

Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 2

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 de Activos, Santander Empresas 2,
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 2 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.

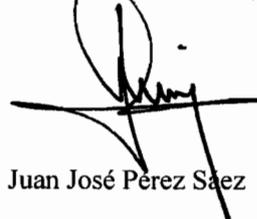
Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla 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.

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 de Activos, Santander Empresas 2 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



Miembro miembro:
DELOITTE, S.L.

Año 2009 N° 01/09/02731

COPIA GRATUITA

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

Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 2

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

31

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER EMPRESAS 2

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

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	494	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	965
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 4):	354.488	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	1.510.491
Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios	1.000.149	Bonos de titulización (Nota 10)	
Derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios	1.354.637		
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	8.387		
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	21.646		
TESORERÍA (Nota 8)	157.979	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	31.687
TOTAL ACTIVO	1.543.143	TOTAL PASIVO	1.543.143

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER EMPRESAS 2

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 (Nota 10)	93.199	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	88.908
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	52	Intereses de demora	288
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	94.450	Ingresos financieros (Nota 8)	10.924
	187.701	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	96.447
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	514		196.567
FALLIDOS (Nota 4)	453		
GASTOS GENERALES (Nota 13)	76		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	7.419		
Comisión de administración y otras	404		
	7.823		
TOTAL DEBE	196.567	TOTAL HABER	196.567

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 2

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 2 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 14 de diciembre de 2006, 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 (no garantizados o garantizados con garantía personal) concedidos por Banco Santander, S.A. a empresas y autónomos con domicilio en España con el objeto de financiar sus actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad, y en la emisión de siete Series de bonos de titulización, por un importe total de 2.953.700.000 euros - véase Nota 10. El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 18 de diciembre de 2006, 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 0,020% (con un mínimo anual de 70.000 euros) del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha 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 febrero, 20 de mayo, 20 de agosto y 20 de noviembre 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, 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
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	1.008	PRÉSTAMO SUBORDINADO	1.183
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:		EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios	451.583	Bonos de titulación	2.201.926
Derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios	1.600.237		
	2.051.820		
OTROS CRÉDITOS	17.407	OTRAS DEUDAS	28.298
TESORERÍA	161.152		
TOTAL ACTIVO	2.231.387	TOTAL PASIVO	2.231.387

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 (Nota 10)	93.199	Intereses de Inmovilizaciones financieras (Nota 4)	88.908
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	52	Intereses de demora	288
Intereses de contrato de permuta financiera de intereses (Nota 12)	94.450	Ingresos financieros (Nota 8)	10.924
	187.701	Intereses de contrato de permuta financiera de intereses (Nota 12)	98.447
			196.567
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	514		
FALLIDOS (Nota 4)	453		
GASTOS GENERALES (Nota 13)	76		
COMISIONES DEVENGADAS:			
Comisión variable	7.419		
Comisión de administración y otras	404		
	7.823		
TOTAL DEBE	196.567	TOTAL HABER	196.567

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 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 18 de diciembre de 2006 (véase Nota 5).

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados al Fondo 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 titulización.

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 ejercicio 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 14 de diciembre de 2006 integran derechos de crédito procedentes de préstamos concedidos a empresas y autónomos con domicilio en España con el objeto de financiar sus

actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad. 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 559.507.710,84 euros.
2. Derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios, por un importe inicial de 2.340.492.316,40 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 1 de enero de 2008	451.583	1.600.237	2.051.820
Amortización de principal	(44.599)	(554.053)	(598.652)
Amortización de principal de derechos de crédito vencidos y no cobrados	(1.893)	-	(1.893)
Amortizaciones anticipadas y otros	(50.603)	(46.035)	(96.638)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	354.488	1.000.149	1.354.637

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 404.700 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,32%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 10.239 miles de euros. Durante el ejercicio 2008 se han producido fallidos por importe de 453 miles de euros, que se registran en el epígrafe "Fallidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 290.000 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
Saldo a 1 de enero de 2008	1.008
Amortizaciones	(514)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	494

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	-
Adiciones	8.387
Retiros	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	8.387

7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	315
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	6.011
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios:	
Con antigüedad inferior a tres meses	485
Con antigüedad superior a tres meses	26
	511
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito derivados de préstamos no hipotecarios	
Con antigüedad inferior a tres meses	14.456
Con antigüedad superior a tres meses	613
	15.069
Intereses vencidos y no cobrados:	
Con antigüedad superior a 3 meses	(260)
	21.646

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., incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 9).

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 F1, A-1 ó P-1 según la agencia calificadora Fitch, S&P Ratings Service y Moody's, respectivamente, 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 corrientes en el ejercicio 2008 ha sido del 4,80% 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 2.800 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.
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 o de retención del Fondo (véase Nota 8). El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 53.700.000 (Nota 8). Este fondo de reserva permanecerá constante durante los dos primeros años, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago hasta alcanzar el 2,5% del saldo de principal pendiente de los bonos o el 0,9% del saldo de principal pendiente de pago de los bonos en la fecha de desembolso. El Fondo se aplicará en cada fecha de pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago. Por tanto, permitirá hacer frente a los pagos del Fondo ante pérdidas por préstamos fallidos.

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 (52 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 44 miles de euros (véase Nota 11).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos) durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y de la emisión de los bonos. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la adquisición de los derechos de crédito se amortizará desde la primera fecha de pago del Fondo.

En el ejercicio 2008, se han amortizado 198 miles de euros de dicho préstamo.

10. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 18 de diciembre de 2006, que está dividida en siete Series: Serie A1, constituida por 13.001 bonos de 100.000 euros cada uno (1.300.100.000 euros), Serie A2, constituida por 13.650 bonos de 100.000 euros cada uno (1.365.000.000 euros), Serie B, constituida por 841 bonos de 100.000 euros cada uno (84.100.000 euros), Serie C, constituida por 623 bonos de 100.000 euros cada uno (62.300.000 euros), Serie D, constituida por 595 bonos de 100.000 euros cada uno (59.500.000 euros), Serie E, constituida por 290 bonos de 100.000 euros cada uno (29.000.000 euros) y Serie F, constituida por 537 bonos de 100.000 euros cada uno (53.700.000 euros). Las Series B, C, D, E y F se encuentran postergadas al pago de intereses y de principal respecto a las Series A1 y A2, y asimismo entre ellas. Los bonos de todas las Series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (20 de febrero, 20 de mayo, 20 de agosto y 20 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,05% en la Serie A1, 0,16% en la Serie A2, 0,22% en la Serie B, 0,32% en la Serie C, 0,55% en la Serie D y 2,1% en la Serie E al tipo Euribor a tres meses y del Euribor a tres meses más el 0,5% más una cantidad variable igual al exceso de liquidez, tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos, para la Serie F.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 23 de junio de 2050. 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 A1, hasta su total amortización.
2. Finalizada la amortización de la Serie A1 y en ningún caso con anterioridad a la fecha de pago de 20 de noviembre de 2008, todos los fondos disponibles para amortización en cada fecha de pago se destinarán a la amortización de principal de los bonos de la Serie A2, hasta su total amortización. Si, amortizados todos los bonos de la Serie A1 hubiese fondos disponibles para amortización en una fecha de pago anterior al 20 de noviembre de 2008, dichos fondos permanecerán en la cuenta de tesorería y, en su caso, en la cuenta de Exceso de Fondos, hasta el 20 de noviembre de 2008 sin que puedan destinarse a realizar ningún pago por otro concepto que no sea la amortización de los bonos de la Serie A2.
3. Finalizada la amortización de la Serie A2, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

Si no se hubiera producido la amortización de los Bonos de la Serie A1 en su totalidad, se modificará el orden de prelación anterior en dos supuestos:

1. Cuando se produzca la liquidación anticipada del Fondo. En este supuesto, los fondos disponibles para amortización se destinarán a prorrata a la amortización de las Series A1 y A2.
2. Cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el principal de los Préstamos con morosidad superior a noventa días fuera superior al 1,5% del principal de los préstamos que no tengan ninguna cuota pendiente con antigüedad superior a doce meses. En este supuesto, los fondos disponibles para amortización se destinarán a prorrata a la amortización de la Serie A1 y la Serie.

