



Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

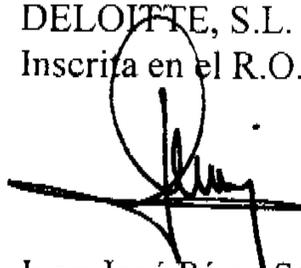
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria 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 las 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha de 25 de abril de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5 al 31 de diciembre de 2007 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 que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2008 N° 01/08/04913
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

27

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)
 (Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006 (*)	PASIVO	2007	2006 (*)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:			PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	2.652	2.843
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	45.740	55.404	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:		
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	256	228	Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	46.977	56.815
TESORERÍA (Nota 6)	4.110	4.464	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	477	438
TOTAL ACTIVO	50.106	60.096	TOTAL PASIVO	50.106	60.096

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 5

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	2.273	2.010	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	2.625	2.469
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	109	91	Intereses de demora	2	2
	2.382	2.101	Otros ingresos financieros (Nota 6)	185	190
GASTOS GENERALES (Nota 10)	21	14		2.812	2.661
COMISIONES DEVENGADAS:					
Comisión variable	357	487			
Comisión de administración y otras	52	59			
	409	546			
TOTAL DEBE	2.812	2.661	TOTAL HABER	2.812	2.661

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 3 de junio de 1999, 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 265 millones de euros (Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de junio 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 0,055% 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 la sociedad emisora de las mismas, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI). UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

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 el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

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) Comparación de la información

Los datos correspondientes al ejercicio 2006 que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

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 vencidas 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 vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulización hipotecaria.

d) 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. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5% de forma que dicho tipo queda establecido en el 30% para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el ejercicio 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de constitución de fecha 3 de junio de 1999 adquirió participaciones hipotecarias emitidas por UCI por un importe de 265.000.190,1 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos 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 2007 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	55.404
Amortización de principal	(3.436)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros	1
Amortizaciones anticipadas	(6.229)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	45.740

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 9.343 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2007 ha sido del 5,07%.

Las cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos con principales vencidos superiores a un año 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 26.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

5. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	11
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	218
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad superior a tres meses	8
Con antigüedad inferior a tres meses	24
	32
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(5)
	256

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 en concepto de provisiones para insolvencias.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses, excepto en el primer periodo de devengo de interés que fue de cinco meses.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2007 ha sido del 4,00% anual.

7. Préstamo subordinado

Su saldo a 31 de diciembre de 2007 corresponde al préstamo subordinado A concedido por Banco Santander, S.A. y Banque Paribas, S.A. (al 50% cada uno en su posición acreedora) por importe inicial de 6.441.046,72 euros.

El préstamo subordinado A fue destinado a:

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, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 5.565.000 euros, equivalente al 2,1% del saldo inicial de las participaciones hipotecarias, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 5% del saldo vivo de dichas participaciones, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el fondo de Reserva alcance un nivel igual al 1% del saldo inicial de las participaciones hipotecarias, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 2.650 miles de euros (Nota 6).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1,10% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre anterior a cada fecha de pago y el tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2007, del interés devengado (109 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 15 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 los gastos de emisión de 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.

Durante el ejercicio 2007 el Fondo ha amortizado 191 miles de euros del préstamo subordinado A.

8. Bonos de titulización hipotecaria

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 8 de junio de 1999, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.530 bonos de 100.000 euros cada uno, y, serie B, constituida por 120 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 (15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 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 15 de febrero del 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 pago 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 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 a la 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 pago de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 8%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos 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 pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 2.650.000 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, y así, 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 asciendan 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% del 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.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización mantienen la calificación crediticia otorgada en la fecha de constitución del Fondo, por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2007	52.606	4.209	56.815
Amortización de 15 de febrero de 2007	(2.708)	(217)	(2.925)
Amortización de 16 de mayo de 2007	(2.417)	(193)	(2.610)
Amortización de 16 de agosto de 2007	(2.397)	(192)	(2.589)
Amortización de 15 de noviembre de 2007	(1.587)	(127)	(1.714)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	43.497	3.480	46.977

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,28% para la serie A y al 4,68% para la serie B.

9. Otras deudas

La composición de este saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización hipotecaria	297
Préstamo subordinado A (Nota 7)	15
	312
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	154
Comisión de administración (Nota 1)	3
Otros acreedores	8
	165
	477

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.

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 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el impuesto sobre Sociedades.

