

## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de marzo de 2008 (fecha de constitución del Fondo) y 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 de Activos, Santander Empresas 5,  
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

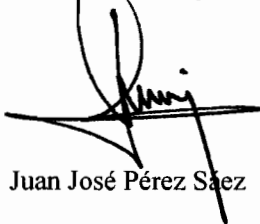
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008, 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.

Tal y como se indica en la Nota 1 de la Memoria, Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5 se constituyó el 26 de marzo de 2008. Las cuentas anuales adjuntas del periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora 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 periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 2).

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5 al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 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 periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 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 periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 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



## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al periodo comprendido  
entre el 26 de marzo de 2008 (fecha de  
constitución del Fondo) y el 31 de diciembre  
de 2008

C: X

## FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER EMPRESAS 5

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

	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
<b>ACTIVO</b>			
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	387	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	430
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 4):	393.673	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios	1.141.883	Bonos de titulización (Nota 10)	1.740.719
Derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios	1.535.556		
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	93		
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	25.770	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	35.708
TESORERÍA (Nota 8)	215.051		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.776.857</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.776.857</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5**

Memoria correspondiente al  
periodo comprendido entre el  
26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008

### **1. Reseña del Fondo**

Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 26 de marzo de 2008, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en 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, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y préstamos no hipotecarios (garantizados con garantía personal o con otra garantía real) concedidos por la División de Banca Comercial y Banca Mayorista Global de Banco Santander, S.A. a empresas con domicilio en España con el objeto de financiar sus actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad económica, y en la emisión de seis Series de bonos de titulización, por un importe total de 2.100.000 miles de euros (véase Nota 10). El desembolso de los bonos de titulización, se produjo el 28 de marzo de 2008, 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 0,019% anual (con un mínimo anual de 70.000 euros) del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha de determinación anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander, S.A., (en adelante, el Banco), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 20 de enero, 20 de abril, 20 de julio y 20 de octubre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una parte extraordinaria equivalente al interés extraordinario devengado por los bonos de la Serie F, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos. El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los derechos de crédito y los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A.

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 los derechos de crédito.

### **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 y de los resultados del Fondo en el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de

diciembre de 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el establecido en la normativa vigente en el ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), 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 periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 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 anteriormente en vigor (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 periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad.

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.

### **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 los derechos de crédito con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

#### **b) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de tres años, a partir del 26 de marzo de 2008 (véase Nota 5).

#### **c) Inmovilizaciones materiales**

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados en pago de deudas. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

#### **d) Vencimiento de deudores y acreedores**

Como se indica en la Nota 10, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los derechos de crédito 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 los derechos de crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los derechos de crédito 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 titulación.

#### **e) 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 periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 14).

#### **f) Permuta financiera de intereses**

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

#### **4. Inmovilizaciones financieras**

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 26 de marzo de 2008 integran derechos de crédito procedentes de préstamos concedidos a empresas con domicilio en España con el objeto de financiar sus actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad económica. La adquisición de los préstamos hipotecarios se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen.

Los derechos de crédito que integran este epígrafe se clasifican en:

1. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios, por un importe inicial de 447.312.016,30 euros.
2. Derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios, por un importe inicial de 1.552.689.195,04 euros.

El movimiento del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Préstamos Hipotecarios	Préstamos no Hipotecarios	Total
Saldo a 26 de marzo de 2008	447.312	1.552.689	2.000.001
Amortización de principal	(33.458)	(202.021)	(235.479)
Amortización de principal de derechos de crédito vencidos y no cobrados	(678)	(7.148)	(7.826)
Amortizaciones anticipadas y otros	(19.503)	(201.637)	(221.140)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>393.673</b>	<b>1.141.883</b>	<b>1.535.556</b>

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 489.275 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 5,47%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 14.609 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 7). Durante el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008, se han producido fallidos por importe de 1.521 miles de euros, que se registran en el epígrafe "Fallidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante este periodo, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 15 miles de euros, que se recogen en el epígrafe "Ingresos varios" de la cuenta de pérdidas y ganancias 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 354.000 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 2009.



### 5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	519
Amortizaciones	(132)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>387</b>

### 6. Inmovilizaciones materiales

Durante el período comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008, se han producido adiciones de inmovilizaciones materiales por importe de 93 miles de euros.

