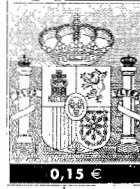


10/2008



9F5065842

C N M V

Registro de Auditorias

Emisoras

Nº 11245

0000000000



018143371

CLASE 8.ª

TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos

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 TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos,
por encargo de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, 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 (Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

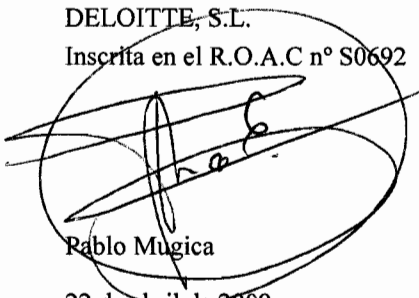
Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 25/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla 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 25 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 TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, 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



Pablo Mugica

22 de abril de 2009



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

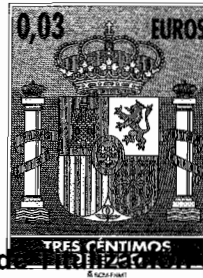
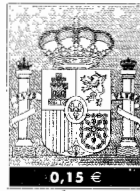
Año 2009 N° 04/09/00827
COPIA GRATUITA

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

MEMBRER OF
Deloitte Touche Tohmatsu

9F5065841

10/2008



018143372

TDA Empresas PASTOR 5, Fondo de Titulización de Activos

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

1. Reseña del Fondo

TDA Empresas PASTOR 5, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, el "Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 17 de diciembre de 2007. El Fondo está regulado conforme a: la Escritura de Constitución del Fondo; el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación); la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada, entre otras, por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y por la Ley 44/2002 y por el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (conjuntamente, la "Ley 24/1988"), en su redacción actual, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y para todo aquello que resulte de aplicación y; en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Fondo constituye un patrimonio separado y su finalidad consiste en la adquisición de derechos de crédito (en adelante, los "activos titulizables") y en la emisión de valores de renta fija homogéneos emitidos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

Los activos titulizables que se integran en el Fondo, son derechos de crédito que tienen su origen en préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), y préstamos no hipotecarios (no garantizados o garantizados con garantía personal) concedidos por Banco Pastor, 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.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora"). Corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del mismo. La Sociedad Gestora percibirá por su gestión, en cada fecha de pago, una comisión de gestión que se devengará trimestralmente y se calculará como un 0,012% sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los derechos de crédito en cada fecha de pago, que se actualizará al comienzo de cada año natural.

La gestión y administración de los activos titulizables corresponde a Banco Pastor, S.A., (Entidad Cedente de los mismos), que no asume responsabilidad alguna de garantizar el buen fin de las operaciones. De acuerdo con el folleto de emisión del Fondo, no se devengará a favor de Banco Pastor, S.A. comisión alguna por su labor de administración de los derechos de crédito, si bien en virtud del contrato firmado con Banco Pastor, S.A., el Fondo cede a éste una parte de los ingresos financieros procedentes de los activos titulizados, con el límite de los fondos disponibles, una vez cumplida la prelación de pagos establecida en el contrato (véanse Notas 9 y 13). Adicionalmente, se devengará a favor de Banco Pastor, S.A., una comisión por su labor de administración de los derechos de crédito igual al 0,01% del saldo nominal pendiente de los préstamos en la fecha de pago inmediatamente anterior que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago (22 de enero, abril, julio y octubre). En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-f.

Dadas las actividades a las que se dedica el Fondo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de los mismos. Por este motivo, no se incluyen desgloses





9F5065840

10/2008



018143373

específicos en **CLASE 01** de memoria de las o respecto a la información de cuestiones medioambientales.

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.

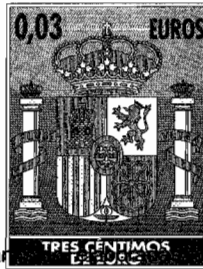
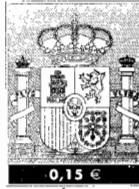
Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste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





9F5065839

10/2008



018143374

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

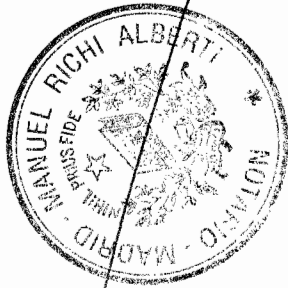
A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 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

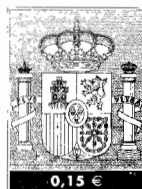
| ACTIVO | Miles de Euros | PASIVO | Miles de Euros |
|--|----------------|--|----------------|
| GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 292 | PRÉSTAMO SUBORDINADO | 360 |
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Activos titulizados | 550.000 | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización | 568.700 |
| OTROS CRÉDITOS | 1.368 | | |
| TESORERÍA | 19.055 | OTRAS DEUDAS | 1.655 |
| TOTAL ACTIVO | 570.715 | TOTAL PASIVO | 570.715 |





9F5065838

10/2008



018143375

CLASE 8^a CUENTA DE **TRES CÉNTIMOS**
 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 17 DE DICIEMBRE DE 2007
 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

| DEBE | Miles de Euros | HABER | Miles de Euros |
|--|----------------|---|----------------|
| GASTOS FINANCIEROS: | | INGRESOS FINANCIEROS: | |
| Intereses de bonos de titulación | 951 | Intereses de los activos titulizados | 693 |
| Intereses del préstamo subordinado | 1 | Otros ingresos financieros | 28 |
| Intereses de contratos de permuta financiera de intereses | 693 | Intereses de contratos de permuta financiera de intereses | 1.340 |
| | 1.645 | | 2.061 |
| DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 3 | | |
| GASTOS GENERALES | | | |
| Margen de Intermediación Financiera | 395 | | |
| Otros gastos | 18 | | |
| | 413 | | |
| TOTAL DEBE | 2.061 | TOTAL HABER | 2.061 |

f) Corrección de errores

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

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

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

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Gastos de establecimiento

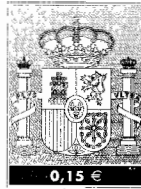
Los activos que integran el saldo de este capítulo, que corresponden, fundamentalmente, a los costes incurridos por el Fondo con motivo de su constitución, así como los costes de aseguramiento y colocación, se presentan a su coste de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada, y se amortizan linealmente en un período de 5 años (véase Nota 4), debido a que el Fondo ha optado, de acuerdo a la disposición transitoria segunda de la Circular 25/2009, de marzo de 2009, a la posibilidad de llevar a cabo su amortización, en un plazo transitorio, en el período residual según la normativa anterior.

c) Inmovilizaciones financieras- Activos Titulizados

Este capítulo del balance de situación recoge los activos titulizados adquiridos por el Fondo vivos en cada momento, que se presentan valorados a su valor nominal. El Fondo sigue el criterio de sanear, en su caso, aquellos activos titulizados en los que la antigüedad de los saldos impagados sea superior a dieciocho meses. Saldos impagados son aquellos que no han sido liquidados en la fecha de pago establecida contractualmente. Asimismo, los intereses devengados pendientes de cobro de los activos titulizados en



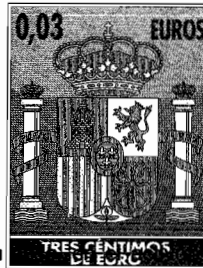




9F5065837

10/2008

11/11/2008



018143376

situación de cobro son reconocidos, en su momento, con contrapartida en la cuenta "Intereses vencidos no cobrados" que se presenta minorando el epígrafe "Otros créditos" del activo del balance de situación, registrándose en la cuenta de resultados en el momento del cobro (véanse notas 5 y 6).

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.

d) Vencimiento de deudores y acreedores

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

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

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 13).

f) Margen de Intermediación Financiera

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

g) 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 (véase Nota 11).

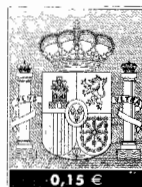
El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos 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.





9F5065836

10/2008



018143377

4. Activos titulizados CLASE 8.^a

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 17 de diciembre de 2007 y del contrato de cesión de derechos de crédito formalizado con Banco Pastor S.A., tienen su origen en préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), y préstamos no hipotecarios (no garantizados o garantizados con garantía personal) 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, se constituyeron por un importe inicial de 550.000 miles de euros.

El movimiento del saldo de este capítulo se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo al 1 de enero de 2008 | 550.000 |
| Amortizaciones | (171.718) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 378.282 |

Durante el ejercicio 2008, se han producido pérdidas de créditos irrecuperables por importe de 15 miles de euros, que se registran en el epígrafe "Pérdidas de Activos Titulizados" 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 los activos titulizables pendientes de amortización sea inferior a 55.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de vencimiento de los activos titulizables, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2009.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,76%. El importe devengado en dicho período por este concepto ha ascendido a 26.130 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - Intereses de los activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, de los que 15.508 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2008 (Nota 5).

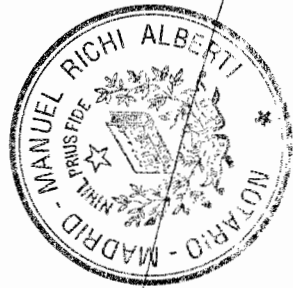
A 31 de siembre de 2008, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión de insolvencias.

5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no vencidos de préstamos (Nota 4) | 15.508 |
| Intereses devengados no vencidos de permuta financiera (Nota 12) | 3.420 |
| Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente (Nota 6) | 191 |
| | 19.119 |





9F5065835

10/2008



018143378

6. Tesorería CLASE 8.ª

El saldo de este capítulo del activo del balance de situación corresponde a una cuenta corriente formalizada a nombre del Fondo en Banco Sabadell, S.A., que incluye el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

Con el objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago, en la fecha de constitución del mismo se creó un Fondo de Reserva materializado en la cuenta de tesorería, cuyo valor inicial asciende a 18.700 miles de euros (véase Nota 9).

El nivel requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- El 3,40% del importe inicial de la emisión de Bonos de las series A, B y C.
- El 6,80% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de Bonos de las series A, B y C.

El nivel requerido mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 1,70% del saldo inicial de la emisión de Bonos de las series A, B y C.

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- Que el Saldo Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito no fallidos con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de los Derechos de Crédito no fallidos.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería y de la cuenta de excedentes en el ejercicio 2008 ha sido del 4,90% anual. El importe devengado por este concepto durante dicho período ha ascendido a 2.185 miles de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe "Ingresos Financieros - Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los que al 31 de diciembre de 2008 se encuentran pendientes de cobro 191 miles de euros (Nota 5).

Banco Pastor, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual resultante de aplicar trimestralmente el EURIBOR a tres meses al saldo vivo de la cuenta. El cumplimiento de estas condiciones está supeditado a la confirmación antes del período de suscripción de la no rebaja de la Calificación otorgada por las Agencias de Calificación a Banco Pastor S.A.

Con fecha 3 de octubre de 2008, se ha producido una rebaja en la calificación crediticia de la deuda garantizada no subordinada a corto plazo de Banco Pastor S.A., según la escala de Standard & Poor's, por debajo del nivel establecido en el Contrato de Servicios Financieros celebrado entre el Banco y la Sociedad Gestora en nombre del Fondo. Para mantener la garantía respecto del mantenimiento de las condiciones de la Cuenta de Tesorería; la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, ha procedido a la sustitución de Banco Pastor, S.A. como Agente de Pagos por Banco Sabadell, S.A., en virtud de lo establecido contractualmente.

7. Préstamos subordinados

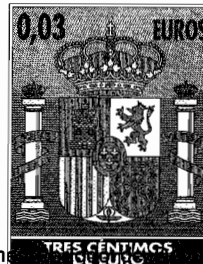
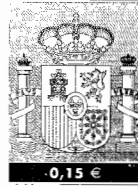
El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a dos préstamos subordinados contratados con Banco Pastor, S.A. por importe inicial de 360 y 2.800 miles de euros, respectivamente. Dichos préstamos subordinados está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.





10/2008



018143379

2. Cubrir el Fidejussur temporal en el primer periodo de Devengo de Interés (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán durante el primer periodo de Devengo y los intereses de los Bonos a pagar en la primera Fecha de Pago).

El préstamo subordinado devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un 4% el tipo de interés de referencia de los bonos durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (véase Nota 9). El importe devengado durante el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 97 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses del préstamo subordinado" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho periodo, de los que 87 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 9).

La amortización del préstamo subordinado inicialmente destinado a la financiación de los gastos de constitución se realizará en cinco años mediante amortizaciones trimestrales e iguales en cada fecha de pago, sujeto al orden de prelación de pagos.

8. Bonos de titulización

El saldo de este capítulo recoge la emisión de los bonos de titulización de activos realizada por el Fondo el 17 de diciembre de 2007 por un importe inicial de 568.700 miles de euros de valor nominal.

La emisión está integrada por tres series:

- Bonos que integran el tramo A por importe nominal total inicial de 481.200 miles de euros, constituido por 4.812 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 0,25%, pagadero trimestralmente.
- Bonos que integran el tramo B por importe nominal total inicial de 23.700 miles de euros, constituido por 237 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 0,90%, pagadero trimestralmente.
- Bonos que integran el tramo C por importe nominal total inicial de 45.100 miles de euros, constituido por 451 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 3,00%, pagadero trimestralmente.
- Bonos que integran el tramo D por importe nominal total inicial de 18.700 miles de euros, constituido por 187 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 4,00%. La calificación crediticia otorgada por Standard & Poor's a la fecha de constitución del Fondo es AAA, A, BB y CCC- para las series A, B, C y D, respectivamente.

La fecha de amortización prevista de los bonos es el 31 de diciembre de 2016 con una fecha de vencimiento final el 28 de enero de 2021 (fecha de extinción del Fondo). No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos en los siguientes supuestos:

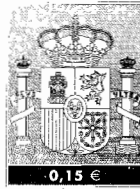
1. Cuando se produzca una modificación en la normativa fiscal que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente y de forma negativa al equilibrio financiero del Fondo.
2. Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
3. Cuando se produzca el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998.





9F5065833

10/2008



018143380

4. Cuando se produzca un impago indica alguno de los Bonos emitidos, o se prevea que se va a producir.
5. Cuando transcurran dieciocho meses desde el vencimiento máximo del último préstamo agrupado en el Fondo.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar mediante la aplicación de los Recursos Disponibles en el siguiente orden de prelación de pagos:

1. Gastos ordinarios y extraordinarios y de liquidación del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo. En caso de sustitución de Banco Pastor, S.A. como administrador de los préstamos, comisión de administración a favor del nuevo administrador.
2. Pago, en su caso, de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo abono de las cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Amortización de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B.
6. Amortización de los Bonos de la Serie B.
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C.
8. Amortización de los Bonos de la Serie C.
9. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D.
10. Amortización de los Bonos de la Serie D.
11. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los Contratos de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden anterior.
12. Intereses por el Préstamo para Gastos Iniciales.
13. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Desfase Inicial.
14. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
15. Amortización del principal del Préstamo para Desfase Inicial.
16. Comisión de Administración.
17. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Reglas de amortización de los Bonos:

La amortización de los Bonos de la Serie A se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el





9F5065832

10/2008



018143381

importe de la cantidad disponible para amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago del Fondo.

- La amortización de los Bonos de la Serie B se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la cantidad disponible para amortización aplicada a los Bonos de dicha Serie.
- La amortización del principal de los Bonos de la Serie B estará subordinada a los Bonos de la Serie A, de manera tal que los Bonos de la Serie B no comenzarán a amortizar hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie A.
- La amortización de los Bonos de la Serie C se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la cantidad disponible para amortización aplicada a los Bonos de dicha Serie.
- La amortización del principal de los Bonos de la Serie C estará subordinada a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de manera tal que los Bonos de la Serie C no comenzarán a amortizar hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie A y de la Serie B.
- La amortización de principal de los bonos de la serie D se efectuará en cada una de las fechas de pago en una cuantía igual a la diferencia positiva entre el importe del nivel requerido del Fondo de Reserva a la fecha de pago anterior y el importe del nivel requerido del Fondo de Reserva a la fecha de pago correspondiente (véase Nota 7).

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no se encontrara a otra sociedad gestora dispuesta a hacerse cargo de la administración y representación del Fondo, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la calificación crediticia a los bonos otorgada por las Agencias de Calificación había disminuido. En el caso de S&P Ratings Service la calificación crediticia otorgada a las Series B y C había disminuido a BBB Y B, respectivamente.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

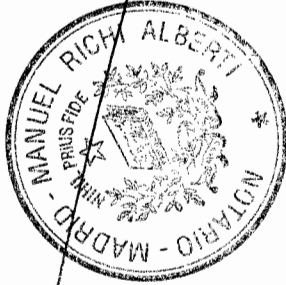
| | Miles de Euros | | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | Serie A | Serie B | Serie C | Serie D | Total |
| Saldos al 1 de enero de 2008 | 481.200 | 23.700 | 45.100 | 18.700 | 568.700 |
| Amortización de 22 de abril de 2008 | 44.539 | - | - | - | 44.539 |
| Amortización de 22 de julio de 2008 | 43.131 | - | - | - | 43.131 |
| Amortización de 22 de octubre de 2008 | 49.517 | - | - | - | 49.517 |
| Saldos a 31 de diciembre de 2008 | 344.013 | 23.700 | 45.100 | 18.700 | 431.513 |

En el ejercicio 2008, los intereses devengados por los bonos han ascendido a 28.731 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses de bonos de titulización hipotecaria" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 4.934 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 9).

9. Otras deudas

La composición del saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:





9F5065831

10/2008



018143382

| CLASE 8. ^a | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Intereses devengados no vencidos de: | |
| Bonos de titulización de activos (Nota 8) | 4.934 |
| Préstamo subordinado (Nota 7) | 87 |
| | 5.021 |
| Cuentas a pagar: | |
| Margen de Intermediación Financiera (Nota 12) (*) | 1.852 |
| Comisión Sociedad Gestora | 9 |
| Acreedores por depósito en garantía | 2.332 |
| Otros acreedores | 36 |
| | 4.229 |
| | 9.250 |

(*) Incluye la totalidad de la comisión devengada en el ejercicio 2007

10. Gastos generales – Otros gastos generales

Incluido en el saldo del epígrafe "Gastos generales – Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales del Fondo por un importe de 5 miles de euros, único servicio prestado por dicho auditor.

11. Permuta financiera (swap de intereses)

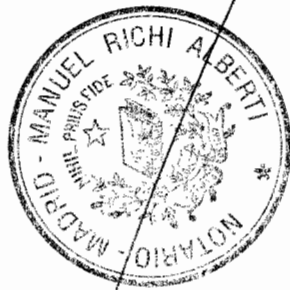
La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con Banco Pastor S.A., un contrato de permuta financiera para cubrir los siguientes riesgos:

1. El riesgo que supone el hecho de que parte de los derechos de crédito presenten períodos de liquidación y frecuencias de sus pagos de cuotas inferiores a las frecuencias de pago de los Bonos.
2. El riesgo que supone el hecho de que parte de los préstamos tienen fijado un tipo de interés máximo y no lo tengan fijado los Bonos emitidos.

La cantidad a pagar por Banco Pastor S.A. es la diferencia positiva, en su caso, entre el resultado de multiplicar el importe notional del contrato swap, por el tipo de interés de referencia de los bonos de las series A, B y C, establecido para cada fecha de pago, ajustado por el margen medio ponderado de dichas series y el importe de los cobros por intereses de los préstamos recibidos por el Fondo e ingresados en la cuenta de Tesorería en el período de liquidación; por otra parte la Sociedad Gestora pagará en nombre y representación del Fondo la diferencia positiva, en su caso, entre el importe de los cobros por intereses de los préstamos recibidos por el Fondo e ingresados en la cuenta de Tesorería en el período de liquidación y el resultado de multiplicar el importe notional del contrato swap, por el tipo de interés de referencia de los bonos de las series A, B y C, establecido para cada fecha de pago, ajustado por el margen medio ponderado de dichas series, durante los tres meses naturales inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación en curso.

El Fondo registró los resultados de estas operaciones en los epígrafes "Ingresos financieros - Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" y "Gastos financieros - Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso para el Fondo de 1.898 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008, se encontraban devengados y pendientes de cobro 3.420 miles de euros (véase Nota 5).





10/2008



9F5065830



018143383

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no garantizada de Banco Pastor S.A. experimentará, en cualquier momento de la vida de los Bonos un descenso en su calificación, situándose en A-2 según Standard & Poor's, se convertirá en contrapartida inelegible de la transacción y se compromete a colateralizar, en un plazo máximo de 10 días hábiles, el 125% del valor de mercado del contrato de permuta financiera calculada de acuerdo con los criterios de Standard & Poor's y deberá, en un plazo máximo de 60 días:

- Sustituir a la contrapartida inelegible por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a A-1 según Standard & Poor's.
- Obtener de una entidad de crédito adecuada para Standard & Poor's, cuya deuda no garantizada no subordinada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a A-1 según Standard & Poor's, un aval bancario a primer requerimiento, que cumpla con el criterio de Standard & Poor's, en garantía de las obligaciones de la contrapartida inelegible bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

Ante la bajada de calificación crediticia de Banco Pastor, S.A. en los términos expresados anteriormente, con fecha 17 de octubre de 2008 se constituyó un depósito a favor del Fondo por un importe equivalente al 125% del valor de mercado del swap en dicho momento (7.026 miles de euros), en virtud de lo establecido en el Folleto de emisión del Fondo. Al 31 de diciembre de 2008, el importe de dicho depósito asciende a 2.332 miles de euros que se encuentra incluido en la cuenta de tesorería e íntegramente pendiente de pago (véanse Notas 6 y 9).

12. Margen de Intermediación Financiera

Banco Pastor, S.A. tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a éste por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión al Fondo de los Derechos de Crédito y la calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

Dicha remuneración se liquidará trimestralmente en cada Fecha de Pago, por una cantidad igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de la Orden de Prelación de Pagos.

Esta cantidad no tiene el carácter de comisión o contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo, sino que tiene el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por Banco Pastor, S.A. mediante la cesión de Derechos de Crédito agrupados por el Fondo.

El importe devengado por este concepto asciende a 656 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe "Gastos Generales - Margen de Intermediación Financiera" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al 31 de diciembre de 2008 se encuentran pendientes de pago 1852 miles de euros (véase Nota 9).

13. Situación fiscal

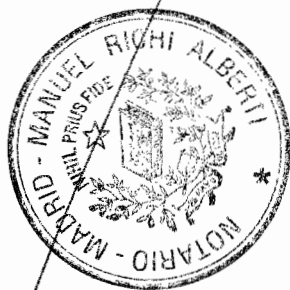
El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso 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.

14. Cuadro de financiación

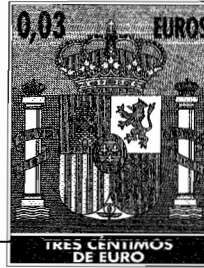
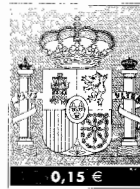
A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008.





9F5065829

10/2008



018143384

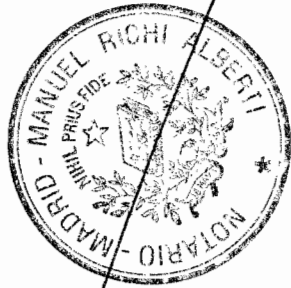
| CLASE 8. ^a | Miles de Euros |
|--|----------------|
| ORÍGENES: | |
| Amortización y traspasos de activos titulizados (Nota 4) | 171.718 |
| Adición de préstamo subordinado | 1.036 |
| Baja de Gastos de Establecimiento | 292 |
| Otros débitos | 7.595 |
| Total | 180.641 |
| APLICACIONES: | |
| Amortización de bonos de titulización (Nota 8) | 137.187 |
| Otros Créditos | 17.751 |
| Tesorería | 25.703 |
| Total | 180.641 |

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio ha tenido lugar el descenso de la calificación crediticia otorgada por las agencias de calificación a los bonos de las Series A, B y C.

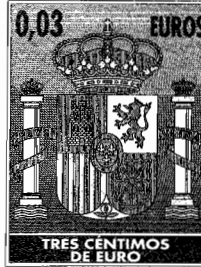
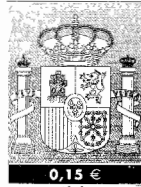
El motivo de este descenso ha sido el sustancial incremento de la morosidad de los préstamos que colaterizan los bonos de estas series, considerándose insuficiente por parte de las agencias de calificación la mejora crediticia derivada de la sustitución de la contrapartida en el contrato de permuta financiera de intereses





9F5065828

10/2008



018143385

CLASE 8.^a

**TDA Empresas PASTOR 5,
Fondo de Titulización de Activos**

Informe de Gestión correspondiente al
Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2008

TDA EMPRESAS PASTOR 5 Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 17 de diciembre de 2007, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos y obligaciones de sus pasivos el 20 de diciembre de 2007, Fecha de Desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo el Banco Pastor, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 5.687 Bonos de Titulización en cuatro Series de Bonos:

Serie A: por importe nominal de cuatrocientos ochenta y un millones doscientos mil (481.200.000,00) euros, integrada por cuatro mil ochocientos doce (4.812) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,25%

Serie B: por importe nominal de veintitres millones setecientos mil (23.700.000,00) euros, integrada por doscientos treinta y siete (237) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,90%

Serie C: por importe nominal de cuarenta y cinco millones cien mil (45.100.000,00) euros, integrada por cuatrocientos cincuenta y un (451) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 3,00%.

- Serie D: por importe nominal de dieciocho millones setecientos mil (18.700.000,00) euros, integrada por ciento ochenta y siete (187) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 4,00%.

El importe de la emisión del Fondo asciende a 568.700.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

El activo del Fondo TDA EMPRESAS PASTOR 5 está integrado por Derechos de Crédito que se derivan de préstamos cedidos por Banco Pastor.

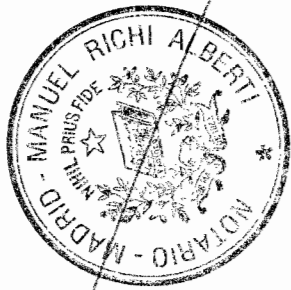
La distribución de los Derechos de Crédito en función del tipo de garantía con la que cuentan es la siguiente:

El Fondo desembolsó en la Fecha de Desembolso el importe de los Derechos de Crédito suscritos por su importe nominal total.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de la entidad emisora:

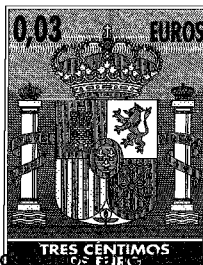
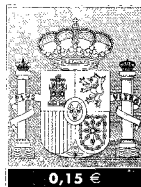
Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales: por un importe total de 360.000 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo.





9F5065827

10/2008



018143386

Como mecanismo de garantía y para permitir la gestión del Fondo se constituye un Fondo de Reserva, en la fecha de Desembolso, con cargo al desembolso por la suscripción de los bonos de la Serie D, por un importe de 18.700.000 euros.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será, en cada Fecha de Pago, la menor de las siguientes cantidades:

- a) El 3,40% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B y C.
- b) El 6,80% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C.

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

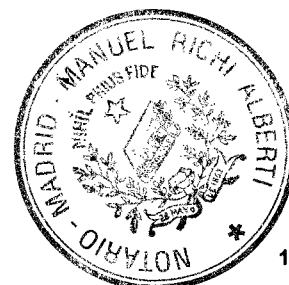
- Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de Crédito No Fallidos con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de Crédito No Fallidos.
- Que no hubieran transcurrido dos años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 1,70% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B y C.

El Fondo liquida con las Entidades Cedentes de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de enero, 22 de abril, 22 de julio y 22 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 22 de abril de 2008.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 13%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/04/2014 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

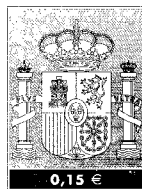
Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>





9F5065826

10/2008



018143387

CLASE 8.^a

FONDO EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO

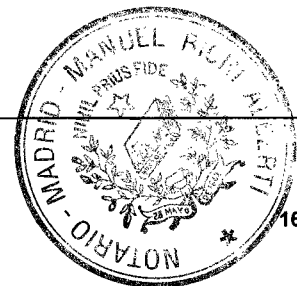
a 31 de diciembre de 2008

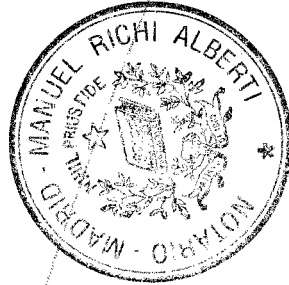
I. CARTERA DE DERECHOS DE CREDITO

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Saldo vivo de Derechos de Crédito (sin impagos, en euros): | 358.667.961,99 |
| 2 Saldo vivo de Derechos de Crédito (con impagos, en euros): | 378.282.106,15 |
| 4. Vida residual (meses): | 88 |
| 5. Tasa de amortización anticipada (anualizada): | |
| Últimos 3 meses | 11,63% |
| Últimos 6 meses | 14,79% |
| Últimos 12 meses | 17,49% |
| 6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses: | 5,30% |
| 7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses: | 1,98% |
| 8. Porcentaje de fallidos ⁱ: | 0% |
| 9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros): | 0% |
| 10. Saldo de impagos ⁱⁱ (sin impagos, en euros): | 0 |
| 11. Tipo medio cartera: | 5,64% |

II. BONOS

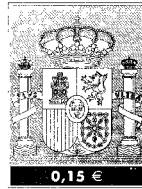
| | |
|--|----------------|
| I. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros): | |
| a) Serie A | 344.013.007,80 |
| b) Serie B | 23.700.000,00 |
| c) Serie C | 45.100.000,00 |
| d) Serie D | 18.700.000,00 |





9F5065825

10/2008



018143388

CLASE 8.^a

2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):

| | |
|------------|------------|
| a) Serie A | 71.490,65 |
| b) Serie B | 100.000,00 |
| c) Serie C | 100.000,00 |
| d) Serie D | 100.000,00 |

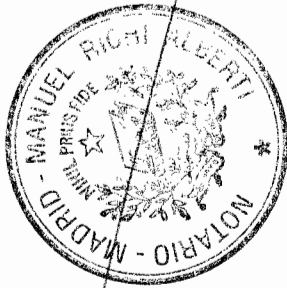
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:

| | |
|------------|---------|
| a) Serie A | 71,49% |
| b) Serie B | 100,00% |
| c) Serie C | 100,00% |
| d) Serie D | 100,00% |

4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros): 0,00

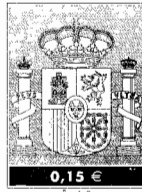
5. Intereses devengados no pagados: 4.740.592,93



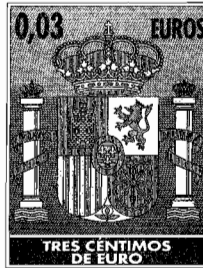


9F5065824

10/2008



NOTARIO



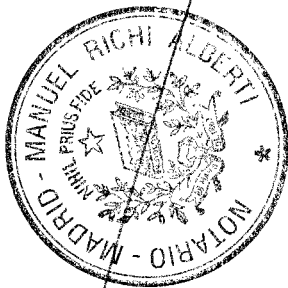
018143389

CLASE 8.^a

| TÍTULOS DE DEUDA PÚBLICA | |
|---|--------|
| Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2008): | |
| a) Serie A | 5,250% |
| b) Serie B | 5,900% |
| c) Serie C | 8,00% |
| d) Serie D | 9,00% |

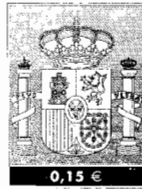
| VALORES | |
|-------------------------------------|---------------|
| 1. Saldo de la cuenta de Tesorería: | 42.426.977,53 |





9F5065823

10/2008



018143390

CLASE 8.^a

| V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS | |
|---|--------------|
| Importe pendiente de reembolso de préstamos: | |
| 1. Préstamo subordinado Desfase | 1.054.386,68 |
| 2. Préstamo subordinado Gastos Iniciales: | 342.000,00 |

| VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Gastos producidos 2008: | 59.383,87 |

ⁱ Se considera Derecho de Crédito Fallido aquel cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 18 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España.

El porcentaje se calcula sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

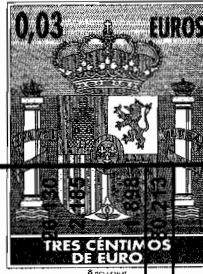
ⁱⁱ Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a 90 días en la fecha de determinación anterior a la Fecha de Pago en curso.





9F5065822

10/2008



018143391

TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

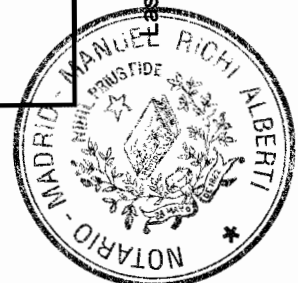
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CLASE 1.2.1.9

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 9)

| DEBE | Miles de Euros | HABER | Miles de Euros |
|---|----------------|---|----------------|
| GASTOS FINANCIEROS: | | INGRESOS FINANCIEROS: | |
| Intereses de bonos de titulización (Nota 8) | 28.731 | Intereses de activos titulizados (Nota 4) | 28.731 |
| Intereses del préstamo subordinado (Nota 7) | 28.828 | Otros ingresos financieros (Nota 6) | 97 |
| | | Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11) | 15 |
| PÉRDIDAS DE ACTIVOS TITULIZADOS (Nota 4) | | | |
| GASTOS GENERALES | | | |
| Margen de Intermediación Financiera (Nota 12) | 678 | | |
| Otros gastos (Nota 10) | 692 | | |
| | 1.370 | | |
| TOTAL DEBE | 30.213 | TOTAL HABER | 30.213 |

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.





9F5065821

10/2008



CLASE 8.^a

018143424

TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

| ACTIVO | Miles de Euros | PASIVO | Miles de Euros |
|---|----------------|--|----------------|
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS (Nota 5): Activos titulizados | 378.282 | PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8) | 1.396 |
| OTROS CRÉDITOS (Nota 6) | 19.119 | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9) | 431.513 |
| TESORERÍA (Nota 7) | 44.758 | OTRAS DEUDAS (Nota 10) | 9.250 |
| TOTAL ACTIVO | 442.159 | TOTAL PASIVO | 442.159 |

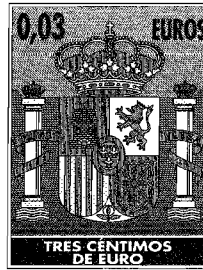
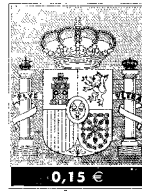
Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.





9F5065820

10/2008



018143392

CLASE 8.^a

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

[Empty box for signature]

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

[Empty box for signature]

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Juan Luis Sabater Navarro

[Empty box for signature]

D. Francisco Javier Saiz Alonso

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

[Empty box for signature]

D^a. Raquel Martínez Cabañero

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez

[Empty box for signature]

D. José Carlos Contreras Gómez

Bear Stearns Spanish Securitization Corporation
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 22 de abril de 2009, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 18 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 018143371 al 018143391, ambos inclusive, más el presente folio estampado su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 22 de abril de 2009

[Empty box for signature]

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que, por error en la impresión, se ha omitido una hoja, por lo que el presente documento se compone de 23 hojas de papel timbrado, numeradas del 018143371 al 018143391, la 018143392 y el presente folio.

E. SECRETARIO DEL CONSEJO

[Empty box for signature]

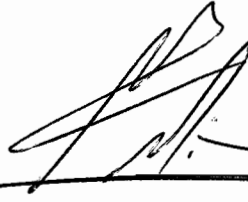
Yo, MANUEL RICHI ALBERTI, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,

DOY FE: de que la presente fotocopia reproduce fielmente el original que tengo a la vista para su cotejo.

Está extendida en veintitrés folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 9F, números 5065842, y los veintidós anteriores en orden correlativo decreciente.

Dejo anotado este testimonio con el número 411, en el Libro Indicador número 5.

En Madrid, a veintiocho de abril de dos mil nueve.



LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO.

