

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al periodo comprendido  
entre el 3 de noviembre de 2008 (fecha de  
constitución del Fondo) y el 31 de  
diciembre de 2008, junto con el Informe de  
Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5,  
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

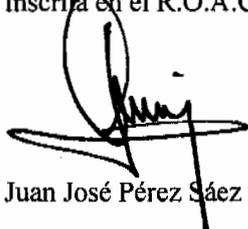
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Tal y como se indica en la Nota 1 de la Memoria, Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5 se constituyó el 3 de noviembre de 2008. Las cuentas anuales adjuntas del periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 2).

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5 al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

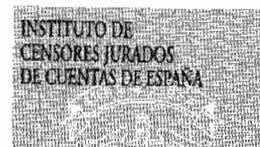
El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

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



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2009



Madrid, a 2 de abril de 2009

2009 N° 01/09/02749  
Año N°  
COPIA GRATUITA

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

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al periodo comprendido  
entre el 3 de noviembre de 2008 (fecha de  
constitución del Fondo) y el 31 de  
diciembre de 2008

2:1  
X

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 5**

**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)	570	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	600
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.346.930	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 10)	1.399.700
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	2.184	HACIENDA PÚBLICA (Nota 14)	1
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	6.962	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	14.549
TESORERÍA (Nota 8)	58.204	TOTAL PASIVO	1.414.850
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.414.850</b>		

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

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 5**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 3 DE NOVIEMBRE DE 2008  
(FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTA 1, 2 Y 3)**

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>		<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>	
Intereses de bonos de titulización (Nota 10)	11.539	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	12.094
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	5	Intereses de demora	10
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	11.462	Ingresos financieros (Nota 8)	499
	23.006	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	13.236
		Ingresos varios (Nota 4)	98
<b>DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)</b>	<b>31</b>		<b>25.937</b>
<b>GASTOS GENERALES (Nota 13)</b>	<b>34</b>		
<b>COMISIONES DEVENGADAS:</b>			
Comisión variable	2.819		
Comisión de administración y otras	47		
	2.866		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>25.937</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>25.937</b>

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

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

Memoria correspondiente al  
periodo comprendido entre el  
3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008

### **1. Reseña del Fondo**

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 3 de noviembre de 2008, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de seis series de bonos de titulización, por un importe inicial total de 1.399.700 miles de euros (Nota 10). El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 5 de noviembre de 2008, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,02% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha de determinación anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 70.000 euros anuales.

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 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una 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 certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A.

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

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo en el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el establecido en la normativa vigente en el ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

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

**b) Principios contables y criterios de valoración**

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

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

**d) Nueva normativa**

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba anteriormente en vigor (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

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

Las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad.

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

**3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

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

**a) Principio del devengo**

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

**b) Gastos de establecimiento**

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

**c) Inmovilizaciones materiales**

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

**d) Vencimiento de deudores y acreedores**

Como se indica en la Nota 10, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los derechos de crédito coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los derechos de crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los derechos de crédito por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimiento de los bonos de titulación.

**e) Impuesto sobre Sociedades**

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

Dado que en el período comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 14).

**f) Permuta financiera de intereses**

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

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

#### 4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 3 de noviembre de 2008, proceden de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe inicial de 1.375.000 miles de euros. La adquisición 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 hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los derechos de crédito tienen un saldo nominal pendiente, que a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 120%.

En el caso de préstamos con un porcentaje de financiación entre un 80% y un 97% del valor de tasación del inmueble hipotecado están asegurados con un seguro de impago formalizado por parte de la Entidad Cedente con entidades aseguradoras ajenas al Grupo, siendo el capital asegurado el importe de la financiación inicial que exceda del 80% del valor de tasación del inmueble hipotecado hasta el límite del 97% de dicho valor de tasación.

Los activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantía de los préstamos hipotecarios, han sido asegurados en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

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

	Miles de euros
Adiciones al 3 de noviembre de 2008	1.375.000
Amortización de principal	(1.713)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(192)
Amortizaciones anticipadas y otros	(26.165)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.346.930</b>

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 139.643 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 5,59%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos en situación contenciosa por importe de 5.544 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 7). Durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 98 miles de euros, que se recogen en el epígrafe "Ingresos varios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los certificados de transmisión de hipoteca pendientes de amortización sea inferior a 137.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2009.