### 7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	544
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	14.974
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	2.355
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios:	
Con antigüedad inferior a tres meses	205
Con antigüedad superior a tres meses	576
	781
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios:	
Con antigüedad inferior a tres meses	3.915
Con antigüedad superior a tres meses	4.444
	8.359
Intereses vencidos y no cobrados	(1.243)
	<b>25.770</b>

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.

## **8. Tesorería**

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 215.051 miles de euros al 31 de diciembre de 2008, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 10).

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 variable equivalente al tipo de interés de referencia para los bonos aplicable al periodo de devengo de intereses del que se trate, y para el primer periodo de devengo el equivalente al Euribor para depósitos a tres meses en la fecha de constitución. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría P-1 según la agencia calificadora Moody's, 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 la cuenta de tesorería en el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 4,90% anual.

## **9. Préstamo subordinado**

Su saldo a 31 de diciembre de 2008 corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander, S.A., por importe inicial de 520 miles de euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los derechos de crédito por el Fondo.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,50% al tipo de interés aplicable a los bonos a tres meses durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses y la amortización del préstamo están condicionados a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2008, del importe total devengado (20 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 5 miles de euros (véase Nota 11).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la amortización será lineal trimestralmente durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizarán anticipadamente en la primera Fecha de Pago.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008, el Fondo ha amortizado 90 miles de euros del préstamo subordinado.

## **10. Bonos de titulización**

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización suscrita el 28 de marzo de 2008, que está dividida en seis Series: Serie A, constituida por 15.680 bonos de 100.000 euros cada uno (1.568.000.000 euros), Serie B, constituida por 1.400 bonos de 100.000 euros cada uno (140.000.000 euros), Serie C, constituida por 1.000 bonos de 100.000 euros cada uno (100.000.000 euros), Serie D, constituida por 1.120 bonos de 100.000 euros cada uno (112.000.000 euros), Serie E, constituida por 800 bonos de 100.000 euros cada uno (80.000.000 euros) y Serie F, constituida por 1.000 bonos de 100.000 euros cada uno (100.000.000 euros). Las Series B, C, D, E y F se encuentran postergadas al pago de intereses y de principal respecto a la Serie A, y asimismo entre ellas. Los bonos de todas las Series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (20 de enero, 20 de abril, 20 de julio y 20 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,50% en la Serie A, 0,55% en la Serie B, 0,60% en la Serie C, 1,30% en la Serie D y 3,50% en la Serie E, al tipo Euribor a tres meses y del Euribor a tres meses y 0,65% en la parte Ordinaria de los Bonos de la Serie F. La Parte Extraordinaria de los Bonos de la Serie F será una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos.

El Fondo constituyó un Fondo de Reserva inicial con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie F. El importe inicial del Fondo de Reserva ascendía a 100.000 miles de euros, equivalente al 5,00% del importe inicial de los Bonos A, B, C, D y E.

Este Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial. Cuando el Fondo de reserva alcance el 10,00% del saldo vivo de los bonos de las Series A, B, C, D y E, podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo de 2,50% del importe inicial de los bonos de las Series A, B, C, D y E, es decir un nivel mínimo de 50.000 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 100.000 miles de euros (véase Nota 8).

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 30 de julio de 2039. 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 saldo vivo pendiente de los derechos de crédito sea inferior al 10% del saldo inicial.
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
3. Cuando como resultado de la modificación de la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales se produjera una alteración sustancial del Fondo que desvirtuase su equilibrio financiero.
4. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los derechos de crédito titulizados 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. Los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie A, hasta su total amortización.

El primer pago de los bonos de la Serie A tuvo lugar el 21 de julio de 2008.

2. Finalizada la amortización de la Serie A, todos los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie B, hasta su total amortización.
3. Finalizada la amortización de la Serie B, todos los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie C, hasta su total amortización.
4. Finalizada la amortización de la Serie C, todos los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie D, hasta su total amortización.
5. Finalizada la amortización de la Serie D, todos los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie E, hasta su total amortización.
6. Finalizada la amortización de la Serie E, todos los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie F, hasta su total amortización.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los bonos de la Serie B, C, D y E respecto a la amortización de los bonos ocupando el lugar inmediatamente posterior en el orden de prelación, cuando en la fecha de determinación precedente a la fecha de pago correspondiente, el saldo vivo acumulado de los préstamos fallidos sin tener en cuenta los importes recobrados desde la constitución del Fondo fuera superior al (17,0%), (13,0%), (8,0%) y (5,0%) respectivamente, del importe inicial de los activos y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los bonos de la Serie A en el caso de los bonos de la Serie B; de los bonos de las Series A y B en el caso de los bonos de la Serie C; de los bonos de las Series A, B y C en el caso de los bonos de la Serie D y de los bonos de las Series A, B, C y D en el caso de los bonos de la Serie E y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización 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 titulización en el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros						Total
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E	Serie F	
Emisión a 26 de marzo de 2008	1.568.000	140.000	100.000	112.000	80.000	100.000	2.100.000
Amortización de 21 de julio de 2008	(201.908)	-	-	-	-	-	(201.908)
Amortización de 20 de octubre de 2008	(157.373)	-	-	-	-	-	(157.373)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.208.719</b>	<b>140.000</b>	<b>100.000</b>	<b>112.000</b>	<b>80.000</b>	<b>100.000</b>	<b>1.740.719</b>

Al 31 de diciembre de 2008, la Entidad Cedente tenía suscritas la totalidad de las Series A, E y F.

Las rentabilidades medias de los bonos en el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 han sido las siguientes: 5,39% para la Serie A; 5,44% para la Serie B; 5,49% para la Serie C; 6,19% para la Serie D; 8,39% para la Serie E y 5,54% para la Serie F.

#### 11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización	20.465
Préstamo subordinado (Nota 9)	5
	<b>20.470</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable	15.054
Comisión de administración	5
Otros acreedores	179
	<b>15.238</b>
	<b>35.708</b>

La cuenta "Otros acreedores" del detalle anterior incluye 110 miles de euros correspondientes a cuentas a pagar por gastos de constitución del Fondo.

#### 12. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos y un 0,65% al nocional establecido para el Banco y el Fondo paga al banco un interés equivalente al que resulte de dividir los intereses percibidos por los derechos de crédito entre el nocional establecido para el Fondo. El nocional establecido para el Fondo será el saldo medio de los derechos de crédito que no estén en situación de morosidad de más de noventa días durante el periodo anterior a la fecha del pago. Al nocional para el Banco será el mayor entre: el nocional establecido para el Fondo y nocional ajustado al rendimiento de los

derechos de crédito. El resultado neto de este contrato en el periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008 ha sido un ingreso para el Fondo por importe de 24.738 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008, se encontraban devengados y pendientes de cobro 2.355 miles de euros (véase Nota 7).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de un descenso de la calificación de la deuda a largo o a corto plazo no subordinada ni garantizada del banco por debajo de A2 y P-1 (según escala de calificación a largo y corto plazo de Moody's, respectivamente); una tercera entidad de al menos equivalente calificación crediticia garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en términos de mantener la calificación de los bonos, una tercera entidad asuma su posición contractual en el contrato de permuta financiera para los bonos de todas las Series, siempre que la misma cuente al menos con las calificaciones antes descritas de las correspondientes agencias de calificación, o constituir un depósito de efectivo o valores en la cuenta designada por la Sociedad Gestora a favor del Fondo.

### **13. 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, así como 21 miles de euros correspondientes a los honorarios por la revisión de los derechos de crédito adquiridos por el Fondo, únicos servicios prestados por dicho auditor.

### **14. Situación fiscal**

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. 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-e, en el período comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

### **15. 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.

## Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 26 de marzo y el 31 de diciembre de 2008

### 1.- DERECHOS DE CREDITO

#### 1.1. Préstamos Hipotecarios

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	434	384
Saldo pendiente de amortizar:	447.312.016,30 €	379.741.397,27 €
Importes unitarios préstamos vivos:	1.030.672,85 €	988.909,88 €
Tipo de interés:	5,15%	5,37%

#### 1.2. Préstamos Personales

PRÉSTAMOS PERSONALES	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	3.748	3.126
Saldo pendiente de amortizar:	1.552.689.195,04 €	1.149.053.003,72 €
Importes unitarios préstamos vivos:	414.271,40 €	367.579,34 €
Tipo de interés:	5,36%	5,60%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	3.627.087,38 €	1.138.402,56 €	69.278,66 €
Deuda pendiente vencimiento:			1.522.026.162,96 €
Deuda total:	3.627.087,38 €	1.138.402,56 €	1.522.095.441,62 €

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	17,76%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	4,63%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	10,25%

A continuación se incluyen a efectos informativos, y por separado, cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios y de la cartera de préstamos personales.

Con respecto a 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):

**DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA (hipotecarios)**

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
01/01/2009	30/06/2009	20.445,66	5,39	12	3,12
01/07/2009	31/12/2009	47.614,31	12,53	14	3,64
01/01/2010	30/06/2010	28.178,00	7,42	4	1,04
01/07/2010	31/12/2010	73.176,81	19,27	10	2,6
01/01/2011	30/06/2011	641,86	0,16	2	0,52
01/07/2011	31/12/2011	16.831,35	4,43	3	0,78
01/01/2012	30/06/2012	21.809,74	5,74	3	0,78
01/07/2012	31/12/2012	371,61	0,09	1	0,26
01/01/2013	30/06/2013	3.737,71	0,98	2	0,52
01/07/2013	31/12/2013	958,04	0,25	2	0,52
01/01/2014	30/06/2014	374,29	0,09	2	0,52
01/07/2014	31/12/2014	1.381,27	0,36	5	1,3
01/01/2015	30/06/2015	296,53	0,07	2	0,52
01/07/2015	31/12/2015	2.546,33	0,67	5	1,3
01/01/2016	30/06/2016	304,08	0,08	1	0,26
01/07/2016	31/12/2016	2.857,86	0,75	5	1,3
01/01/2017	30/06/2017	4.721,44	1,24	7	1,82
01/07/2017	31/12/2017	22.453,09	5,91	27	7,03
01/01/2018	30/06/2018	361,86	0,09	3	0,78
01/07/2018	31/12/2018	1.651,63	0,43	4	1,04
01/01/2019	30/06/2019	3.993,04	1,05	6	1,56
01/07/2019	31/12/2019	14.868,62	3,91	33	8,59
01/01/2020	30/06/2020	3.830,05	1	2	0,52
01/07/2020	31/12/2020	13.881,24	3,65	11	2,86
01/01/2021	30/06/2021	1.776,93	0,46	3	0,78
01/07/2021	31/12/2021	3.788,16	0,99	9	2,34
01/01/2022	30/06/2022	9.196,98	2,42	9	2,34
01/07/2022	31/12/2022	37.331,12	9,83	115	29,94
01/01/2023	30/06/2023	1.654,81	0,43	2	0,52
01/07/2024	31/12/2024	5.116,30	1,34	5	1,3
01/07/2025	31/12/2025	246,57	0,06	2	0,52
01/01/2026	30/06/2026	94,76	0,02	1	0,26
01/07/2026	31/12/2026	140,36	0,03	1	0,26
01/01/2027	30/06/2027	489,80	0,12	2	0,52
01/07/2027	31/12/2027	19.847,54	5,22	31	8,07
01/07/2028	31/12/2028	1.471,90	0,38	2	0,52
01/07/2030	31/12/2030	263,36	0,06	2	0,52
01/01/2031	30/06/2031	154,10	0,04	1	0,26
01/01/2032	30/06/2032	324,87	0,08	2	0,52
01/07/2032	31/12/2032	4.954,45	1,3	19	4,94
01/07/2036	31/12/2036	567,81	0,14	1	0,26
01/01/2037	30/06/2037	1.999,62	0,52	1	0,26
01/07/2037	31/12/2037	2.813,33	0,74	9	2,34
01/07/2039	30/07/2039	221,98	0,05	1	0,26
<b>Totales:</b>		<b>379.741.297,27</b>	<b>100,00</b>	<b>384</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima: 18/06/2039  
 Fecha vencimiento mínima: 01/01/2009

**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL (hipotecarios)**

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
3,54	3,99	43.901,99	11,56	4	1,04
4,00	4,49	1.119,00	0,29	1	0,26
4,50	4,99	20.277,89	5,33	6	1,56
5,00	5,49	98.026,20	25,81	100	26,04
5,50	5,99	156.773,14	41,28	151	39,32
6,00	6,49	54.484,02	14,34	109	28,38
6,50	6,99	4.921,65	1,29	12	3,12
7,00	7,38	237,47	0,06	1	0,26
<b>Totales:</b>		<b>379.741.297,27</b>	<b>100,00</b>	<b>384</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 7,38%  
 Tipo interés mínimo: 3,54%  
 Tipo interés ponderado: 5,37%

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS (hipotecarios)**

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos		
	(euros)	%	nº	%	
7.761,18	99.999,99	3.920,18	1,03	53	13,80
100.000,00	199.999,99	17.528,04	4,61	118	30,72
200.000,00	299.999,99	11.787,87	3,10	49	12,76
300.000,00	399.999,99	13.873,52	3,65	40	10,41
400.000,00	499.999,99	9.069,51	2,38	20	5,20
500.000,00	599.999,99	8.646,67	2,27	16	4,16
600.000,00	699.999,99	7.658,91	2,01	12	3,12
700.000,00	799.999,99	5.964,56	1,57	8	2,08
800.000,00	899.999,99	4.165,91	1,09	5	1,30
900.000,00	999.999,99	2.815,58	0,74	3	0,78
1.000.000,00	37.500.000,00	294.310,60	77,50	60	15,62
<b>Totales:</b>		<b>379.741.297,27</b>	<b>100,00</b>	<b>384</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 27.000.000,00 euros  
 Saldo vivo mínimo: 7.761,18 euros  
 Saldo vivo medio: 988.909,88 euros

mi



Con respecto a la cartera de préstamos personales 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) y a efectos informativos, se incluyen los siguientes cuadros estadísticos:

<b>DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA (personal)</b>					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
01/01/2009	30/06/2009	41.828,52	3,53	101	3,22
01/07/2009	31/12/2009	148.988,26	12,96	158	5,05
01/01/2010	30/06/2010	33.183,13	2,88	71	2,27
01/07/2010	31/12/2010	153.846,49	13,38	685	21,91
01/01/2011	30/06/2011	12.258,84	1,06	42	1,34
01/07/2011	31/12/2011	103.529,55	9	257	8,22
01/01/2012	30/06/2012	93.813,36	8,16	89	2,84
01/07/2012	31/12/2012	249.219,12	21,68	1252	40,05
01/01/2013	30/06/2013	7.197,71	0,62	8	0,25
01/07/2013	31/12/2013	107.393,42	9,34	39	1,24
01/01/2014	30/06/2014	62.535,65	5,44	49	1,56
01/07/2014	31/12/2014	88.526,99	7,7	274	8,76
01/01/2015	30/06/2015	360,40	0,03	5	0,15
01/07/2015	31/12/2015	12.079,23	1,05	23	0,73
01/01/2016	30/06/2016	116,59	0,01	2	0,06
01/07/2016	31/12/2016	7.270,86	0,63	10	0,31
01/01/2017	30/06/2017	1.175,12	0,1	3	0,09
01/07/2017	31/12/2017	8.077,61	0,7	23	0,73
01/01/2018	30/06/2018	100,00	0	1	0,03
01/07/2018	31/12/2018	498,12	0,04	3	0,09
01/01/2019	30/06/2019	-	0	0	0
01/07/2019	31/12/2019	7.278,11	0,63	11	0,35
01/01/2020	30/06/2020	1.400,78	0,12	4	0,12
01/07/2020	31/12/2020	-	0	0	0
01/01/2021	30/06/2021	-	0	0	0
01/07/2021	31/12/2021	-	0	0	0
01/01/2022	30/06/2022	469,61	0,04	2	0,06
01/07/2022	31/12/2022	6.733,79	0,58	10	0,31
01/01/2023	30/06/2023	29,94	0	2	0,06
01/07/2023	31/12/2023	-	0	0	0
01/01/2024	30/06/2024	-	0	0	0
01/07/2024	31/12/2024	-	0	0	0
01/01/2025	30/06/2025	-	0	0	0
01/07/2025	14/12/2025	1.141,66	0,09	2	0,06
<b>Totales:</b>		<b>1.149.053.003,72</b>	<b>100,00</b>	<b>3.126</b>	<b>100,00</b>
<b>Fecha vencimiento máxima:</b>		<b>14/12/2025</b>			
<b>Fecha vencimiento mínima:</b>		<b>01/01/2009</b>			

C.1

**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL (personal)**

Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
1,50	1,99	220,77	0,01	1	0,03
2,00	2,49	55,58	0,00	5	0,15
2,50	2,99	105,68	0,00	6	0,19
3,00	3,49	62.851,12	5,46	8	0,25
3,50	3,99	33.801,39	2,94	16	0,51
4,00	4,49	47.485,86	4,13	85	2,71
4,50	4,99	101.323,21	8,81	124	3,96
5,00	5,49	186.698,84	16,24	425	13,59
5,50	5,99	241.097,03	20,98	830	26,55
6,00	6,49	334.027,01	29,06	654	20,92
6,50	6,99	125.727,17	10,94	417	13,33
7,00	7,49	5.727,00	0,49	165	5,27
7,50	7,99	4.621,47	0,40	153	4,89
8,00	8,49	2.601,08	0,22	83	2,65
8,50	8,99	1.173,52	0,10	59	1,88
9,00	9,49	640,43	0,05	30	0,95
9,50	9,99	781,84	0,06	54	1,75
10,00	10,49	70,69	0,00	7	0,22
10,50	10,95	43,24	0,00	4	0,12
<b>Totales:</b>		<b>1.149.053.003,72</b>	<b>100,00</b>	<b>3.126</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 10,95%  
 Tipo interés mínimo: 1,50%  
 Tipo interés ponderado: 5,60%

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS (personal)**

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos		
	( euros)	%	nº	%	
351,33	99.999,99	62.722,84	5,45	1.933	61,83
100.000,00	199.999,99	48.298,04	4,20	359	11,48
200.000,00	299.999,99	49.327,91	4,29	212	6,78
300.000,00	399.999,99	39.405,54	3,42	120	3,83
400.000,00	499.999,99	27.816,21	2,42	64	2,04
500.000,00	599.999,99	48.159,90	4,19	92	2,94
600.000,00	699.999,99	29.041,92	2,52	46	1,47
700.000,00	799.999,99	24.626,25	2,14	33	1,05
800.000,00	899.999,99	22.418,22	1,95	27	0,86
900.000,00	999.999,99	38.069,94	3,31	40	1,27
1.000.000,00	56.000.000,00	759.166,47	66,06	200	6,39
<b>Totales:</b>		<b>1.149.053.003,72</b>	<b>100</b>	<b>3.126</b>	<b>100</b>

Saldo vivo máximo: 56.000.000,00 euros  
 Saldo vivo mínimo: 351,33 euros  
 Saldo vivo medio: 367.579,33 euros

## 2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de los Bonos que se emiten es de DOS MIL CIENTO MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €), representados por VEINTIUN MIL (21.000) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en seis (6) Series de Bonos (A, B, C, D, E y F), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

**Serie A:** con un importe nominal total de MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL MILLONES DE EUROS (1.568.000.000 €), está constituida por QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA (15.680) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

**Serie B:** con un importe nominal total CIENTO CUARENTA MILLONES DE EUROS (140.000.000 €), está constituida por MIL CUATROCIENTOS (1.400) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

**Serie C:** con un importe nominal total CIENTO MILLONES DE EUROS (100.000.000 €), está constituida por MIL (1.000) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

**Serie D:** con un importe nominal total CIENTO DOCE MILLONES DE EUROS (112.000.000 €), está constituida por MIL CIENTO VEINTE (1.120) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

**Serie E:** con un importe nominal total OCHENTA MILLONES DE EUROS (80.000.000 €), está constituida por OCHOCIENTOS (800) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y

**Serie F:** con un importe nominal total CIENTO MILLONES DE EUROS (100.000.000 €), está constituida por MIL (1.000) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

Las fechas de pago son los días 20 de enero, 20 de abril, 20 de julio y 20 de octubre, siempre y cuando sean día hábil.