Por último, 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 (8,5%), (6,5%), (5%) y (4,25%) respectivamente, del importe inicial de los activos y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los bonos de las Series A1 y A2 en el caso de los bonos de la Serie B; de los bonos de las Series A1, A2 y B en el caso de los bonos de la Serie C; de los bonos de las Series A1, A2, B y C en el caso de los bonos de la Serie D y de los bonos de las Series A1, A2, 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 ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no ha 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 ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros							Total
	Serie A1	Serie A2	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E	Serie F	
Saldo a 1 de enero de 2008	548.326	1.365.000	84.100	62.300	59.500	29.000	53.700	2.201.926
Amortización de 20 de febrero de 2008	(156.082)	-	-	-	-	-	-	(156.082)
Amortización de 20 de mayo de 2008	(178.278)	-	-	-	-	-	-	(178.278)
Amortización de 20 de agosto de 2008	(213.966)	-	-	-	-	-	-	(213.966)
Amortización de 20 de noviembre de 2008	-	(143.109)	-	-	-	-	-	(143.109)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	-	1.221.891	84.100	62.300	59.500	29.000	53.700	1.510.491

Al 31 de diciembre de 2008, la Entidad Cedente tenía suscritos 154.862 y 15.600 miles de euros de las Series A2 y E respectivamente y la totalidad de la Serie F.

Las rentabilidades medias de los bonos en el ejercicio de 2008 han sido las siguientes: del 2,96% para la Serie A1; del 4,90% para la Serie A2; del 4,96% para la Serie B; del 5,06% para la Serie C; del 5,29% para la Serie D; del 6,84% para la Serie E y del 5,24% para la Serie F.

11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	11.192
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	270
Préstamo subordinado (Nota 9)	44
	11.506
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (*)	19.909
Comisión de administración	27
Otros acreedores	245
	20.181
	31.687

(*) Incluye parte de la comisión devengada en ejercicios anteriores.

La cuenta "Otros acreedores" del detalle anterior incluye 189 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 la cantidad que se obtenga de aplicar al nocional establecido para el banco, el tipo de interés anual que resulte de sumar al tipo medio ponderado de los bonos más un margen del 0,65% y el Fondo paga al banco la cantidad que se obtenga de aplicar al nocional establecido para el Fondo el interés 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. El nocional para el Banco será el mayor entre: el nocional establecido para el Fondo y el nocional ajustado al rendimiento de los derechos de crédito. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso para el Fondo de 1.997 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, de este importe se encontraban pendientes de pago 270 miles euros (véase Nota 11).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada ni garantizada del banco por debajo de A -1 (según escala de calificación a corto plazo de Standard & Poor's) o de la deuda a largo plazo no subordinada ni garantizada del Banco por debajo A y F1 (según escala de calificación a largo y corto plazo de Fitch 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 una calificación de A-1 (según escala de calificación a corto plazo de Standard & Poor's) o A y F1 (según escala de calificación a largo y corto plazo de Fitch respectivamente), o constituir un depósito de efectivo o valores en la cuenta designada por la Sociedad Gestora a favor del Fondo.

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

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, único servicio prestado 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 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.

15. Cuadro de financiación

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

	Miles de Euros
ORÍGENES:	
Amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	514
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	697.183
Otras deudas	3.389
Tesorería	3.173
Total orígenes	704.259
APLICACIONES:	
Adiciones netas de inmovilizaciones materiales (Nota 6)	8.387
Amortización de bonos de titulización (Nota 10)	691.435
Amortización de préstamo subordinado (Nota 9)	198
Otros créditos	4.239
Total aplicaciones	704.259

16. Acontecimientos posteriores al cierre

X 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 2**
Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- DERECHOS DE CREDITO

1.1 Préstamos Hipotecarios

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	1.494	1.235
Saldo pendiente de amortizar:	559.507.710,84 €	344.596.346,00 €
Importes unitarios préstamos vivos:	374.503,15 €	279.025,38 €
Tipo de interés:	3,77%	5,50%

1.2 Préstamos Personales

PRÉSTAMOS PERSONALES	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	13.248	8.358
Saldo pendiente de amortizar:	2.340.492.316,40 €	1.014.626.263,27 €
Importes unitarios préstamos vivos:	176.667,60 €	121.395,81 €
Tipo de interés:	4,13%	5,28%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	611.521,50	13.660.759,11	16.679,85
Deuda pendiente vencimiento:			1.345.379.297,56
Deuda total:	611.521,50	13.660.759,11	1.345.395.977,41

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				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
01/01/2009 - 30/06/2009	22.995,24	6,67	4	0,32
01/07/2009 - 31/12/2009	9.999,59	2,9	6	0,48
01/01/2010 - 30/06/2010	963,95	0,27	2	0,16
01/07/2010 - 31/12/2010	44,29	0,01	1	0,08
01/01/2011 - 30/06/2011	3.783,45	1,09	9	0,72
01/07/2011 - 31/12/2011	-	0	0	0
01/01/2012 - 30/06/2012	2.876,08	0,83	3	0,24
01/07/2012 - 31/12/2012	525,65	0,15	1	0,08
01/01/2013 - 30/06/2013	301,21	0,08	3	0,24
01/07/2013 - 31/12/2013	1.614,68	0,46	6	0,48
01/01/2014 - 30/06/2014	3.462,21	1	11	0,89
01/07/2014 - 31/12/2014	773,29	0,22	6	0,48
01/01/2015 - 30/06/2015	3.335,35	0,96	13	1,05
01/07/2015 - 31/12/2015	9.759,64	2,83	23	1,86
01/01/2016 - 30/06/2016	6.820,96	1,97	30	2,42

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,51 - 2,99	73,11	0,02	1	0,08
3,00 - 3,49	0,00	0,00	0	0,00
3,50 - 3,99	2.145,27	0,62	12	0,97
4,00 - 4,49	0,00	0,00	0	0,00
4,50 - 4,99	36.444,01	10,57	65	5,26
5,00 - 5,49	135.478,49	39,31	510	41,29
5,50 - 5,99	112.623,56	32,68	368	29,79
6,00 - 6,49	51.080,84	14,82	261	21,13
6,50 - 6,99	5.091,90	1,47	17	1,37
7,00 - 7,49	0,00	0,00	0	0,00
7,50 - 7,77	1.659,14	0,48	1	0,08
Totales:	344.596.346,00	100	1.235	100

Tipo interés máximo: 7,77%

Tipo interés mínimo: 2,99%

Tipo interés ponderado: 5,50%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,00-99.999,99	22.918,88	6,65	342	27,69
100.000-199.999,99	73.898,32	21,44	513	41,53
200.000-299.999,99	40.129,44	11,64	167	13,52
300.000-399.999,99	27.553,07	7,99	79	6,39
400.000-499.999,99	16.427,20	4,76	37	2,99
500.000-599.999,99	11.284,28	3,27	21	1,70
600.000-699.999,99	5.126,72	1,48	8	0,64
700.000-799.999,99	8.849,44	2,56	12	0,97
800.000-899.999,99	8.505,51	2,46	10	0,80
900.000-999.999,99	4.874,08	1,41	5	0,40
1.000.000-14.450.816,00	125.029,35	36,28	41	3,31
Totales:	344.596.346,00	100	1.235	100

Saldo vivo máximo: 14.450.816,00 euros

Saldo vivo mínimo: 389,02 euros

Saldo vivo medio: 279.025,38 euros

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:

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
01/07/2008 - 31/12/2008	12.559,82	1,23	47	0,56
01/01/2009 - 30/06/2009	66.738,10	6,57	1406	16,82
01/07/2009 - 31/12/2009	34.903,42	3,44	707	8,45
01/01/2010 - 30/06/2010	62.387,30	6,14	1288	15,41
01/07/2010 - 31/12/2010	122.071,23	12,03	1031	12,33
01/01/2011 - 30/06/2011	166.743,47	16,43	2077	24,85
01/07/2011 - 31/12/2011	22.169,77	2,18	209	2,5
01/01/2012 - 30/06/2012	69.521,96	6,85	315	3,76
01/07/2012 - 31/12/2012	55.341,05	5,45	150	1,79
01/01/2013 - 30/06/2013	123.551,39	12,17	469	5,61

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
01/07/2013 - 31/12/2013	35.193,83	3,46	170	2,03
01/01/2014 - 30/06/2014	22.205,44	2,18	178	2,12
01/07/2014 - 31/12/2014	22.551,79	2,22	40	0,47
01/01/2015 - 30/06/2015	26.958,81	2,65	36	0,43
01/07/2015 - 31/12/2015	10.794,87	1,06	41	0,49
01/01/2016 - 30/06/2016	26.710,86	2,63	73	0,87
01/07/2016 - 31/12/2016	35.470,09	3,49	15	0,17
01/01/2017 - 30/06/2017	7.091,76	0,69	14	0,16
01/07/2017 - 31/12/2017	3.400,72	0,33	9	0,1
01/01/2018 - 30/06/2018	22.698,26	2,23	20	0,23
01/07/2018 - 31/12/2018	12.933,77	1,27	7	0,08
01/01/2019 - 30/06/2019	4.344,24	0,42	7	0,08
01/07/2019 - 31/12/2019	1.847,95	0,18	5	0,05
31/01/2020 - 30/06/2020	1.282,18	0,12	7	0,08
01/07/2020 - 31/12/2020	18.045,65	1,77	10	0,11
01/01/2021 - 30/06/2021	1.574,20	0,15	6	0,07
01/07/2021 - 31/12/2021	502,14	0,04	2	0,02
01/01/2022 - 30/06/2022	3.513,71	0,34	2	0,02
01/07/2022 - 31/12/2022	18.629,61	1,83	1	0,01
01/01/2023 - 30/06/2023	45,30	0	1	0,01
01/07/2023 - 31/12/2023	803,13	0,07	2	0,02
01/01/2024 - 30/06/2024	-	0	0	0
01/07/2024 - 31/12/2024	80,98	0	1	0,01
01/01/2025 - 30/06/2025	-	0	0	0
01/07/2025 - 31/12/2025	-	0	0	0
01/01/2026 - 30/06/2026	235,96	0,02	3	0,03
01/07/2026 - 31/12/2026	115,29	0,01	1	0,01
01/01/2027 - 30/06/2027	228,38	0,02	1	0,01
01/07/2027 - 31/12/2027	381,08	0,03	1	0,01
01/01/2028 - 30/06/2028	-	0	0	0
01/07/2028 - 31/12/2028	402,30	0,03	2	0,02
01/01/2029 - 30/06/2029	42,73	0	1	0,01
01/07/2029 - 31/12/2029	-	0	0	0
01/01/2030 - 30/06/2030	-	0	0	0
01/07/2030 - 31/12/2030	-	0	0	0
01/01/2031 - 30/06/2031	54,87	0	1	0,01
01/07/2031 - 31/12/2031	-	0	0	0
01/01/2032 - 30/06/2032	-	0	0	0
01/07/2032 - 31/12/2032	-	0	0	0
01/01/2033 - 30/06/2033	-	0	0	0
01/07/2033 - 31/12/2033	159,75	0,01	1	0,01
01/01/2034 - 30/06/2034	-	0	0	0
01/07/2034 - 31/12/2034	-	0	0	0
01/01/2035 - 30/06/2035	-	0	0	0
01/07/2035 - 31/12/2035	-	0	0	0
01/01/2036 - 02/03/2036	338,91	0,03	1	0,01
Totales:	1.014.626.263,27	100,00	8.358	100,00

Fecha vencimiento máxima: 02/03/2036
 Fecha vencimiento mínima: 07/08/2007

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,49 - 1,99	3.850,98	0,38	0,72	60
2,00 - 2,49	1.170,71	0,12	1,52	127
2,50 - 2,99	1.229,42	0,12	0,99	83
3,00 - 3,99	48.322,47	4,76	1,85	155
4,00 - 4,49	27.359,37	2,70	4,81	402
4,50 - 4,99	109.326,40	10,78	4,45	372
5,00 - 5,49	116.621,46	11,49	7,07	591
5,50 - 5,99	196.360,33	19,35	7,32	612
6,00 - 6,49	357.695,09	35,25	22,54	1884
6,50 - 6,99	111.968,21	11,04	10,23	855
7,00 - 7,49	18.471,93	1,82	8,06	674
7,50 - 7,99	7.716,48	0,76	8,08	675
8,00 - 8,49	5.415,46	0,53	7,00	585
8,50 - 8,99	4.098,87	0,40	6,89	576
9,00 - 9,49	2.348,69	0,23	3,65	305
9,50 - 9,99	1.212,21	0,12	1,62	135
10,00-12,00	1.377,99	0,14	2,91	243
Totales:	1.014.626.263,27	100,00	8.358	100,00

Tipo interés máximo: 12,00%
 Tipo interés mínimo: 0,49%
 Tipo interés ponderado: 5,28%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,00-99.999,99	120.992,60	11,92	87,33	7299
100.000-199.999,99	58.881,33	5,80	4,99	417
200.000-299.999,99	43.639,72	4,30	2,12	177
300.000-399.999,99	38.166,53	3,76	1,35	113
400.000-499.999,99	33.013,05	3,25	0,90	75
500.000-599.999,99	24.408,59	2,41	0,54	45
600.000-699.999,99	23.919,80	2,36	0,44	37
700.000-799.999,99	20.376,48	2,01	0,32	27
800.000-899.999,99	12.573,96	1,24	0,18	15
900.000-999.999,99	14.157,86	1,40	0,18	15
1.000.000-35.000.000,00	624.496,28	61,55	1,65	138
Totales:	1.014.626.263,27	100,00	8.358	100,00

Saldo vivo máximo: 35.000.000,00 euros
 Saldo vivo mínimo: 8,97 euros
 Saldo vivo medio: 121.395,81 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a tres mil cien millones (2.953.700.000) de euros, se encuentra constituida por treinta y un mil (29.537) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en cinco Series: Serie A 1 constituida por 13.001 Bonos, e importe nominal de 1.300.100.000 euros, Serie A 2 constituida por 13.650 Bonos, e importe nominal de 1.365.000.000 euros, Serie B constituida por 841 Bonos, e importe nominal de 84.100.000 euros, Serie C constituida por 623 Bonos, e importe nominal de 62.300.000 euros, Serie D constituida por 595 Bonos, e importe nominal de 59.500.000 euros, Serie E constituida por 290 Bonos, e importe nominal de 29.000.000 euros y Serie F constituida por 537 Bonos, e importe nominal de 53.700.000 euros.

Las fechas de pago son los días 20 de febrero, 20 de mayo, 20 de agosto y 20 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles. Las cantidades abonadas a los bonistas durante el año han sido los siguientes:

Pago de Fecha 20 de febrero		Pago de Fecha 20 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	2.201.926.015,68 €	Saldo anterior:	2.045.843.290,24 €
Amortizaciones Bonos:	156.082.725,44 €	Amortizaciones Bonos:	178.277.642,61 €
Saldo Actual:	2.045.843.290,24 €	Saldo Actual:	1.867.565.647,63€
% sobre Saldo Inicial:	69,26%	% sobre Saldo Inicial:	63,23%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A1:	6.493.479,46 €	Intereses pagados BONOS Serie A1:	4.322.572,48 €
Intereses pagados BONOS Serie A2:	16.548.714,00 €	Intereses pagados BONOS Serie A2:	15.417.675,00 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	1.032.487,29 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	962.524,50 €
Intereses pagados BONOS Serie C:	780.768,52 €	Intereses pagados BONOS Serie C:	728.598,50 €
Intereses pagados BONOS Serie D:	780.651,90€	Intereses pagados BONOS Serie D:	730.065,00 €
Intereses pagados BONOS Serie E:	495.357,70€	Intereses pagados BONOS Serie E:	468.205,00 €
Intereses pagados BONOS Serie F:	697.691,88€	Intereses pagados BONOS Serie F:	0 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	652.186,50 €
Pago de Fecha 20 de agosto		Pago de Fecha 20 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	1.867.565.647,63€	Saldo anterior:	1.653.600.000,00 €
Amortizaciones Bonos:	213.965.647,63 €	Amortizaciones Bonos:	143.109.057,00 €
Saldo Actual:	1.653.600.000,00 €	Saldo Actual:	1.510.490.943 €
% sobre Saldo Inicial:	55,98%	% sobre Saldo Inicial:	51,14%
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BONOS Serie A1:	2.684.486,46 €	Intereses pagados BONOS Serie A1:	0 €
Intereses pagados BONOS Serie A2:	17.507.907,09 €	Intereses pagados BONOS Serie A2:	7.870.731,66 €
Intereses pagados BONOS Serie B:	1.091.592,77 €	Intereses pagados BONOS Serie B:	1.113.941,88 €
Intereses pagados BONOS Serie C:	824.559,57 €	Intereses pagados BONOS Serie C:	841.112,30 €
Intereses pagados BONOS Serie D:	822.468,81 €	Intereses pagados BONOS Serie D:	838.283,60 €
Intereses pagados BONOS Serie E:	515.739,03 €	Intereses pagados BONOS Serie E:	523.447,10 €
Intereses pagados BONOS Serie F:	0 €	Intereses pagados BONOS Serie F:	0 €
Intereses devengados no pagados:	735.433,43 €	Intereses devengados no pagados:	749.705,70 €

Los Bonos de la Serie A1 ya han sido totalmente amortizados.

La vida media de los Bonos de la Serie A2 es de 2,34 años, la de los Bonos de la Serie B de 6,50 años, la de los Bonos de la Serie C de 6,50 años, la de los Bonos D de 6,50, la de los Bonos E de 6,50 y la de los Bonos de la Serie F de 3,42 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 0,05% para los Bonos de la Serie A 1, del 0,16% para los Bonos de la Serie A 2, del 0,22% para los Bonos de la Serie B, del 0,32% para los Bonos de la Serie C, del 0,55% para los Bonos de la Serie D, del 2,1% para los Bonos de la Serie E, y del 0,5% 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:

BONOS	PERIODO							
	20/11/07 – 20/02/08		20/02/08 – 20/05/08		20/05/08 – 20/08/08		20/08/08 – 20/11/08	
	INTERÉS NOMINAL	TAE						
SERIE A1	4,634%	4,715%	4,408%	4,481%	4,909%	5,000%	-	-
SERIE A2	4,744%	4,829%	4,518%	4,595%	5,019%	5,114%	5,123%	5,222%
SERIE B	4,804%	4,891%	4,578%	4,657%	5,079%	5,177%	5,183%	5,285%
SERIE C	4,904%	4,995%	4,678%	4,761%	5,179%	5,280%	5,283%	5,389%
SERIE D	5,134%	5,234%	4,908%	4,999%	5,409%	5,520%	5,513%	5,628%
SERIE E	6,684%	6,853%	6,458%	6,616%	6,959%	7,143%	7,063%	7,252%
SERIE F	5,084%	5,182%	4,858%	4,947%	5,359%	5,468%	5,463%	5,576%

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:	890.589.241,70 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2008	107.262.862,07 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
AMORTIZACIÓN DE DC:	676.911.356,46 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC:	95.604.331,87 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	7.896.290,72
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	2.725.105,79 €
d) EXCESO GASTOS EMISIÓN:	189.294,79 €
B.- APLICACIÓN:	890.589.241,70 €
1. GASTOS CORRIENTES:	420.473,84 €
2. INTERESES NETOS SWAP:	- 3.309.318,24 €
3. INTERESES DE BONOS SERIE A1	13.500.407,84 €
4. INTERESES DE BONOS SERIE A2:	67.345.027,75 €
5. INTERESES DE BONOS SERIE B:	4.200.546,44 €
6. INTERESES DE BONOS SERIE C:	3.175.038,89 €
7. INTERESES DE BONOS SERIE D:	3.171.469,31 €
8. INTERESES DE BONOS SERIE E:	2.002.748,83 €
9. INTERESES DE BONOS SERIE F:	860.268,63 €
10. AMORTIZACIÓN DE BONOS:	691.435.072,68 €
11. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	15.111,70 €
12. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO:	198.338,56 €
13. COMISIONES A FAVOR DE BANCO SANTANDER:	3.295.490,11 €
14. DISPOSICIÓN DEL FONDO DE RESERVA	- €
15. REMANENTE DE TESORERÍA:	104.278.565,36 €
C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:	
1. SALDO INICIAL:	53.700.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	53.700.000,00 €
b) REMANENTE EN TESORERÍA:	104.278.565,36 €
TOTAL (a + b)	157.978.565,36 €

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, Santander Empresas 2, 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 21 (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^a 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