



Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

Tal y como se menciona en la Nota 4 de la Memoria adjunta, de acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 79.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. Esta circunstancia se producirá durante el ejercicio 2009, si bien a la fecha de formulación de esas cuentas anuales los Administradores de la Sociedad Gestora no han adoptado una decisión al respecto.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1 al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2009

D&T Corporate Services, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 1, folio 099, hoja, M-10, C.I.F.:A-79/351854.
Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso - 28020 Madrid.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro signante:
DELOITTE, S.L.

2009 01/09/02714

Año N°
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 27 de noviembre.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

21 X

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 1

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS : Participaciones hipotecarias (Nota 4)	83.920	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	5.169
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	781	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	86.121
TESORERÍA (Nota 6)	7.821	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	1.232
TOTAL ACTIVO	92.522	TOTAL PASIVO	92.522

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 1

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	4.784	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	5.677
Intereses de préstamos subordinados (Nota 7)	268	Intereses de demora	4
	5.052	Otros ingresos financieros (Nota 6)	423
			6.104
GASTOS GENERALES (Nota 10)	7		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	946		
Comisión de administración y otras	99		
	1.045		
TOTAL DEBE	6.104	TOTAL HABER	6.104

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

**Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008**

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 29 de julio de 1999, con carácter de fondo cerrado, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 759.000.000 de euros (serie A, de 732.400.000 euros y, serie B, de 26.600.000 euros – véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 3 de agosto de 1999, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% anual del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a Banco Español de Crédito, S.A. (en adelante, "Banesto") como sociedad emisora de las mismas, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros trimestrales a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo en cada ejercicio. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-d. Banesto no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banesto.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal vigente excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

La Sociedad gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias	104.337	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS	6.452
OTROS CRÉDITOS	587	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación hipotecaria	107.216
TESORERÍA	9.820	OTRAS DEUDAS	1.076
TOTAL ACTIVO	114.744	TOTAL PASIVO	114.744

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS: Intereses de bonos de titulación hipotecaria	5.381	INGRESOS FINANCIEROS: Intereses de participaciones hipotecarias	5.935
Intereses de préstamos subordinados	301	Intereses de demora	4
	5.682	Otros ingresos financieros	543
			6.482
GASTOS GENERALES	7		
COMISIONES DEVENGADAS: Comisión variable	697		
Comisión de administración y otras	96		
	793		
TOTAL DEBE	6.482	TOTAL HABER	6.482

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimiento de los bonos de titulización.

c) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 11).

d) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 1). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

4. Inmovilizaciones financieras

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe inicial de 795.000.019,23 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y en los intereses devengados en cada momento por cada préstamo en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	104.337
Amortización de principal	(13.721)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidos y no cobrados y otros movimientos	(93)
Amortizaciones anticipadas	(6.603)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	83.920

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 21.058 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2008 ha sido del 5,74%.

El saldo de este epígrafe incluye principales en situación contenciosa por importe de 18 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 79.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. Esta circunstancia se producirá durante el ejercicio 2009, si bien a la fecha de formulación de esas cuentas anuales los Administradores de la Sociedad Gestora no han adoptado una decisión al respecto.

5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	17
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	737
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad superior a tres meses	20
Con antigüedad inferior a tres meses	8
	28
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(1)
	781

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los Administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional para cubrir posibles deterioros.

6. Tesorería

El saldo de este capítulo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banesto, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (véase Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banesto garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banesto no descienda de la categoría de P-1, según la agencia Moody's Investors Service Limited, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2008 ha sido del 4,70% anual.

7. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2008 corresponde al Préstamo Subordinado contratado con Banesto, por importe de 5.169 miles de euros.

El Préstamo Subordinado se concedió al Fondo por un importe inicial de 20.496.916,81 euros, con objeto de:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará, en cada fecha de pago, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva fue de 18.975.000 euros (véase Nota 6), pudiendo decrecer trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,60% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que alcance un nivel igual al 0,55% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel. A 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente al fondo de reserva ascendía a 5.169 miles de euros.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de este interés está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2008, del importe total devengado (268 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 26 miles de euros (véase Nota 9).

El Préstamo Subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso del Fondo de Reserva.

En el ejercicio 2008, el Fondo ha amortizado 1.283 miles de euros del Préstamo Subordinado.

8. Bonos de titulización hipotecaria

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 29 de julio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 7.324 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 266 bonos de 100.000 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,23% en la serie A y del 0,625% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de febrero de 2029. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial.
2. Cuando, por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo, o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 8% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 8%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 8%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.590.000 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, hasta su completa amortización.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% de saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente; en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

Durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulación no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulación hipotecaria en el ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	99.274	7.942	107.216
Amortización de 18 de febrero de 2008	(5.899)	(352)	(6.251)
Amortización de 19 de mayo de 2008	(5.390)	-	(5.390)
Amortización de 18 de agosto de 2008	(5.115)	-	(5.115)
Amortización de 18 de noviembre de 2008	(4.339)	-	(4.339)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	78.531	7.590	86.121

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2008 ha ascendido al 4,94% para la serie A y al 5,34% para la serie B.

9. Otras deudas

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulación hipotecaria	472
Préstamos subordinados (Nota 7)	26
	498
Cuentas a pagar:	
Comisión variable	724
Comisión de administración	4
Otros acreedores	6
	734
	1.232

10. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo, único servicio prestado por dicho auditor.

11. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

12. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008:

	Miles de euros
ORÍGENES:	
Amortización participaciones hipotecarias (Nota 4)	20.417
Otras deudas	156
Tesorería	1.999
Total orígenes	22.572
APLICACIONES:	
Amortización del Préstamo Subordinado (Nota 9)	1.283
Amortización de bonos de titulación (Nota 10)	21.095
Otros créditos	194
Total aplicaciones	22.572

13. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo.

mi: X

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	18.269	3.974
Saldo pendiente de amortizar PH's:	759.000.019,23 €	83.976.190,09 €
Importes unitarios préstamos vivos:	41.545,79 €	21.131,40 €
Tipo de interés:	5,16%	6,10%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	6,33%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	7,86%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,88%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	16.928,85 €	11.324,87 €	8.404,79 €
Deuda pendiente vencimiento:			83.967.785,30 €
Deuda total:	16.928,85 €	11.324,87 €	83.967.785,30 €

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión a 31 de diciembre de 2008 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

C: X

LISTADO ESTADÍSTICO DE FECHA DE PLAZOS RESIDUALES.

Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
01/01/2008	30/06/2008	1,01	0	1	0,02
01/07/2008	31/12/2008	4,85	0	2	0,05
01/01/2009	30/06/2009	168,35	0,2	133	3,34
01/07/2009	31/12/2009	436,05	0,51	124	3,12
01/01/2010	30/06/2010	753,14	0,89	124	3,12
01/07/2010	31/12/2010	1.258,39	1,49	167	4,2
01/01/2011	30/06/2011	1.776,75	2,11	190	4,78
01/07/2011	31/12/2011	3.256,14	3,87	298	7,49
01/01/2012	30/06/2012	4.142,87	4,93	321	8,07
01/07/2012	31/12/2012	4.318,95	5,14	301	7,57
01/01/2013	30/06/2013	4.738,87	5,64	302	7,59
01/07/2013	31/12/2013	4.093,38	4,87	209	5,25
01/01/2014	30/06/2014	1.020,12	1,21	46	1,15
01/07/2014	31/12/2014	808,70	0,96	36	0,9
01/01/2015	30/06/2015	909,00	1,08	46	1,15
01/07/2015	31/12/2015	1.496,26	1,78	63	1,58
01/01/2016	30/06/2016	2.428,26	2,89	93	2,34
01/07/2016	31/12/2016	3.238,23	3,85	127	3,19
01/01/2017	30/06/2017	4.925,91	5,86	185	4,65
01/07/2017	31/12/2017	5.356,28	6,37	176	4,42
01/01/2018	30/06/2018	5.347,30	6,36	180	4,52
01/07/2018	31/12/2018	4.847,70	5,77	145	3,64
01/01/2019	30/06/2019	701,99	0,83	19	0,47
01/07/2019	31/12/2019	305,57	0,36	10	0,25
01/01/2020	30/06/2020	603,20	0,71	15	0,37
01/07/2020	31/12/2020	775,40	0,92	21	0,52
01/01/2021	30/06/2021	1.240,25	1,47	29	0,72
01/07/2021	31/12/2021	1.728,78	2,05	45	1,13
01/01/2022	30/06/2022	2.494,01	2,96	73	1,83
01/07/2022	31/12/2022	3.747,07	4,46	102	2,56
01/01/2023	30/06/2023	5.324,40	6,34	124	3,12
01/07/2023	31/12/2023	4.991,34	5,94	111	2,79
01/01/2024	30/06/2024	111,35	0,13	2	0,05
01/07/2024	31/12/2024	78,26	0,09	2	0,05
01/01/2025	30/06/2025	307,45	0,36	8	0,2
01/07/2025	31/12/2025	173,95	0,2	5	0,12
01/01/2026	30/06/2026	173,23	0,2	7	0,17
01/07/2026	31/12/2026	299,05	0,35	8	0,2
01/01/2027	30/06/2027	707,19	0,84	17	0,42
01/07/2027	31/12/2027	1.120,31	1,33	23	0,57
01/01/2028	30/06/2028	1.754,44	2,08	39	0,98
01/07/2028	01/12/2028	1.878,69	2,23	35	0,88
Totales:		83.976.190,09	100,00	3.974	100,00

Fecha vencimiento máxima: 01/12/2028

Fecha vencimiento mínima: 01/01/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL						
Intervalo (%)	SalDOS vivos			Préstamos		
		(miles de euros)	%	nº	%	
3,5	3,99	91,00	0,1	5	0,12	
4	4,49	38,10	0,04	2	0,05	
4,5	4,99	253,50	0,3	10	0,25	
5	5,49	5.533,80	6,58	193	4,85	
5,5	5,99	27.202,40	32,39	1.087	27,35	
6	6,49	26.462,50	31,51	1.204	30,29	
6,5	6,99	16.792,60	19,99	901	22,67	
7	7,49	4.303,30	5,12	276	6,94	
7,5	7,99	2.778,70	3,3	251	6,16	
8	8,49	299,10	0,35	34	0,85	
8,5	8,99	29,20	0,03	4	0,1	
9	9,49	38,00	0,04	7	0,17	
9,5	9,5	2,30	0	2	0,05	
Totales:		83.976.190,09	100,00	3.974	100,00	

Tipo interés máximo: 9,50 %
 Tipo interés mínimo: 3,00 %
 Tipo interés ponderado: 6,10 %

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS						
Intervalo (euros)	SalDOS vivos			Préstamos		
		(miles de euros)	%	nº	%	
14,53	19.999,99	23.060,17	27,46	2.333	58,70	
20.000,00	39.999,99	32.688,70	38,92	1.143	28,76	
40.000,00	59.999,99	16.932,20	20,16	355	8,93	
60.000,00	79.999,99	6.188,70	7,36	92	2,31	
80.000,00	99.999,99	2.687,90	3,2	31	0,78	
100.000,00	119.999,99	1.348,20	1,6	12	0,3	
120.000,00	139.903,58	777,50	0,92	6	0,15	
140.000,00	149.903,58	292,54	0,34	2	0,05	
Totales:		83.976.190,09	100,00	3.974	100,00	

Saldo vivo máximo: 149.903,58 euros
 Saldo vivo mínimo: 14,53 euros
 Saldo vivo medio: 21.131,40 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BONOS)

El importe de la emisión asciende a setecientos cincuenta y nueve millones (759.000.000) de euros y está constituida por 7.590 Bonos de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (7.324 Bonos e importe total de setecientos treinta y dos millones cuatrocientos mil (732.400.000) euros) y Serie B (266 Bonos e importe total de veintiséis millones seiscientos mil (26.600.000) euros).

Las fechas de pago son los días 18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean día hábil. Las cantidades abonadas a los bonistas en el ejercicio 2008, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de febrero		Pago de Fecha 19 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	107.216.273,22 €	Saldo anterior:	100.964.846,622 €
Amortizaciones A:	5.899.482,00 €	Amortizaciones A:	5.389.731,60 €
Amortizaciones B:	351.944,60 €	Amortizaciones B:	0,00 €
Saldo Actual:	100.964.846,62 €	Saldo Actual:	95.575.115,02 €
% sobre Saldo Inicial:	13,30%	% sobre Saldo Inicial:	12,59%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A:	1.207.068,44 €	Intereses pagados BONOS Serie A:	1.079.118,16 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	104.492,78 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	95.297,16 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 18 de agosto		Pago de Fecha 18 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	95.575.115,02 €	Saldo anterior:	90.460.033,42 €
Amortizaciones A:	5.115.081,60 €	Amortizaciones A:	4.339.103,80 €
Amortizaciones B:	0,00 €	Amortizaciones B:	0,00 €
Saldo Actual:	90.460.033,42 €	Saldo Actual:	86.120.929,62 €
% sobre Saldo Inicial:	11,92%	% sobre Saldo Inicial:	11,35%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A:	1.132.070,68 €	Intereses pagados BONOS Serie A:	1.099.991,56 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	105.234,92 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	108.408,30 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 0,48 años y la de los Bonos de la Serie B de 0,50 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses más un margen del 0,23% para los Bonos de la Serie A y del 0,625% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2008 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
19/11/2007 - 18/02/2008	4,8768%	4,9667%	5,2773%	5,3827%
18/02/2008 - 19/05/2008	4,6355%	4,7167%	5,0360%	5,1319%
19/05/2008 - 18/08/2008	5,1607%	5,2614%	5,5612%	5,6782%
18/08/2008 - 18/11/2008	5,2661%	5,3711%	5,6666%	5,7882%
18/11/2008 - 18/02/2009	4,5148%	4,5919%	4,9153%	5,0067%

Cif

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)
Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008

A.- ORIGEN:	29.715.160,61 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2008	3.387.207,98 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH:	20.304.652,05 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH:	5.583.348,80 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	439.951,78 €
B.- APLICACIÓN:	29.715.160,61 €
1. GASTOS CORRIENTES:	82.709,81 €
2. INTERESES BTH'S SERIE A:	4.518.248,84 €
3. INTERESES DE BONOS SERIE B:	413.433,16 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	20.743.399,00 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE B:	351.944,60 €
6. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	276.706,33 €
7. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	0,00 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	1.283.824,95 €
9. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO B:	0,00 €
10. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	657.182,99 €
11. DISMINUCIÓN DEL FONDO DE RESERVA:	-1.265.718,43 €
12. REMANENTE DE TESORERÍA:	2.653.429,36 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:	
1. SALDO INICIAL:	6.432.974,49 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	1.265.718,43 €
3. SALDO ACTUAL:	5.167.256,06 €
b) Remanente en tesorería:	2.653.429,36 €
TOTAL (a + b)	7.820.685,42 €

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 1, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 17 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2009 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Ignacio Ortega Gavara

D. Santos González Sánchez

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Enrique Silva Bravo

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. Marcelo Alejandro Castro

Dña. Ana Bolado Valle

D. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Jesús Cepeda Caro

D. José Antonio Soler Ramos