12. Cuadros de financiación

A continuación se muestra los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006:

	Miles de Euros	
	2007	2006 (*)
ORÍGENES:		
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	9.664	13.212
Otras deudas (Nota 9)	39	3
Tesorería	354	1.980
Total orígenes	10.057	15.195
APLICACIONES:		
Amortización de préstamo subordinado A (Nota 7)	191	723
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	9.838	14.472
Otros créditos	28	-
Total aplicaciones	10.057	15.195

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

13. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

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 potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición 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.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo adicional digno de mención.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 5

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	5.502	1.565
Saldo pendiente de amortizar PH's:	265.000.190,10 €	45.756.474,03 €
Importes unitarios préstamos vivos:	48.164,34 €	29.237,36 €
Tipo de interés:	5,10%	5,67 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	15,84%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	12,43%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	15,04%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	13.814,98 €	8.872,16 €	4.200,67 €
Deuda pendiente vencimiento:			45.743.658,31 €
Deuda total:	13.814,98 €	8.872,16 €	45.747.858,98 €

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 2007 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
	1/01/2008 - 30/06/2008	21,16	0,04	14
1/07/2008 - 31/12/2008	16,44	0,03	3	0,19
1/01/2009 - 30/06/2009	129,16	0,28	17	1,08
1/07/2009 - 31/12/2009	106,27	0,23	16	1,02
1/01/2010 - 30/06/2010	175,71	0,38	18	1,15
1/07/2010 - 31/12/2010	177,39	0,38	15	0,95
1/01/2011 - 30/06/2011	230,31	0,5	17	1,08
1/07/2011 - 31/12/2011	252,07	0,55	19	1,21
1/01/2012 - 30/06/2012	1.166,55	2,54	71	4,53
1/07/2012 - 31/12/2012	989,24	2,16	60	3,83
1/01/2013 - 30/06/2013	891,36	1,94	53	3,38
1/07/2013 - 31/12/2013	80,95	0,17	5	0,31
1/01/2014 - 30/06/2014	156,79	0,34	7	0,44
1/07/2014 - 31/12/2014	329,39	0,71	13	0,83
1/01/2015 - 30/06/2015	492,78	1,07	23	1,46
1/07/2015 - 31/12/2015	390,67	0,85	17	1,08
1/01/2016 - 30/06/2016	700,35	1,53	27	1,72
1/07/2016 - 31/12/2016	558,16	1,21	17	1,08
1/01/2017 - 30/06/2017	3.667,26	8,01	144	9,2
1/07/2017 - 31/12/2017	3.835,84	8,38	137	8,75
1/01/2018 - 30/06/2018	3.355,22	7,33	117	7,47
1/07/2018 - 31/12/2018	36,36	0,07	1	0,06
1/01/2019 - 30/06/2019	125,82	0,27	4	0,25

1/07/2019 - 31/12/2019	55,66	0,12	2	0,12
1/01/2020 - 30/06/2020	80,15	0,17	3	0,19
1/07/2020 - 31/12/2020	103,63	0,22	3	0,19
1/01/2021 - 30/06/2021	150,96	0,32	4	0,25
1/07/2021 - 31/12/2021	327,17	0,71	8	0,51
1/01/2022 - 30/06/2022	2.878,05	6,29	86	5,49
1/07/2022 - 31/12/2022	3.895,58	8,51	115	7,34
1/01/2023 - 30/06/2023	3.669,97	8,02	104	6,64
1/07/2023 - 31/12/2023	68,22	0,14	1	0,06
1/01/2024 - 30/06/2024	24,2	0,05	1	0,06
1/07/2024 - 31/12/2024	115	0,25	4	0,25
1/01/2025 - 30/06/2025	168,81	0,36	6	0,38
1/07/2025 - 31/12/2025	0	0	0	0
1/01/2026 - 30/06/2026	308,17	0,67	7	0,44
1/07/2026 - 31/12/2026	21,08	0,04	1	0,06
1/01/2027 - 30/06/2027	4.590,66	10,03	116	7,41
1/07/2027 - 31/12/2027	5.323,24	11,63	142	9,07
1/01/2028 - 30/05/2028	6.086,22	13,3	147	9,39
Totales:	45.756.474,03 €	100,00	1.565	100,00

Fecha vencimiento máxima: 30/05/2028

Fecha vencimiento mínima: 01/01/2008

Handwritten mark

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
4,00 - 4,49	58,42	0,12	3	0,19
4,50 - 4,99	402,53	0,87	15	0,95
5,00 - 5,49	8925,1	19,5	292	18,65
5,50 - 5,99	22.830,18	49,89	770	49,2
6,00 - 6,49	12.836,20	28,05	449	28,69
6,50 - 6,99	553,85	1,21	29	1,85
7,00 - 7,06	145,90	0,31	7	0,44
Totales:	45.756.474,03 €	100,00	1.565	100,00

Tipo interés máximo: 7,06%

Tipo interés mínimo: 4,00%

Tipo interés ponderado: 5,67%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
4.020,08-5.999,99	152,49	0,33	59	3,76
6.000-11.999,99	1.376,06	3	151	9,64
12.000-17.999,99	3.062,87	6,69	204	13,03
18.000-23.999,99	4.797,07	10,48	227	14,5
24.000-29.999,99	6.381,05	13,94	236	15,07
30.000-35.999,99	7.269,78	15,88	221	14,12

36.000-41.999,99	5.783,02	12,63	149	9,52
42.000-47.999,99	5.227,79	11,42	117	7,47
48.000-53.999,99	4.134,70	9,03	81	5,17
54.000-59.999,99	3.571,15	7,8	63	4,02
60.000-65.999,99	1.390,98	3,04	22	1,4
66.000-71.999,99	1.170,58	2,55	17	1,08
72.000-77.999,99	664,85	1,45	9	0,57
78.000-83.999,99	325,61	0,71	4	0,25
84.000-89.999,99	259,04	0,56	3	0,19
90.000-94.750,74	185,10	0,4	2	0,12
Totales:	45.756.474,03 €	100,00	1.565	100,00

Saldo vivo máximo:	94.750,74	euros
Saldo vivo mínimo:	4.020,08	euros
Saldo vivo medio:	29.234,63	euros

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH's)

Su importe de la emisión asciende a doscientos sesenta y cinco millones (265.000.000) de Euros, se encuentra constituida por 2.650 Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.530 Bonos de importe total de 253.000.000 de euros), y Serie B (120 Bonos e importe total de 12.000.000 de euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

23/

Pago de Fecha 15 de febrero		Pago de Fecha 15 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	56.814.657,10 €	Saldo anterior	53.889.758,60 €
Amortizaciones:	2.924.898,50 €	Amortizaciones:	2.610.425,20 €
Saldo Actual:	53.889.758,60 €	Saldo Actual:	51.279.333,40 €
% sobre Saldo Inicial:	20,34 %	% sobre Saldo Inicial:	19,35 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	513.159,90 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	504.482,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	45.300,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	44.300,40 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
Pago de Fecha 15 de agosto		Pago de Fecha 15 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	51.279.333,40 €	Saldo anterior	48.690.930,80 €
Amortizaciones:	2.588.402,60 €	Amortizaciones:	1.713.460,50 €
Saldo Actual:	48.690.930,80 €	Saldo Actual:	46.977.470,30 €
% sobre Saldo Inicial:	18,37 %	% sobre Saldo Inicial:	17,43 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	520.901,70 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	541.217,60 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	45.507,60 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	46.897,20 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,08 años, y de los Bonos de la Serie B de 2,32 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. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2005 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
15/11/06-15/02/07	3,8700%	3,9264%	4,2705%	4,3392%
15/02/07-16/05/07	4,1002%	4,1640%	4,5007%	4,5776%
16/05/07-16/08/07	4,3526%	4,4240%	4,7531%	4,8383%
16/08/07-15/11/07	4,8150%	4,9027%	5,2154%	5,3184%
15/11/07-15/02/08	4,8717%	4,9612%	5,2722%	5,3771%

Handwritten mark

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS****(CAJA)**

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2007

A.- ORIGEN:	14.067.089,34 €
Saldo a 1 de enero de 2007:	1.623.125,04 €
a) PRINCIPAL COBRADO	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	9.662.771,22 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	2.606.270,21 €
2. INTERESES DE REINVERSION:	174.922,87 €
B.- APLICACIÓN:	14.067.089,34 €
1. GASTOS CORRIENTES:	49.210,42 €
2. INTERESES BTH'S SERIE A	2.079.761,20 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	182.005,20 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S:	9.837.186,80 €

5. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO:	106.721,69 €
6. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO:	190.733,04 €
7. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	352.123,15 €
8. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA	(190.733,03) €
9. REMANENTE DE TESORERIA:	1.460.080,87 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO INICIAL:	2.840.733,03 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(190.733,03) €
3. SALDO ACTUAL:	2.650.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 1.460.080,87 €

TOTAL (a + b) 4.110.080,87 €

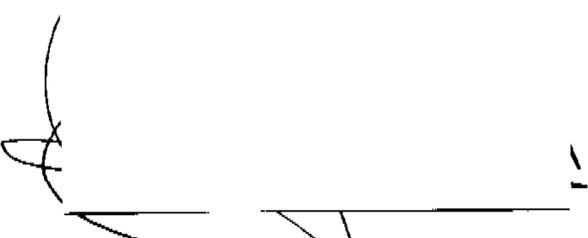
2011

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 (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 19 (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 2008, 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 como Secretario del Consejo.

El Secretario

del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González



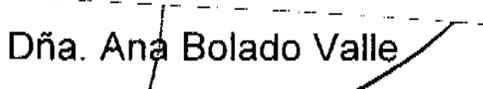
D. José Antonio Álvarez Álvarez



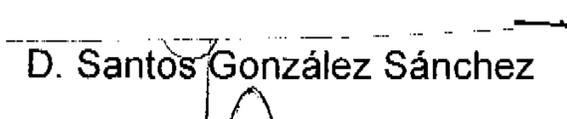
D. Marcelo Alejandro Castro



D. Ignacio Ortega Gavara



Dña. Ana Bolado Valle



D. Santos González Sánchez



D. Jesús Cepeda Caro



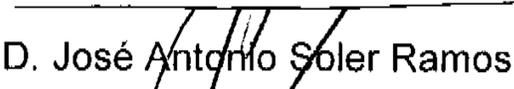
D. Fermín Colomé Graell



D. Juan Andrés Yanes Luciani



D. Enrique Silva Bravo



D. José Antonio Soler Ramos