#### 5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	601
Amortizaciones	(31)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>570</b>

#### 6. Inmovilizaciones materiales

Durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008, se han producido adiciones de inmovilizaciones materiales por importe de 2.184 miles de euros.

#### 7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	499
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	3.241
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	1.774
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Certificados de Transmisión de Hipoteca:	
Con antigüedad inferior a tres meses	1.444
Con antigüedad superior a tres meses	6
	1.450
Intereses vencidos y no cobrados	(2)
	<b>6.962</b>

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

#### 8. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 58.204 miles de euros al 31 de diciembre de 2008, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 10).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euríbor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadoras S&P Ratings Service, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

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

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 4,74% anual.

#### **9. Préstamo subordinado**

Su saldo corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander, S.A., por importe inicial de 600 miles de euros destinado a:

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

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,50% al Euribor a tres meses durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2008, el importe devengado (5 miles de euros) se encontraba pendiente de pago (véase Nota 11).

Este préstamo se amortizará trimestralmente, en cada fecha de pago, durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizará anticipadamente en la primera fecha de pago.

Durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008, el Fondo no ha amortizado ningún importe de dicho préstamo.

#### **10. Bonos de titulización**

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 3 de noviembre de 2008, que está dividida en seis series: serie A, constituida por 12.169 bonos de 100.000 euros cada uno (1.216.900.000 euros), serie B, constituida por 344 bonos de 100.000 euros cada uno (34.400.000 euros), serie C, constituida por 344 bonos de 100.000 euros cada uno (34.400.000 euros), serie D constituida por 343 bonos de 100.000 euros cada uno (34.300.000 euros), serie E constituida por 550 bonos de 100.000 euros cada uno (55.000.000 euros) y serie F constituida por 247 bonos de 100.000 euros cada uno (24.700.000 euros).

El Fondo constituyó un Fondo de Reserva inicial con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie F. El importe inicial del Fondo de Reserva ascendía a 24.700.000 euros, equivalente al 1,80% del importe inicial de los Bonos A, B, C, D y E.

Este Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial. Cuando el Fondo de reserva alcance el 3,60% del saldo vivo de los bonos de las series A, B, C, D y E, podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo de 0,90% de los bonos de las series A, B, C, D y E, es decir, un nivel mínimo de 12.350 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 24.700 miles de euros (véase Nota 8).

Las series B, C, D, E y F se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las seis series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,32% en la serie A, del 0,50% en la serie B, del 0,80% en la serie C, 1,75% en la serie D y 2,50% en la serie E, al tipo Euribor a tres meses y del Euribor a tres meses más el 0,65% 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 15 de agosto de 2051. 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. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
4. 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.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los certificados de transmisión hipotecaria coincidan con aquellos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de Pago se aplicarán los Fondos Disponibles a la Amortización de los Bonos, de conformidad con las siguientes reglas.

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de las Series A, B, C, D y E según se recoge en los siguientes apartados.

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente a las Series A, B, C, D y E (por este orden), salvo que se cumplan los supuestos del apartado 2.
2. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a prorrata entre las Series B, C, D y E si se cumplen los siguientes supuestos:
  - a) El importe del nivel requerido del Fondo de Reserva vaya a ser dotado en su totalidad en la Fecha de Pago correspondiente.
  - b) El importe del saldo vivo de los activos no fallidos sea igual o superior al 10% del saldo vivo inicial en la Fecha de Constitución del Fondo.
  - c) Para proceder a la amortización de la Serie B se debe cumplir:
    - (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 5,00% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C, D y E y además
    - (ii) Que el Saldo Vivo de los Activos Hipotecarios Morosos sea inferior al 1,50% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.
  - d) Para proceder a la amortización de la Serie C se debe cumplir:
    - (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 5,00% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C, D y E y además
    - (ii) Que el Saldo Vivo de los Activos Hipotecarios Morosos sea inferior al 1,25% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.
  - e) Para proceder a la amortización de la Serie D se debe cumplir:
    - (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie D sea igual o mayor al 5,00% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C, D y E y además

- (ii) Que el Saldo Vivo de los Activos Hipotecarios Morosos sea inferior al 1,00% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.
- f) Para proceder a la amortización de la Serie E se debe cumplir:
  - (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie E sea igual o mayor al 8,00% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C, D y E y además
  - (ii) Que el Saldo Vivo de los Activos Hipotecarios Morosos sea inferior al 0,75% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.

Durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada por parte de la Agencia de Calificación.

Durante el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 no se han producido amortizaciones en las series de bonos.

Al 31 de diciembre de 2008, la Entidad Cedente tiene suscrita la totalidad de las series A, E y F.

El interés nominal de los bonos en el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 ha sido del 5,06%, 5,24%, 5,54%, 6,49%, 7,24% y 5,39% para los bonos A, B, C, D, E y F, respectivamente.

#### 11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización	11.539
Préstamo subordinado (Nota 9)	5
	<b>11.544</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable	2.819
Comisión de administración	3
Otros acreedores	183
	<b>3.005</b>
	<b>14.549</b>

La cuenta "Otros acreedores" del detalle anterior incluye 139 miles de euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

#### 12. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos y un 0,65% al nominal establecido para el Banco y el Fondo paga al banco un interés equivalente al que resulte de dividir los intereses percibidos por los derechos de crédito entre el nominal establecido para el Fondo. El nominal establecido para el Fondo será el saldo medio de los derechos de crédito que no estén en situación de morosidad de más de noventa días durante el periodo anterior a la fecha del pago. Al nominal para el Banco será el mayor entre: el nominal establecido para el Fondo y nominal ajustado al rendimiento de los derechos de crédito. El resultado neto de este contrato en el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el

31 de diciembre de 2008 ha sido un ingreso para el Fondo por importe de 1.774 miles de euros, encontrándose pendiente de cobro su totalidad (véase Nota 7).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada ni garantizada del banco por debajo de A-1 (según la escala de calificación a corto plazo de Standard & Poor's); una tercera entidad de al menos equivalente calificación crediticia garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en términos de mantener la calificación de los bonos, una tercera entidad asuma su posición contractual en el contrato de permuta financiera para los bonos de todas las series, siempre que la misma cuente al menos con las calificaciones antes descritas de las correspondientes agencias de calificación, o constituir una garantía a favor del Fondo por un importe correspondiente al 125% del valor de mercado de la permuta financiera.

### **13. Gastos generales**

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo, así como 21 miles de euros correspondientes a los honorarios por la revisión de los derechos de crédito adquiridos por el Fondo, únicos servicios prestados por dicho auditor.

### **14. Situación fiscal**

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

El saldo "Hacienda Pública" recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo por los rendimientos de los bonos de titulización (véase Nota 10) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-e, en el periodo comprendido entre el 3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

### **15. Acontecimientos posteriores al cierre**

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

**Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5**

Informe de Gestión correspondiente al  
periodo comprendido entre el  
3 de noviembre y el 31 de diciembre de 2008

**1.- CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA (CTH)**

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.221	9.928
Saldo pendiente de amortizar DC:	1.375.000.010,21	1.342.052.393,93
Importes unitarios DC vivos:	190.416,84	189.984,76
Tipo de interés:	5,31%	5,55%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	15,59%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	11,90%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,03%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	433.291,06	285.740,49	0,00
Deuda pendiente vencimiento:			1.341.946.660,83
Deuda total:	433.291,06	285.740,49	1.341.946.660,83

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

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
08/11/2008	31/12/2008	2.600,32	0,19	13	0,18
01/01/2009	30/06/2009	-	0	0	0
01/07/2009	31/12/2009	-	0	0	0
01/01/2010	30/06/2010	-	0	0	0
01/07/2010	31/12/2010	-	0	0	0
01/01/2011	30/06/2011	16,19	0	1	0,01
01/07/2011	31/12/2011	-	0	0	0
01/01/2012	30/06/2012	-	0	0	0
01/07/2012	31/12/2012	247,85	0,01	1	0,01
01/01/2013	30/06/2013	114,59	0	1	0,01
01/07/2013	31/12/2013	102,37	0	1	0,01

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
01/01/2014	30/06/2014	-	0	0	0
01/07/2014	31/12/2014	195,07	0,01	2	0,02
01/01/2015	30/06/2015	-	0	0	0
01/07/2015	31/12/2015	163,24	0,01	2	0,02
01/01/2016	30/06/2016	98,22	0	2	0,02
01/07/2016	31/12/2016	-	0	0	0
01/01/2017	30/06/2017	160,16	0,01	2	0,02
01/07/2017	31/12/2017	580,78	0,04	6	0,08
01/01/2018	30/06/2018	474,71	0,03	4	0,05
01/07/2018	31/12/2018	1.301,37	0,09	12	0,16
01/01/2019	30/06/2019	449,19	0,03	5	0,07
01/07/2019	31/12/2019	1.245,63	0,09	7	0,09
01/01/2020	30/06/2020	352,39	0,02	3	0,04
01/07/2020	31/12/2020	724,72	0,05	8	0,11
01/01/2021	30/06/2021	614,75	0,04	5	0,07
01/07/2021	31/12/2021	934,46	0,06	6	0,08
01/01/2022	30/06/2022	2.093,53	0,15	16	0,22
01/07/2022	31/12/2022	3.400,75	0,25	23	0,32
01/01/2023	30/06/2023	1.778,44	0,13	16	0,22
01/07/2023	31/12/2023	2.061,62	0,15	16	0,22
01/01/2024	30/06/2024	1.749,99	0,13	16	0,22
01/07/2024	31/12/2024	1.337,37	0,09	7	0,09
01/01/2025	30/06/2025	865,28	0,06	7	0,09
01/07/2025	31/12/2025	1.698,26	0,12	13	0,18
01/01/2026	30/06/2026	2.426,16	0,18	17	0,24
01/07/2026	31/12/2026	3.787,23	0,28	31	0,43
01/01/2027	30/06/2027	6.443,37	0,48	38	0,53
01/07/2027	31/12/2027	13.306,89	0,99	83	1,17
01/01/2028	30/06/2028	12.262,87	0,91	75	1,06
01/07/2028	31/12/2028	2.492,79	0,18	17	0,24
01/01/2029	30/06/2029	3.006,51	0,22	20	0,28
01/07/2029	31/12/2029	2.600,89	0,19	17	0,24
01/01/2030	30/06/2030	3.407,78	0,25	21	0,29
01/07/2030	31/12/2030	4.504,06	0,33	20	0,28
01/01/2031	30/06/2031	6.929,79	0,51	47	0,66
01/07/2031	31/12/2031	7.852,94	0,58	44	0,62
01/01/2032	30/06/2032	15.929,24	1,18	76	1,07
01/07/2032	31/12/2032	26.087,09	1,94	156	2,2
01/01/2033	30/06/2033	25.698,66	1,91	151	2,13
01/07/2033	31/12/2033	11.897,69	0,88	69	0,97
01/01/2034	30/06/2034	9.740,78	0,72	58	0,82
01/07/2034	31/12/2034	8.994,36	0,67	56	0,79
01/01/2035	30/06/2035	10.601,80	0,78	51	0,72
01/07/2035	31/12/2035	8.706,01	0,64	49	0,69
01/01/2036	06/07/2048	1.130.013,98	84,2	5773	81,72
<b>Totales:</b>		<b>1.342.052.393,93</b>	<b>100,00</b>	<b>7.064</b>	<b>100,00</b>

Fecha vencimiento máxima: 06/07/2048  
 Fecha vencimiento mínima: 08/11/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)		SalDOS vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
2,99	2,99	15.029,56	1,11	91	1,28
3,00	3,49	55,50	0	1	0,01
3,50	3,99	5.417,97	0,4	26	0,36
4,00	4,49	118,98	0	1	0,01
4,50	4,99	66.173,67	4,93	293	4,14
5,00	5,49	459.730,08	34,25	2.274	32,19
5,50	5,99	558.988,36	41,65	3.020	42,75
6,00	6,49	219.478,18	16,35	1.253	17,73
6,50	6,99	16.679,45	1,24	102	1,44
7,00	7,07	380,59	0,02	3	0,04
<b>Totales:</b>		<b>1.342.052.393,93</b>	<b>100,00</b>	<b>7.064</b>	<b>100,00</b>