Pago de Fecha 20 de julio		Pago de Fecha 20 de octubre	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	2.100.000.000,00 €	Saldo anterior:	1.898.092.089,60 €
Amortizaciones:	201.907.910 €	Amortizaciones:	157.373.104,00 €
Saldo Actual:	1.898.092.089,60 €	Saldo Actual:	1.740.718.985,60 €
% sobre Saldo Inicial:	90,39%	% sobre Saldo Inicial:	82,89%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados Bonos Serie A:	26.141.382,40 €	Intereses pagados Bonos Serie A:	18.847.516,80 €
Intereses pagados Bonos Serie B:	2.356.410,00 €	Intereses pagados Bonos Serie B:	1.949.220,00 €
Intereses pagados Bonos Serie C:	1.699.130,00 €	Intereses pagados Bonos Serie C:	1.404.940,00 €
Intereses pagados Bonos Serie D:	2.153.468,80 €	Intereses pagados Bonos Serie D:	1.771.705,60 €
Intereses pagados Bonos Serie E:	2.100.408,00 €	Intereses pagados Bonos Serie E:	1.710.392,00 €
Intereses pagados Bonos Serie F:	1.715.100,00 €	Intereses pagados Bonos Serie F:	1.417.580,00 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de cada Serie son las siguientes: Serie A 1,33 años, Serie B 3,30 años, Serie C 3,81 años, Serie D 4,25 años, Serie E 4,25 años y Serie F 3,23 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 0,50% para los Bonos de la Serie A, del 0,55% para los Bonos de la Serie B, del 0,60% para los Bonos de la Serie C, del 1,30% para los Bonos de la Serie D, del 3,50% para los Bonos de la Serie E y 0,65% para los Bonos de la Serie F, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2008 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B		BONOS SERIE C	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
28.03.2008 - 21.07.2008	5,219%	5,313%	5,269%	5,365%	5,319%	5,417%
21.07.2008 - 20.10.2008	5,458%	5,571%	5,508%	5,623%	5,558%	5,675%
20.10.2008 - 20.01.2009	5,590%	5,708%	5,640%	5,760%	5,690%	5,812%

PERIODOS	BONOS SERIE D		BONOS SERIE E		BONOS SERIE F	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
28.03.2008 - 21.07.2008	6,019%	6,144%	8,219%	8,453%	5,369%	5,468%
21.07.2008 - 20.10.2008	6,258%	6,407%	8,458%	8,730%	5,608%	5,727%
20.10.2008 - 20.01.2009	6,390%	6,544%	8,590%	8,870%	5,740%	5,864%

~: /

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

Periodo: 28 de marzo a 31 de diciembre de 2008

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>520.130.644,50 €</b>
a) <b>Principal cobrado:</b>	
1. Amortización de DC:	454.105.637,28 €
b) <b>Intereses cobrados:</b>	
1. Intereses de DC:	57.366.666,27 €
c) <b>LIQUIDACIÓN de cuenta:</b>	7.300.541,59 €
d) <b>DC Contenciosos</b>	1.357.799,36 €
f) <b>Mayor compra D.C.</b>	(1.211,34 €)
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>520.130.644,50 €</b>
1. Gastos corrientes:	215.798,69 €
2. Intereses netos swap	(22.382.570,04 €)
3. Intereses de los Bonos A,B, C, D y E	60.134.573,60 €
4. Amortización de los Bonos A	359.281.014,40 €
5. Intereses de los Bonos F	3.132.680,00 €
6. Amortización de los Bonos F	0,00 €
7. Int. y Amortización préstamo subordinado	104.747,02 €
8. Comisión administración	12.000 €
9. Intereses extraordinarios Serie F	4.690.951,17 €
10. Disposiciones de fondo de reserva	0,00 €
11. Remanente de tesorería:	114.941.449,66 €
<b>C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:</b>	
a) <b>En concepto de Fondo de Reserva :</b>	
1. Saldo inicial:	100.000.000,00 €
2. Retención del periodo:	0,00 €
3. Saldo actual:	100.000.000,00 €
b) <b>Remanente en tesorería:</b>	114.941.449,66 €
c) <b>GASTOS DE EMISIÓN RETENIDOS:</b>	109.916,65 €
<b>TOTAL (a + b + c)</b>	<b>215.051.366,31 €</b>

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 5, 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 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 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.

El Secretario  
del Consejo de Administración

Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gayara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Jesús Cepeda Caro

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos