78%
Otros cultivos	60.000,00	0,00%	1	0,02%
Textil	5.289.712,27	0,32%	54	0,84%

Confección de prendas de vestir	4.216.704,80	0,25%	31	0,48%
Tratamiento de cuero y pieles	2.394.375,43	0,14%	28	0,44%
Industria de la madera	26.145.622,51	1,57%	103	1,61%
Industria papelera	3.471.399,12	0,21%	21	0,33%
Artes graficas	8.425.658,50	0,51%	79	1,24%
Refino de petróleo	1.395.810,52	0,08%	9	0,14%
Fabricación de pinturas	11.519.470,94	0,69%	57	0,89%
Productos farmacéuticos	3.147.867,59	0,19%	11	0,17%
Fabricación de plásticos	7.529.537,61	0,45%	33	0,52%
Fabricación de productos minerales no metálicos	34.115.853,49	2,05%	74	1,16%
Producción de productos metálicos	10.960.070,30	0,66%	49	0,77%
Fabricación de productos metálicos	38.134.029,97	2,29%	180	2,82%
Fabricación de componentes electrónicos	3.894.609,03	0,23%	43	0,67%
Fabricación de electrodomésticos y componentes	13.193.725,60	0,79%	55	0,86%
Fabricación de maquinaria	44.173.718,33	2,66%	111	1,74%
Fabricación de componentes para vehículos	8.571.247,24	0,52%	17	0,27%
Fabricación aeronáutica, barcos y otro material de transporte	1.064.456,23	0,06%	10	0,16%
Fabricación de muebles	2.715.783,28	0,16%	30	0,47%
Fabricación de joyería y bisutería	9.058.181,01	0,54%	60	0,94%
Reparación de maquinaria	618.932,32	0,04%	4	0,06%
Producción y transporte de energía	19.616.338,67	1,18%	35	0,55%
Depuración y distribución de agua	5.579.251,09	0,34%	10	0,16%
Tratamiento de aguas residuales	16.556,54	0,00%	2	0,03%
Tratamiento y eliminación de residuos	9.254.889,65	0,56%	21	0,33%
Actividades de descontaminación	12.557.661,89	0,75%	9	0,14%
Promoción inmobiliaria	241.266.315,82	14,50%	325	5,08%
Construcción de proyectos	13.832.617,82	0,83%	94	1,47%

Tratamiento de procesos de construcción	25.806.615,44	1,55%	250	3,91%
Venta y mantenimiento de vehículos	6.731.773,06	0,40%	23	0,36%
Intermediarios del comercio	66.371.474,98	3,99%	545	8,53%
Comercio al por menor	64.864.158,92	3,90%	546	8,54%
Transportes	29.966.709,11	1,80%	183	2,86%
Transporte marítimo	1.618.026,79	0,10%	2	0,03%
Transporte aéreo	8.247.694,51	0,50%	5	0,08%
Actividades de almacenamiento	10.962.958,28	0,66%	49	0,77%
Actividades postales y correos	1.045.497,22	0,06%	3	0,05%
Hoteles y alojamientos	107.495.807,71	6,46%	138	2,16%
Restaurantes	23.008.394,09	1,38%	262	4,10%
Edición y comercialización de libros	983.662,74	0,06%	20	0,31%
Actividades de producción cinematográfica	2.433.796,72	0,15%	13	0,20%
Telecomunicaciones	974.042,79	0,06%	21	0,33%
Actividades de programación informática	2.199.517,41	0,13%	31	0,48%
Actividades de agencias de noticias	32.240,81	0,00%	2	0,03%
Actividades de sociedades holding	32.960.044,73	1,98%	19	0,30%
Actividades de seguros	2.111.372,40	0,13%	13	0,20%
Servicios de administración de mercados financieros	6.113.012,47	0,37%	30	0,47%
Compra-venta de bienes inmobiliarios	159.051.359,82	9,56%	256	4,01%
Actividades jurídicas	5.197.602,75	0,31%	66	1,03%
Actividades de consultoría y gestión empresarial	2.192.176,39	0,13%	8	0,13%
Servicios técnicos	6.590.099,10	0,40%	35	0,55%
Investigación y desarrollo experimental	304.318,56	0,02%	4	0,06%
Publicidad	2.378.955,25	0,14%	22	0,34%
Actividades de diseño	69.348.104,64	4,17%	340	5,32%
Actividades veterinarias	248.159,62	0,01%	8	0,13%
Alquiler de vehículos y	3.132.932,30	0,19%	29	0,45%

maquinaria				
Actividades de agencias de colocación	579.334,35	0,03%	4	0,06%
Actividades de agencias de viajes	2.408.217,82	0,14%	20	0,31%
Actividades de seguridad	687.378,71	0,04%	9	0,14%
Servicios integrales a edificios	1.038.073,22	0,06%	13	0,20%
Servicios administrativos	2.662.683,08	0,16%	18	0,28%
Actividades de la administración pública	37.064.396,97	2,23%	7	0,11%
Educación	5.656.233,51	0,34%	45	0,70%
Actividades hospitalarias	10.198.202,64	0,61%	90	1,41%
Asistencia a personas mayores	2.492.336,58	0,15%	7	0,11%
Asistencia a personas con discapacidad	839.070,69	0,05%	4	0,06%
Artes escénicas	1.295.879,56	0,08%	20	0,31%
Actividades de museos	15.000,00	0,00%	1	0,02%
Actividades de juegos de azar y apuestas	8.018.901,94	0,48%	20	0,31%
Instalaciones deportivas	2.736.682,03	0,16%	27	0,42%
Actividades de organizaciones empresariales	125.460.569,18	7,54%	74	1,16%
Reparaciones de bienes	642.503,58	0,04%	14	0,22%
Lavado y limpieza de textil	9.334.763,91	0,56%	121	1,89%
Actividades de empleadores de personal doméstico	611.719,69	0,04%	3	0,05%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

De los Préstamos seleccionados a 6 de agosto de 2010 para su cesión al Fondo en su constitución, los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías: "Promoción Inmobiliaria", con un principal pendiente de 241.266.315,82 euros, que supone un 14,50% del total de la Cartera Preliminar, "Compraventa de Bienes Inmobiliarios" con un principal pendiente de 159.051.359,82 euros, que supone un 9,56% del total de la Cartera Preliminar y "Actividades de Organizaciones Empresariales" con un principal pendiente de 125.460.569,18 euros, que supone un 7,54% del total de la Cartera Preliminar".

m) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra, a 6 de agosto de 2010, la distribución geográfica de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según las Comunidades Autónomas donde se halla el domicilio social de los Deudores.

SALDO PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS POR COMUNIDAD AUTÓNOMA				
Regiones	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
ANDALUCIA	191.837.201,62	11,53%	869	13,60%
ARAGON	36.802.530,83	2,21%	221	3,46%
ASTURIAS	16.790.421,38	1,01%	103	1,61%
BALEARES	71.752.285,03	4,31%	130	2,03%
CANARIAS	41.973.472,39	2,52%	154	2,41%
CANTABRIA	23.914.797,35	1,44%	164	2,57%
CASTILLA-LA MANCHA	58.320.722,40	3,51%	458	7,17%
CASTILLA-LEON	70.279.910,32	4,22%	359	5,62%
CATALUÑA	228.506.461,09	13,74%	707	11,06%
CEUTA	284.474,64	0,02%	2	0,03%
COMUNIDAD VALENCIANA	233.910.476,49	14,06%	921	14,41%
EXTREMADURA	27.042.914,13	1,63%	336	5,26%
GALICIA	124.507.908,23	7,48%	521	8,15%
LA RIOJA	5.300.744,36	0,32%	52	0,81%
MADRID	398.146.554,80	23,93%	1.021	15,97%
MELILLA	97.860,54	0,01%	2	0,03%
MURCIA	15.781.691,95	0,95%	98	1,53%
NAVARRA	6.047.916,71	0,36%	39	0,61%
PAIS VASCO	112.288.368,83	6,75%	235	3,68%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

n) Morosidad de la cartera de Préstamos cedidos por BANESTO.

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

RETRASO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo Días	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	% Préstamos
Al corriente de pago	1.629.065.477,06	97,92%	6.162	96,40%
1 9	13.684.608,46	0,82%	112	1,75%
10 19	1.894.831,89	0,11%	45	0,70%
20 29	18.941.795,68	1,14%	73	1,14%
Más de 29 días	0,00	0,00%	0	0,00%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Los retrasos en el pago de las cuotas entre 1 y 10 días corresponden a una "morosidad técnica".

o) Periodicidad en el pago de las cuotas

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de las cuotas:

PERIODICIDAD DE LAS CUOTAS				
	Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	% Préstamos
ANUAL	55.993.479,13	3,37%	587	9,18%
A VENCIMIENTO	1.130.461,00	0,07%	9	0,14%
MENSUAL	707.943.261,55	42,56%	3.649	57,09%
SEMESTRAL	222.097.360,96	13,35%	1.631	25,52%
TRIMESTRAL	676.422.150,45	40,66%	516	8,07%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

Un 13,35% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus cuotas; un 3,37% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad anual en el pago de sus cuotas y un 0,07% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene pago a vencimiento, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto, un 16,78% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

p) Carencia

Los siguientes cuadros muestran los Préstamos de la Cartera Preliminar, en los que exista un plazo de carencia vigente en cuanto al reembolso de principal, así como el período de finalización del mismo. Los Préstamos con un periodo de carencia son aquéllos en que no hay pagos de principal durante un periodo y, una vez finalizados éste, el principal se amortiza periódicamente. En estos cuadros no se incluyen Préstamos a vencimiento cuyo pago de principal se realiza al final de la vida de la operación. Contractualmente los Deudores no tienen posibilidad de exigir un periodo de carencia adicional al inicial.

CARENCIA				
	Saldo Vivo		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº prestamos	% prestamos
Con carencia	300.284.870,43	18,05%	767	12,00%
Sin carencia	1.363.301.842,66	81,95%	5.625	88,00%
TOTALES	1.663.586.713,09	100,00%	6.392	100,00%

El siguiente cuadro muestra aquellos Préstamos de la Cartera Preliminar cuyo plazo de carencia finaliza en 2010, 2011, 2012, 2013 2014 y 2015:

CARENCIA				
Años	Saldo Vivo en euros		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº prestamos	% Nº prestamos
2010	127.898.815,93	42,59%	353	46,02%
2011	117.553.687,49	39,15%	359	46,81%
2012	47.419.367,01	15,79%	51	6,65%
2013	5.413.000,00	1,80%	2	0,26%
2014	1.000.000,00	0,33%	1	0,13%
2015	1.000.000,00	0,33%	1	0,13%
TOTALES	300.284.870,43	100	767	100,00%

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los Activos objeto de titulización a través de su cesión al Fondo son derechos de crédito derivados de Préstamos concedidos por BANESTO.

Los Activos se clasifican, en virtud de la garantía, en Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios (es decir, los que incluyen préstamos sin garantía específica (es decir, con la garantía de los bienes del deudor, presentes y futuros), préstamos garantizados con garantía personal (avales) y/o, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria (depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios, prendas de fondos públicos y prendas sobre pólizas de seguros.).

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se rige por la legislación común española vigente, esto es, los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil.

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 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. La emisión, representación, transmisibilidad y registro de los CTH es objeto de exposición detallada en el apartado 3.3.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

Todos los Activos tienen una fecha de vencimiento anterior al 1 de diciembre de 2049.

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Activos que BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS (1.600.000.000€), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos.

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

El ratio, expresado en tanto por ciento entre el importe de principal pendiente de amortización a fecha 6 de agosto de 2010 y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los Préstamos Hipotecarios seleccionados, se encontraba comprendido entre el 0% y el 111%, siendo el ratio medio ponderado el 52,89%.

Un 5,39% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a 6 de agosto de 2010 se encuentra entre el 80 % y el 111% del ratio de saldo vivo de principal sobre valor de tasación.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos.

RATIO SALDO VIVO/ VALOR TASACIÓN					
Intervalo LTV		Saldo	% Saldo	Nº Préstamos	% Préstamos
0%	10%	18.356.183,39	3,93%	106	9,12%
11%	20%	25.022.109,20	5,36%	92	7,92%
21%	30%	37.273.572,87	7,98%	131	11,27%
32%	40%	52.155.735,29	11,17%	156	13,43%
41%	50%	54.301.955,08	11,63%	161	13,86%
52%	60%	90.283.958,46	19,33%	244	21,00%
61%	70%	105.269.818,64	22,54%	172	14,80%
72%	80%	59.116.627,61	12,66%	74	6,37%
81%	90%	16.400.749,36	3,51%	14	1,20%
92%	100%	7.426.161,81	1,59%	9	0,77%
101%	111%	1.362.458,80	0,29%	3	0,26%
TOTALES		466.969.330,51	100,00%	1.162	100,00%

Ratio Mínimo de Principal Pendiente / Valor de Tasación	0 %
Ratio Máximo de Principal Pendiente / Valor de Tasación	111 %
Ratio Medio ponderado de Principal Pendiente / Valor de Tasación	52,89%

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

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 económico 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.

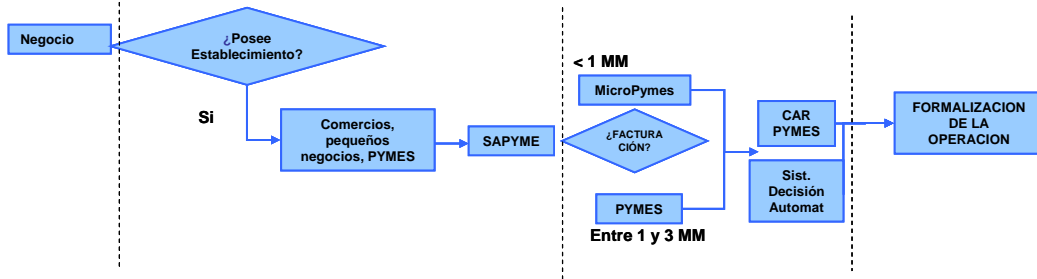
En cada una de estas áreas se asigna una calificación asociada a una puntuación numérica, cuya ponderación da lugar al rating del cliente. La ponderación y las áreas específicas de análisis dependen del tipo de cliente.

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)

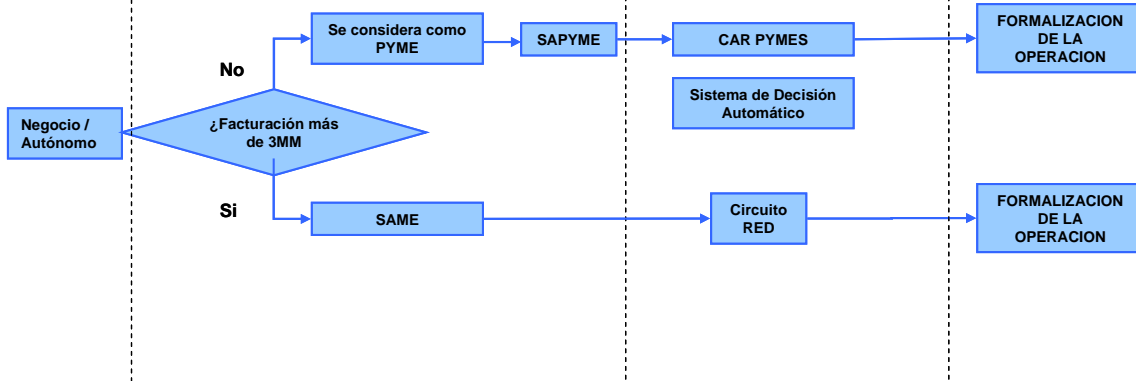
El sistema de valoración está establecido en torno a un esquema de funcionamiento donde se tiene en cuenta:

- La jerarquía del centro del analista que va a valorar: Tendrá más relevancia cuanta 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.

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 carterización 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 futbol, 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 precio recomendado referenciados a unas tablas de rentabilidades y garantías que periódicamente son enviadas al área 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 Auditoría /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.

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.

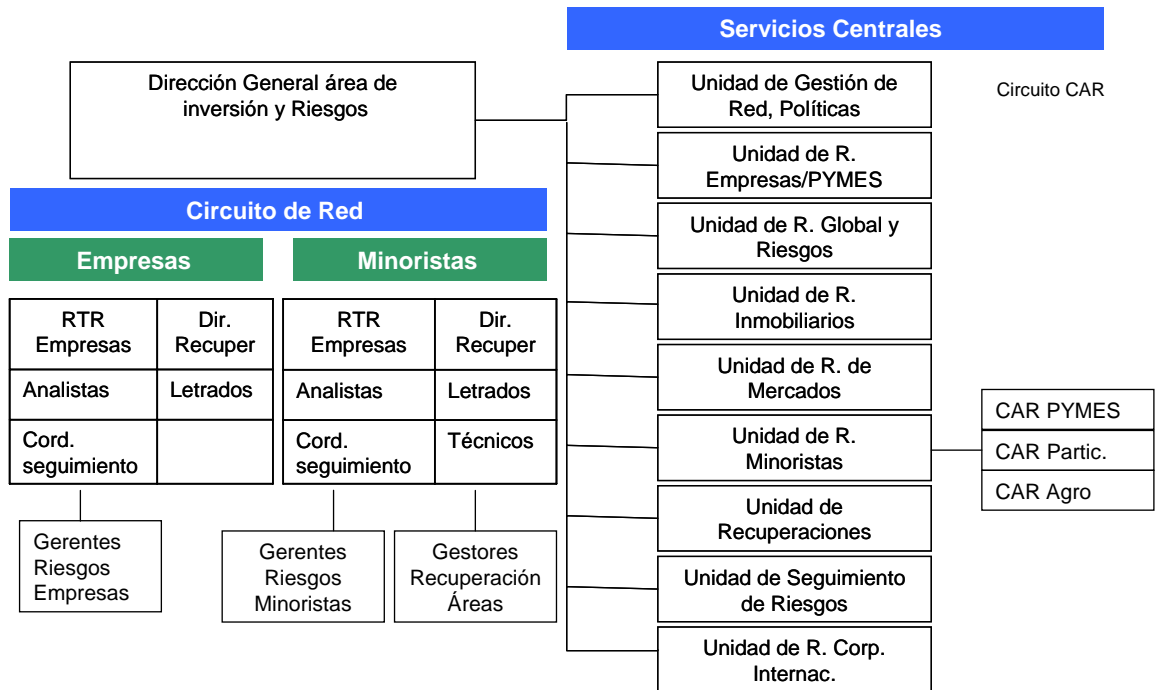
Es entonces cuando se analiza esa alarma producida en los comités de seguimiento. Posteriormente se determinara en base a la gravedad de la misma, si es necesaria una vigilancia especial en la política a aplicar al cliente, lo que lleva aparejada consecuencias o no en cuanto al riesgo que se mantiene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

Por otra parte, todas las firmas que o bien no tienen alarmas o bien las ha tenido y se ha considerado que no crean incertidumbres 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.

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

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

(a) En relación con BANESTO:

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

(b) En 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 Escritura de Constitución, en el Folleto en relación con los Activos reflejarán 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 presente 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 diciembre de 2049.
- (9) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de BANESTO.
- (10) 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.
- (11) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- (12) 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.
- (13) Que constituye una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y es exigible de acuerdo con sus propios términos.
- (14) 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.

- (15) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (16) Que los Activos están documentados en escritura pública o en póliza intervenida por fedatario público o en contrato privado, conservando BANESTO, según corresponda, primera copia de la escritura pública o póliza intervenida o bien un ejemplar de la póliza intervenida o del contrato privado.
- (17) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (18) Que no se incluyen préstamos Promotor, no obstante si pueden existir préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta.
- (19) 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.
- (20) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (leasing).
- (21) 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.
- (22) 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.
- (23) 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.
- (24) Que los Préstamos cedidos al Fondo han sido efectivamente y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo.
- (25) Que todos los Préstamos son bilaterales, concedidos por Banesto a los Deudores sin que haya Préstamos sindicados.
- (26) Que ninguno de los Préstamos ha sido concedido a personas físicas.
- (27) En el momento de la cesión, no se cederán Activos de empresas del Grupo Santander.
- (28) Que los Activos derivados de los préstamos tienen pagos de principal e intereses de forma mensual, trimestral, semestral, anual o a vencimiento, con independencia de los periodos de carencia iniciales.

(29) Que en el momento de la cesión no se cederán al Fondo Activos con impagos superiores a treinta (30) días.

(30) Que ninguno de los Deudores se encuentran en situación concursal.

(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.

(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 bienes inmuebles (y que en el caso de edificaciones estas están totalmente construidas y terminadas), 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 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca (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.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

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

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

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles, la Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto o amortizará anticipadamente 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.

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

La política interna de BANESTO exige que los inmuebles hipotecados se encuentren asegurados del riesgo de incendios y otros daños durante la vigencia del correspondiente Préstamo Hipotecario. La Entidad Cedente formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le correspondan como beneficiaria de cualesquiera contratos de seguro suscritos por los Deudores. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto a titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a la Entidad Cedente por este concepto.

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

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

No aplicable.

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

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

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

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

2.3 Activos activamente gestionados que respalde la emisión.

No aplicable.

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

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

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

- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios; y
- b) la emisión de los .16.000 Bonos, distribuidos en las tres (3) Series A, B y C de Bonos.

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

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

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

- (i) un Contrato de Agencia de Pagos, en virtud del cual BANESTO se hará cargo del servicio financiero de la emisión de Bonos;

Balance inicial del Fondo

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

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO		EMISION DE BONOS	
Activos	1.600.000.000 €	Bonos de la Serie A	1.344.000.000 €
		Bonos de la Serie B	96.000.000 €
		Bonos de la Serie C	160.000.000 €
ACTIVO CIRCULANTE		OTRAS DEUDAS A LP	
		Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión	620.000 €
Cuenta de Tesorería	620.000€	Préstamo Subordinado Fondo Reserva	272.000.000 €
Fondo de Reserva	272.000.000 €		
TOTAL: 1.872.620.000,00 €		TOTAL: 1.872.620.000,00 €	

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

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

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

BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS (1.600.000.000€).

3.3.1 Cesión de los Activos.

La cesión de los Activos se llevará a cabo por BANESTO en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se realizará según se determina a continuación, diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios.

a) Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios.

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se efectuará directamente a favor del Fondo en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para llevar a cabo dicha cesión.

b) Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios.

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo mediante la emisión de los CTHs y suscripción de éstos por el Fondo representado por la Sociedad Gestora en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por BANESTO de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Coordinación Bancaria, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, 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, para su suscripción por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril así como la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipotecas (CTH) por el Cedente se llevará a cabo en la Escritura de Constitución y se registrará por las siguientes reglas:

- (i) Cada CTH representará una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan, así como, desde la Fecha de Constitución, de los intereses ordinarios, intereses de demora, cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de BANESTO, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por BANESTO al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.
- (ii) Los CTH se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún CTH, 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 CTH, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones previstos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados CTH, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

- (iii) Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, 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.

- (iv) 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 que le hayan sido notificados por los titulares de los CTH.

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

- Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación; y
 - Datos registrales de la hipoteca.
- (v) Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los CTH, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29 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.

3.3.2 Términos y condiciones de la cesión de los Activos.

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

- (i) La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso a la Fecha de Constitución, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo. En consecuencia, la cesión de los Activos no comprenderá los intereses devengados y no vencidos desde la última fecha de liquidación de intereses de cada uno de los Préstamos hasta la fecha de la cesión, es decir, la Fecha de Constitución del Fondo, correspondiendo tales intereses al Cedente.
- (ii) La cesión al Fondo de los Activos será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.
- (iii) El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el principal pendiente de reembolso de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

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

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

- (iv) La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que

correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación a los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.

- (v) En tanto no tenga lugar la notificación al respectivo Deudor de la cesión de uno de los Activos, BANESTO ejercerá en su nombre y por cuenta del Fondo cualesquiera acciones judiciales (inclusive, en su caso, las relativas a la ejecución de garantías) que correspondan frente a dicho Deudor por razón del Activo de que se trate. En el supuesto de que se realizara dicha notificación, el ejercicio de tales acciones 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 abril, tal y como se describe en el apartado 3.4.5 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores).
- (vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos.

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine el Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- (vii) En el supuesto excepcional de que un Deudor opusiese a BANESTO la compensación frente a uno de los Activos, BANESTO será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquélla que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por BANESTO al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.
- (viii) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, BANESTO no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos.
- (ix) La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a que no exista impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido.

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

1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.

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

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

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

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

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

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

- a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos;
- b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos;
- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos;
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en

administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y

- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de BANESTO, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por BANESTO al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

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

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

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

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

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

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo.

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

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

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 6 de agosto de 2010, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.h) anterior es de 2,909 %. No obstante, el Swap mitiga el riesgo de tipo de interés que sufre el Fondo por el hecho de tener los Préstamos intereses fijos y intereses variables con distintos índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los tipos de interés de los Bonos, referenciados éstos a Euribor a tres meses y con periodos de liquidación y devengo trimestrales.

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

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

3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito.

3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

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

- i) Cuenta a tipo garantizado: la cuenta abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (Cuenta de Tesorería) se encuentra remunerada a tipos pactados de forma que se garantice un rendimiento mínimo de los saldos habidos en ella. De este modo mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos hasta que se produzca el pago de los intereses y reembolsos de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.
- ii) Fondo de Reserva: constituido con cargo al Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, que permitirá hacer frente a los pagos del Fondo ante pérdidas debidas a Préstamos Fallidos.
- iii) Permuta Financiera de Intereses: La permuta financiera de intereses pretende cubrir: (i) el riesgo de tipo de interés del Fondo que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Préstamos sometidos a intereses fijos y variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión a los establecidos para los Bonos y (ii) el riesgo que implica que los Préstamos puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado. Asimismo, a través del Contrato de Swap, el Fondo percibe el resultado de aplicar al Saldo Vivo de los Préstamos que estén al corriente de pago el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (ii) más el margen medio ponderado Bonos (ii) un margen del 0,75 % (siendo, en todo caso superior al tipo de interés medio ponderado de los Bonos) más (iii) en caso de sustitución de Banesto como Administrador, el porcentaje (%) resultante de dividir la comisión por la prestación de los servicios por parte del nuevo Administrador, por el Saldo Vivo Pendiente, que no tengan morosidad por un período superior a tres (3) meses.
- iv) Subordinación y postergación en el pago de intereses y reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series.

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

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

(i) Importe:

- a) Dotado inicialmente con DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE EUROS (272.000.000 €), una cantidad equivalente al DIEZ Y SIETE por ciento (17%) 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) 34% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación precedente; y
 - (2) 8,5% 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% 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 Fecha de Constitución del Fondo.

Con los escenarios actuales de morosidad, el Fondo de Reserva permanecerá constante en DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE EUROS (272.000.000 €)

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 siguiente.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, de carácter mercantil por importe total de SEISCIENTOS VEINTE MIL (620.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, así como a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

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

El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión devengará un interés nominal anual, calculado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del uno por ciento (1%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior o, en su caso, en la fecha en que tenga lugar la aplicación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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

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

3.4.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, de carácter

mercantil por importe total de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE EUROS (272.000.000€) que será destinado a dotar el Fondo de Reserva.

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

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del uno por ciento (1%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

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

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

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

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

3.4.3.3 Reglas de subordinación entre los Bonos.

(i) Pago de intereses:

- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 5º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores; y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en todo caso en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A y de la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 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 el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A y de la Serie B, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 6º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores; y (ii) el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en todo caso en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la amortización de los Bonos de la Serie B.

(ii) Amortización de principal:

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa el séptimo (7º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En relación con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, la amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el quinto (5º) lugar, la amortización de principal de los Bonos de la Serie B ocupa el séptimo (7º) lugar, y la amortización de principal de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar.

Los Bonos de la Serie B están postergados en cuanto al pago de principal a los de la Serie A y los de la Serie C a los de las Series A y B, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos y con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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

3.4.4.1 Cuenta de Tesorería.

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

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

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

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

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.

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, con fecha valor los días tres (3) de cada mes. La primera fecha de liquidación será el 4 de octubre de 2010.

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de BANESTO experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su

calificación situándose por debajo de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, u otra equivalente reconocida expresamente por las Agencias de Calificación, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles para Moody's a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda no subordinada y no garantizada de (i) P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice 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 de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's por parte de BANESTO.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con BANESTO en virtud de dicho contrato.

En la situación b), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo a BANESTO bajo el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, en el caso de que la deuda no subordinada y no garantizada de BANESTO alcanzara nuevamente la calificación de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Acciones contra los Deudores de los Activos.

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

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

Respecto de los Activos formalizados en documento privado, el Fondo dispone, en todo caso, de acción declarativa contra el Deudor, sin necesidad de notificarle el hecho de la cesión, y siempre que el Deudor no hubiera satisfecho la deuda a BANESTO como acreedor originario.

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

b) Acción contra el Administrador.

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

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

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

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

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

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

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

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

En el supuesto de incumplimiento del pago de principal o intereses de 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, en la propia Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

El Fondo, en su calidad de titular de 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 este apartado serán por cuenta del Fondo.

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

3.4.6 Origen y aplicación de fondos.

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

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

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

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

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

3.4.6.2.1 Fondos Disponibles: origen y aplicación.

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes:
 1. Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada Período de Determinación precedente.
 2. Los intereses cobrados por el Fondo de los Activos durante cada Período de Determinación precedente (incluyendo en su caso los de demora).
 3. La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación precedente por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
 4. El Fondo de Reserva, en los términos del apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

5. La cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap, según lo descrito en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
 6. Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos, en caso de que existan, en el Periodo de Determinación precedente.
- (b) **Aplicación:** La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:
1. Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo (suplidos o no por la Sociedad Gestora), debidamente justificados, y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como administrador.
 2. Pago a la Sociedad Gestora de la comisión de administración periódica.
 3. Pago a BANESTO de la cantidad neta del Swap y, solamente en el caso de resolución de este Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.
 4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
 5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este concepto al 9º lugar del Orden de Pelación 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 20% 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 10º lugar del Orden de Pelación 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 30% 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.
 7. Dotación de los Fondos Disponibles de Principales, que será destinada a la amortización de los Bonos de todas las Series según el orden descrito en el apartado 4.9 de la Nota de Valores.
 8. 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 Pelación de Pagos.

9. 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.
10. Retención de la Reserva de Principales necesaria para mantener el Fondo de Reserva, hasta el Importe de Reserva Requerido.
11. 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).
12. Amortización del principal y pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
13. Amortización del principal y pago de los intereses del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
14. Pago a BANESTO de la comisión de administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como Administrador de los Activos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.
15. Pago a BANESTO del Margen de Intermediación Financiera, que será la diferencia entre los cobros y pagos de cada Periodo de Determinación.

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

Se consideran Gastos ordinarios:

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

Se consideran Gastos extraordinarios:

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

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

Además de estos gastos recogidos en el primer lugar del Orden de Prolación 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 Prolación de Pagos.

3.4.6.2 Fondos Disponibles de Principales: origen y aplicación.

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

3.4.6.3 Orden de Prolación de Pagos de Liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro, mediante la aplicación de los fondos disponibles por los siguientes conceptos (los “**Fondos Disponibles de Liquidación**”): (i) los Fondos Disponibles; y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Préstamos y de los activos que quedarán remanentes (el “**Orden de Prolación 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.
- 3º. Pago de los importes debidos, en su caso, por la terminación del Contrato de Swap y, solamente en el caso de resolución de este Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de alguna Causa de

Vencimiento Anticipado, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.

- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 5º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
- 7º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
- 8º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
- 9º. Amortización del principal de los Bonos de las Serie C.
- 10º. 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).
- 11º. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
- 12º. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
- 13º. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
- 14º. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
- 15º. Pago a BANESTO de la comisión de administración.

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

- 16º. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

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

3.4.6.4 Margen de Intermediación Financiera.

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

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

3.4.7 Contrato de Swap.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BANESTO un Contrato de Swap conforme al modelo de contrato marco ISDA Master Agreement (Multicurrency Cross Border) de 1992 y las definiciones del año 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 y variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de Bonos que se emiten con cargo al Fondo.

Mediante la Permuta Financiera de Intereses, el Fondo realizará pagos a BANESTO calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, BANESTO realizará pagos al Fondo calculados sobre (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso más (ii) el margen medio ponderado de los bonos más (iii) un margen del 0,75%.

Parte A:

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B:

BANESTO.

Agente de Cálculo:

BANESTO actuará como agente de cálculo del Contrato de Swap.

Fechas de Pago:

Las Fechas de Pago coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos. La primera Fecha de Pago será el 14 de diciembre de 2010.

Fechas de Liquidación:

Las Fechas de Liquidación coincidirán con las Fechas de Pago. La primera Fecha de Liquidación será el 14 de diciembre de 2010.

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 3 de diciembre de 2010 (incluido), que se corresponde con la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago, que será el 14 de diciembre de 2010.

Tipo de Interés de la Parte A.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, entre (ii) el Nocial de Permuta, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior.

Períodos de Cálculo para la Parte B

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 14 de diciembre de 2010 (excluido).

Cantidades a pagar por la Parte A

Será, en cada Fecha de Liquidación, el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocial de la Permuta, ajustado al número de días del Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior (es decir, igual o equivalente a: número de días /360).

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 Período de Cálculo de la Parte B, el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Período de Devengo de Intereses en curso (ii) el margen medio ponderado de los Bonos más (iii) un margen del 0,75%, (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.

Nocial de la Permuta:

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

Supuestos de incumplimiento del Swap:

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

el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos, de manera que no se resuelva el Swap.

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

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

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

Criterios de Moody's

Si en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación**”), la Parte B en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia constituirá un depósito en efectivo 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 Contrato de Permuta Financiera.

La Parte B podrá, en cualquier momento, evitar la constitución del depósito mencionado si procede al otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido o fuese sustituida por una entidad con el Primer Nivel de Calificación Requerido.

Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación**”), la Parte B, a su propio coste, realizará todos sus esfuerzos comercialmente razonables para, en el plazo más breve posible, procurar o bien (A) el otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; u (B) obtener un Sustituto Apto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto Apto cuente con un Garante con al menos 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 ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir un depósito en efectivo 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 Contrato de Permuta Financiera.

Las obligaciones de la Parte B bajo los apartados 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.

A los efectos anteriores:

“**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 Apta**”), 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; o (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.

“**Garantía Apta**” significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte A, con respecto a la cual (A) un despacho de abogados haya emitido opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del garante a la Parte A bajo la citada garantía estará sujeto a deducción o retención por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody’s, (B) dicha garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del garante a la Parte A estén sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, dicho garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte A (libre de cualquier Impuesto) sea igual al importe total que la Parte A hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, la Parte B deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte A por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte A hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar.

“**Sustituto Apto**” significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido.

“**Entidades Relevantes**” significa la Parte B y cualquier garante bajo una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera.

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.”

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

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada de la Permuta Financiera 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. La Permuta Financiera quedará resuelta de pleno derecho en el caso de que las Agencias de Calificación no confirmaran en 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,
- (ii) la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4 c) del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los Derechos de Crédito 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, o
- (iii) la fecha en que se produzca la extinción del Fondo.

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

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 la Agencia de Calificación no confirmara antes de la Fecha de Suscripción, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series.

La Sociedad Gestora empleará todos los medios a su alcance necesarios para que en todo momento exista un Contrato de Swap vigente.

El vencimiento del Contrato de Swap tendrá lugar en la Fecha de Pago más temprana entre las siguientes fechas:

- (i) la Fecha de Vencimiento Legal, o
- (ii) la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los Activos y resto de remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

El Cedente de los Activos es Banco Español de Crédito, S.A.

Las principales actividades financieras de BANESTO son las propias de todo banco, de conformidad con la específica naturaleza de dichas entidades y de lo que la ley establece. En este sentido, cabe destacar básicamente las siguientes actividades:

- Captación de recursos (a través de libretas a la vista, cuentas corrientes, libretas a plazo, fondos de inversión, planes de pensiones, planes asegurados, cesión de activos, emisión de valores, unit linked y rentas vitalicias, entre otros);
- Actividades de financiación, fundamentalmente, a través de préstamos personales, préstamos hipotecarios, cuentas de crédito, descuento de efectos, avales y operaciones de leasing, confirming y factoring;
- Prestación de servicios, tales como las tarjetas de crédito y débito, los sistemas de pago en establecimientos comerciales, los servicios de cobro, de domiciliación de pago, de transferencias, de gestión de patrimonios, de cambio de divisas, etc.

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada del Grupo BANESTO referida a los ejercicios 2008 y 2009 y la comparación entre ambos.

La información correspondiente a los ejercicios cerrados 2008 y 2009 y al primer trimestre de 2010 en miles de euros se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 6/2008 de Banco de España. Las cuentas de 2008 y 2009 han sido auditadas y el primer semestre de 2010 no ha sido auditado.

BALANCE	31/06/2010	31/12/2009	31/12/2008	Var.(%)
Activos totales	126.163.933	122.300.518	117.186.416	4,4%
Fondos propios	5.581.622	5.299.362	5.069.766	4,5%
Inversión crediticia	76.346.717	75.927.062	78.201.748	-2,9%
Recursos Totales Gestionados	70.496.747	67.996.269	67.924.906	0,1%
Morosos / Riesgos (%)	3,48%	2,94%	1,62%	-
Cobertura (%)	57,58%	63,37%	105,37%	-

CUENTA DE RESULTADOS (€)				
Margen de Intereses	863.602	1.730.666	1.578.426	9,6%
Comisiones Netas	310.009	607.579	619.138	-1,9%
Margen Bruto	1.288.423	2.562.170	2.445.343	4,8%
Costes de explotación	496.682	997.786	989.347	0,9%
Margen neto de Explotación	791.741	1.564.384	1.455.996	7,4%
Resultados ordinario antes de Impuestos	631.742	1.157.498	1.145.657	1,0%
Resultado ordinario atribuible al Grupo	466.514	823.983	821.844	0,3%
Saneamientos extraordinarios netos	-84.805	-264.180	-42.000	n.s.
Resultado atribuible al Grupo	381.709	559.803	779.844	-28,20%
Ratio de Eficiencia (%) (*)	38,73%	38,94%	40,46%	-

(*)Calculado sobre los últimos doce meses

DATOS RELEVANTES				
Bis Ratio	11,42%	11,30%	10,66%	-
Tier 1	8,99%	8,72%	7,70%	-
ROE	9,72%	10,54%	16,56%	-

BALANCE	31/06/2010	31/12/2009	31/12/2008	Var.(1)
ROA	0,48%	0,49%	0,71%	-

DATOS POR ACCION				
Cotización al cierre del periodo	6,54	8,56	8,08	5,9%
Beneficio por acción del periodo	0,56	0,81	1,13	-27,9%
VTC por acción	8,12	7,71	7,38	4,5%
PER (*)	8,45	10,51	7,12	-
Precio sobre VTC	0,81	1,11	1,10	-

(*)Calculado sobre los últimos doce meses

OTRA INFORMACIÓN				
Empleados	8.898	8.905	9.718	-813
Oficinas	1.768	1.773	1.915	-142

(1): Variación 31/12/08 y 31/12/09

(2): Los resultados son anuales para 31/12/08 y 31/12/09 y semestrales para 31/6/10

3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.

No aplicable.

3.7 Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.

3.7.1 Administrador.

BANESTO, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 3.5 anterior, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2. del Real Decreto 926/1998 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, regulándose las relaciones entre BANESTO y el Fondo por el presente Folleto.

BANESTO aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en el presente Folleto;
- (ii) A seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;

- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Una descripción sucinta y resumida del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos se contiene en los siguientes apartados.

(1) Duración.

Los servicios serán prestados por el Administrador hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Activos adquiridos por el Fondo, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Administrador en cuanto Cedente de aquéllos, o cuando concluya la liquidación del Fondo una vez extinguido éste, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato.

En caso de concurso del Administrador, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que el presente Módulo Adicional le impone al mismo o cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora, siempre que lo considere necesario, procederá a realizar, si fuera legalmente posible, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a la Agencia de Calificación, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

- (i) requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos;
- (ii) garantizar por una tercera entidad con una calificación y calidad crediticia suficiente, la totalidad o parte de las obligaciones del Administrador; o
- (iii) revocar el nombramiento del Administrador, en cuyo caso, la Sociedad Gestora deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en el presente Módulo Adicional. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.

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

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

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle además cualquier coste adicional será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al

Fondo y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV.

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.

(2) Responsabilidad de BANESTO en la custodia y administración.

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

BANESTO indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Activos.

(3) Responsabilidad de BANESTO en la gestión de cobros.

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

BANESTO no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de los que no se ajusten a las declaraciones del Cedente reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.

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

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

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

(5) Gestión de cobros.

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

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

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

(6) 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.

(7) Anticipo de fondos.

BANESTO no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores en concepto de principal o cuota pendiente de vencimiento, intereses o carga financiera, prepago u otros, derivados de los Activos.

(8) Información.

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Activos, del cumplimiento por el Administrador de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos, y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de inmuebles, y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos.

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

(9) Subrogación del Deudor de los Activos.

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

En cualquier caso, toda subrogación efectuada de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Administrador a la Sociedad Gestora.

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación en los Préstamos Hipotecarios al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirá la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del CTH correspondiente.

(10) Facultades y actuaciones en relación con procesos de renegociación de los Préstamos.

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones, sin su consentimiento previo, en los términos y condiciones que se describen a continuación.

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Activo, renunciar o transigir sobre éstos, condonar los Activos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá transigir sobre los Activos en el sentido de poder aceptar por cuenta del Fondo daciones en pago de inmuebles que constituyan la garantía de los Préstamos Hipotecarios con la limitación de que no se cause perjuicio económico al Fondo. En este supuesto, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo hasta el total pago de la deuda del Préstamo Hipotecario afecto.

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un Activo o modificaciones de la fecha de vencimiento final de un Préstamo de la que pueda resultar un alargamiento del mismo.

La Sociedad Gestora autoriza al Administrador para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los Préstamos solicitada por los Deudores, con los siguientes requisitos:

- a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el

propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.

- b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable o índice distinto al de los tipos de interés o índices que el Administrador utilice en los créditos y préstamos por él concedidos. No obstante, será posible una renegociación que tenga como resultado el cambio de un tipo de interés variable a otro fijo, teniendo en cuenta la limitación recogida en el apartado c) siguiente.

Además, la facultad de renegociación reconocida al Administrador en el presente apartado se encuentra sujeta a los siguientes límites:

- a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo.
- b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas del Préstamo (salvo en el supuesto de prórroga del plazo de vencimiento, con sujeción a lo dispuesto en el apartado (d) posterior).
- c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo del 0,40%.
- d) La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo concreto (incluyendo aquéllos con amortización de principal mediante una única cuota a vencimiento) se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos a la Fecha de Constitución del Fondo.

Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la periodicidad (es decir, las fechas de pago tengan lugar con mayor frecuencia) de liquidación de intereses y de amortización del principal del Préstamo, y manteniendo el mismo sistema de amortización.

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, el 1 de diciembre del 2049.

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Administrador, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se producirá a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en circunstancias excepcionales, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del Administrador que se recogen en el presente apartado.

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional de la Nota de Valores. El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado.

(11) Comisión por la prestación de servicios.

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración trimestral igual a VEINTE MIL (20.000) euros, en su caso, impuestos indirectos incluidos.

Si BANESTO fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de BANESTO, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores (teniendo en ambos casos la consideración de gasto ordinario del Fondo).

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b), las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento.

Por otra parte, BANESTO, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores sobre orden de prelación de pagos.

(12) Otros gastos y remuneraciones.

BANESTO tendrá derecho a recibir trimestralmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, el Margen de Intermediación Financiera en los términos previstos en el apartado 3.4.6.4 anterior.

El derecho de BANESTO a percibir dicha remuneración es independiente de su condición de Administrador.

(13) Notificaciones.

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Activos ni para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

No obstante, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

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

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

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

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente

enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, las siguientes:

- (i) Abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con BANESTO, en tanto en cuanto el rating a corto plazo de BANESTO no descienda de P-1, según escala de las Agencias de Calificación.
- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos, en el caso de que en una Fecha de Determinación no se contará con información suficiente para poder realizar dichos cálculos, la Sociedad Gestora estará facultada para realizar el pago de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos establecido, teniendo en cuenta aquellas cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería;
Se realizará una liquidación provisional del Swap calculando los intereses que se recibirán en dicho periodo y ajustándose en la próxima Fecha de Pago.
- (viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de Bonos;
- (ix) En el supuesto de que las calificaciones a la deuda de BANESTO asignadas por la Agencia de Calificación, en cualquier momento de la vida de los Bonos, descendieran de las calificaciones establecidas en la Escritura de Constitución (en relación con el Administrador), en los Contratos de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, de Permuta y de Dirección y Suscripción de la Emisión, en lo que se refiere a la condición de BANESTO de Agente de Pagos, efectuar las actuaciones previstas con relación a estos contratos que se describen en los apartados 3.4.4, 3.4.7 y 3.7.1 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y el apartado 5.2.1 de la Nota de Valores;

- (x) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y en los Contratos de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de Cuenta de Tesorería que se describen en los apartados 3.4.3 y 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (xi) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurran 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 la Agencia de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto;
- (xiv) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, en caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a la Agencia de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución se comunicará previamente a la CNMV para la obtención de la correspondiente autorización y a la Agencia de Calificación.
- (xv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xvi) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente y en el presente Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a la Agencia de Calificación la información que razonablemente le requieran;
- (xvii) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;
- (xviii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xix) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.

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

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 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.

Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.
- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en 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 y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.
- (iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a la Agencia de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio de dos diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF.

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.

Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.

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

Adicionalmente, tendrá derecho, en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión de administración periódica igual al 0,02% anual, en su caso, impuestos indirectos incluidos, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés, se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

El cálculo de la comisión de administración periódica, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula

$$A = B \times 0,02\% \times \frac{d}{365}$$

Donde:

- A** = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.
B = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.
d = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

BANESTO es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación. Una breve descripción de BANESTO se incluye en el apartado 3.5 de este Módulo Adicional a la Nota de Valores

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.

La Cuenta de Tesorería será abierta inicialmente con BANESTO. Dicha cuenta se mantendrá en BANESTO en tanto en cuanto el rating a corto plazo de BANESTO no descienda de P-1, según escala de las Agencias de Calificación.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

b) Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.1 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

c) Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

d) Contrato de Swap.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

a) Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.

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

b) Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a la Agencia de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo.

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a la Agencia de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las 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.

(b.1) En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.

(b.1'') Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:

- i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos;
- ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación
- iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
- iv. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados b.1') y b.1'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).

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

- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos.
- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1 del presente Módulo Adicional.

Además de la información a remitir a la CNMV en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en los apartados

(b.1') y (b.1'') relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado.

b.2. Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a 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 el apartado 4.4.3(3) del Documento de Registro.

b.3. Procedimiento.

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente:

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado b.1) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España.

Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general.

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos del presente Folleto).

Las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa, se efectuarán a la CNMV mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.

(c) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

(d) Información a facilitar por BANESTO a la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, BANESTO se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los 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.

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., y, en su condición de Director General, firma el presente Folleto en Madrid a 9 de septiembre de 2010.

GLOSARIO DE DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

"Activos": Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos concedidos por BANESTO y que son objeto de cesión al Fondo.

"Administrador": Significa Banco Español de Crédito, S.A. (o aquella entidad que pueda sustituirle como Administrador).

"Agencias de Calificación": Significa Moody's y DBRS.

"Agente de Pagos": Significa Banco Español de Crédito, S.A. (o aquella entidad que pueda sustituirle como Agente de Pagos).

"Amortización Anticipada": Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3(1) del Documento de Registro.

"AIAF": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

"BANESTO": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Bonos": Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

"Cedente": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTH": Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por BANESTO de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

"CET": Significa "*Central European Time*".

"Serie": Significa cada una de las tres (3) Series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"CNMV": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"Contratos". Significa conjuntamente el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Swap.

"Contrato de Agencia de Pagos": Significa el contrato de agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO.

"Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión": Significa el contrato de dirección y suscripción de los Bonos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora.

"Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES EUROS

(270.000.000€) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, que será destinado a dotar el Fondo de Reserva.

"Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SEISCIENTOS VEINTE MIL (620.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería": Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, en virtud del cual BANESTO garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

"Contrato de Swap"; "Swap" o "Permuta Financiera": Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y BANESTO.

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta a abrir en BANESTO a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

"DBRS": significa Dominion Bond Rating Service

"Deudores" e, individualmente, un **"Deudor"**: Significa todo tipo de empresas a las que BANESTO ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

"Día Hábil": Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

"Día Inhábil": Significa cualquier día que no sea un Día Hábil.

"Distribución de los Fondos Disponibles de Principales": significa las reglas de aplicación para la distribución de los Fondos Disponibles de Principales de cada una de las Series A, B y C en cada Fecha de Pago establecidas en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII registrado por la CNMV con fecha 9 de septiembre de 2010, parte de este folleto.

"Entidad Directora": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Entidad Suscriptora": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución de EMPRESAS BANESTO 4, Fondo de Titulización de Activos, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

"Factores de Riesgo": significa descripción de los principales factores de riesgo ligados a la Emisión, a los valores y a los activos que respaldan la Emisión.

"Fecha de Cesión": significa, en relación con los Activos, la Fecha de Constitución.

"Fecha de Constitución": Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 13 de septiembre de 2010.

"Fecha de Desembolso": Significa el tercer Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, estando inicialmente previsto que tenga lugar el 16 de septiembre de 2010.

"Fechas de Determinación": Significa las fechas que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Fijación de Tipo": Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Pago": Significa los días los días 14 de marzo, junio septiembre y diciembre de cada año de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 14 de diciembre de 2010

"Fecha de Suscripción": significa el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución del Fondo, es decir, el 15 de septiembre de 2010, a partir de las 12.00 horas (CET).

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 14 de diciembre de 2052.

"Folleto": Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional a la Nota de Valores y el documento conteniendo las definiciones.

"Fondo" o "Emisor": Significa EMPRESAS BANESTO 5, Fondo de Titulización de Activos.

"Fondo de Reserva": Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

"Fondos Disponibles": Significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y en cada Fecha de Pago, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería, según lo establecido en el apartado 3.4.6.2.1.(a) del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles de Liquidación": Significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo correspondientes a los siguientes conceptos: (i) los Fondos Disponibles; y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Préstamos y de los activos que quedaran remanentes

"Fondos Disponibles de Principales": Significa la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos y que se destinará a la amortización de los Bonos.

"Iberclear": Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

"Importe de Reserva Inicial": Significa el importe de la dotación inicial del Fondo de Reserva esto es, DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE EUROS (272.000.000 €), una

cantidad equivalente al DIEZ Y SIETE por ciento (17%), del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso.

"Importe de Reserva Requerido": Significa el importe con que el Fondo de Reserva ha de estar dotado en cada Fecha de Pago y que es igual a la menor de las cantidades siguientes: (i) el Importe de Reserva Inicial, y (ii) la mayor de las cantidades siguientes: (a) el 34% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación precedente; y (2) el 8,5% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso.

"I.V.A.": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 19/1992": Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

"Ley 37/1992": Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 3/94": Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

"Ley de Enjuiciamiento Civil": Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

"Ley del Mercado de Valores" o **"Ley 24/1988"**: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por, entre otras, la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

"Liquidación Anticipada": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 14 de diciembre de 2052 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"Margen de Intermediación Financiera": Significa la remuneración variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

"Módulo Adicional a la Nota de Valores": Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, registrado por la CNMV con fecha 9 de septiembre de 2010, parte de este Folleto.

"Nota de Valores": Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, registrado por la CNMV con fecha 9 de septiembre de 2010, parte de este Folleto.

"Orden de Prelación de Pagos": Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo tanto para la aplicación de los Fondos Disponibles como para la distribución de los Fondos Disponibles de Principales a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida.

"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación": Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo.

"Periodo de Determinación": Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final.

"Períodos de Devengo de Intereses": Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Intereses tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (16 de septiembre de 2010) y la primera Fecha de Pago (14 de diciembre de 2010)

"Préstamos": Significa los préstamos, tanto Préstamos Hipotecarios como Préstamos No Hipotecarios concedidos por BANESTO a un Deudor con la finalidad de financiar su correspondiente actividad económica o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad económica, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo.

"Préstamos Fallidos": Significa los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total según las indicaciones o informaciones obtenidas del Administrador.

"Préstamos no Fallidos": Significa los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Fallidos.

"Préstamos Hipotecarios": Significa Préstamos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

"Préstamos Morosos": Significa 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.

"Préstamos no Morosos": Significa los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Morosos, excluidos también los Préstamos Fallidos.

"Préstamos No Hipotecarios": Significa préstamos sin garantía específica, con garantía personal (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria.

"Real Decreto 1310/2005": Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

"Real Decreto 926/1998": Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

"Real Decreto 716/2009": Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero

"Real Decreto 1289/1991": Significa el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

"Real Decreto 1777/2004": Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto Legislativo 4/2004": Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto Legislativo 1/1993": Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

"Reglamento (CE) nº 809/2004": Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

"Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

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

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

"Serie": Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"Serie A": Significa la Serie con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (1.344.000.000 €), constituida por 13.440 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno;

"Serie B": Significa la Serie con un importe nominal total de NOVENTA Y SEIS MILLONES DE EUROS (96.000.000 €) constituida por 960 Bonos de 100.00 EUROS de valor nominal cada uno; y

"Serie C": Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO SESENTA MILLONES DE EUROS (160.000.000€), constituida por 1.600 Bonos de 100.000 EUROS de valor nominal cada uno.

"Sociedad Gestora": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

"TACP": Significa la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago a las que se estiman vidas medias y duraciones de los Bonos en el presente Folleto.

"Tipo de Interés Nominal": Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 de la Nota de valores y concordantes.

"Tipo de Interés de Referencia": Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el tipo EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario, su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

"TIR": Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de los Bonos.