Tipo interés máximo: 7,07  
 Tipo interés mínimo: 2,99  
 Tipo interés ponderado: 5,55

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)		SalDOS vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
1.064,22	49.999,99	1.846,47	0,13	50	0,7
50.000,00	99.999,99	49.430,75	3,68	593	8,39
100.000,00	149.999,99	234.315,85	17,45	1.829	25,89
150.000,00	199.999,99	365.992,88	27,27	2.118	29,98
200.000,00	249.999,99	282.668,99	21,06	1.273	18,02
250.000,00	299.999,99	165.917,45	12,36	610	8,63
300.000,00	349.999,99	92.811,68	6,91	288	4,07
350.000,00	349.999,99	54.493,49	4,06	147	2,08
400.000,00	399.999,99	24.014,54	1,78	57	0,8
450.000,00	449.999,99	2.335,98	0,17	5	0,07
500.000,00	1.760.182,44	68.224,26	5,08	94	1,33
<b>Totales:</b>		<b>1.342.052.393,93</b>	<b>100,00</b>	<b>7.064</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 1.760.182,44 euros  
 Saldo vivo mínimo: 14.057,90 euros  
 Saldo vivo medio: 189.984,76 euros

2.1

## 2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

El importe de la emisión asciende a mil trescientos noventa y nueve millones setecientos mil euros (1.399.700.000) de euros y está constituida por 13.997 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en seis Series: Serie A con 12.169 Bonos e importe total de mil doscientos dieciséis millones novecientos mil euros (1.216.900.000), Serie B con 344 Bonos e importe total de treinta y cuatro millones cuatrocientos mil euros (34.400.000), Serie C con 344 Bonos e importe total de treinta y cuatro millones cuatrocientos mil euros (34.400.000), Serie D con 343 Bonos e importe total de treinta y cuatro millones trescientos mil euros (34.300.000), Serie E con 550 Bonos e importe total de cincuenta y cinco millones de euros (55.000.000) y Serie F con 247 Bonos e importe total de veinticuatro millones setecientos mil euros (24.700.000). Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de febrero, mayo, agosto y de noviembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles. La primera fecha de pago es el 16 de febrero de 2009

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 7,21 años, la de los Bonos de la Serie B de 13,27 años, la de los Bonos de la Serie C de 13,27 años, la de los Bonos D de 13,27, la de los Bonos E de 13,27 y la de los Bonos de la Serie F de 13,98 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 0,32% para los Bonos de la Serie A, del 0,50% para los Bonos de la Serie B, del 0,80% para los Bonos de la Serie C, del 1,75% para los Bonos de la Serie D, del 2,50% para los Bonos de la Serie E y del 0,65% para los Bonos de la Serie F todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2008 han sido los siguientes:

BONOS	PERIODO	
	05/11/08 – 16/02/09	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
SERIE A	5,0640%	5,1610%
SERIE B	5,2440%	5,3480%
SERIE C	5,5440%	5,6603%
SERIE D	6,4940%	6,6539%
SERIE E	7,2440%	7,4432%
SERIE F	5,3940%	5,5041%

C: X

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

Periodo: 5 de noviembre a 31 de diciembre de 2008

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>33.365.074,95 €</b>
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC:	25.831.325,06 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC:	7.607.572,19 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	0,00 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	- 73.822,30 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>33.365.074,95 €</b>
1. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	33.365.074,95 €
<b>C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:</b>	
a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:	
1. SALDO INICIAL:	24.700.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0 €
3. SALDO ACTUAL:	24.700.000,00 €
b) REMANENTE EN TESORERÍA:	33.365.074,95 €
c) Gastos Emisión retenidos:	139.405,75 €
<b>TOTAL (a + b + c)</b>	<b>58.204.480,70 €</b>

2. /

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 5, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 16 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2009 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario  
del Consejo de Administración

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

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. ~~Marcelo~~ Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gayara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Juan Andrés ~~Yanes~~ Luciani

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Jesús Cepeda Caro

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos