

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 11593

Informe de Auditoría

PYME BANCAJA 5 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., Sociedad Gestora de
PYME BANCAJA 5 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

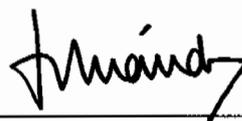
Hemos auditado las cuentas anuales de PYME BANCAJA 5 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. 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 del Fondo formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que adapta la normativa contable para Fondos de Titulización al nuevo Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la Nota 16 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre dichos principios y normas contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 28 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 PYME BANCAJA 5 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los ingresos y gastos reconocidos y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los 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 del Fondo consideran oportunas sobre la situación de PYME BANCAJA 5 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios 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.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de cuentas con el Nº S0530)



José Carlos Hernández Barrasús



27 de abril de 2009

PYME BANCAJA 5
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008



PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2008

	Nota	Miles de euros 2008
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		285.616
I. Activos financieros a largo plazo	4	285.616
1. Valores representativos de deuda		-
2. Derechos de crédito		285.616
Préstamos PYME		43.872
Certificados de Transmisión de Hipoteca		241.744
Corrección de valor por deterioro de activos		-
3. Derivados		-
4. Otros activos financieros		-
Otros		-
II. Activos por impuesto diferido		-
III. Otros activos no corrientes		-
B) ACTIVO CORRIENTE		220.891
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Activos financieros a corto plazo	5	150.053
1. Deudores y otras cuentas a cobrar		32.477
2. Valores representativos de deuda		-
3. Derechos de crédito		113.976
Préstamos PYME		42.295
Certificado de Transmisión de Hipoteca		72.771
Activos dudosos		3.600
Corrección de valor por deterioro de activos		(2.385)
Intereses y gastos devengados no vencidos		1.295
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
Otros		-
VI. Ajustes por periodificaciones	6	2.573
1. Comisiones		-
2. Otros		2.573
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	68.265
1. Tesorería		68.265
2. Otros activos líquidos equivalentes		-
TOTAL ACTIVO		506.507

PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación al 31 de diciembre 2008

	Nota	Miles de euros 2008
PASIVO		
A) INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DIRECTAMENTE EN EL BALANCE		(302)
I. Activos financieros disponibles para la venta		-
II. Coberturas de flujos de efectivo		-
III. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-
IV. Gastos de constitución en transición	8	(302)
B) PASIVO NO CORRIENTE		
V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Pasivos financieros a largo plazo	9	495.075
1. Obligaciones y otros valores negociables		493.377
Serie no subordinada		377.777
Series subordinadas		115.600
2. Deudas con entidades de crédito		1.698
Préstamo Gastos Iniciales		1.698
3. Derivados		-
4. Otros pasivos financieros		-
VII. Pasivos por impuesto diferido		-
C) PASIVO CORRIENTE		11.734
VIII. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
IX. Provisiones a corto plazo		-
X. Pasivos financieros a corto plazo	10	9.718
1. Acreedores y otras cuentas a pagar		6.611
2. Obligaciones y otros valores negociables		3.075
Series subordinadas		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		3.075
3. Deudas con entidades de crédito		32
Préstamo Gastos Iniciales		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		32
4. Derivados		-
Derivados de Cobertura		-
5. Otros pasivos financieros		-
XI. Ajustes por periodificaciones	11	2.016
1. Comisiones		627
Comisión sociedad gestora		8
Comisión administrador		6
Comisión agente financiero / pagos		-
Comisión variable-resultados realizados		1.083
Comisión variable-resultados no realizados		-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas		(474)
Otras comisiones		4
2. Otros		1.389
TOTAL PASIVO		506.507



PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	Miles de euros
	<u>2008</u>
1. Intereses y rendimientos asimilados	32.839
Valores representativos de deuda	-
Préstamos PYME/ Certificado de Transmisión de Hipoteca	29.805
Otros activos financieros	3.034
2. Intereses y cargas asimilados	(30.377)
Obligaciones y otros valores negociables	(30.115)
Deudas con entidades de crédito	(262)
Otros pasivos financieros	-
A) MARGEN DE INTERESES	<u>2.462</u>
3. Resultado de operaciones financieras (neto)	(570)
Otras	(570)
4. Diferencias de cambio (neto)	-
5. Otros ingresos de explotación	-
6. Otros gastos de explotación	(528)
Servicios exteriores	(18)
Tributos	-
Otros gastos de gestión corriente	(510)
Comisión de sociedad gestora	(66)
Comisión administrador	(54)
Comisión variable	-
Comisión del agente financiero / pagos	(27)
Otros gastos	(363)
7. Deterioro de activos financieros (neto)	(975)
8. Dotaciones a provisiones (neto)	-
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	-
10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)	<u>(389)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>
11. Impuesto sobre beneficios	<u>-</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-</u>

PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2008</u>
1. Activos financieros disponibles para la venta	
1.1. Ganancias (pérdidas) por valoración	
1.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	
1.1.2. Efecto fiscal	
1.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	
1.3. Otras reclasificaciones	
1.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo	
2.1. Ganancias (pérdidas) por valoración	
2.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	
2.1.2. Efecto fiscal	
2.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	
2.3. Otras reclasificaciones	
2.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	
3.1. Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período	(665)
3.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(665)
3.1.2. Efecto fiscal	
3.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	363
3.3. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	(302)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	(302)



PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Flujos de Efectivo

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	Miles de euros	
	2008	
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		1.228
Intereses cobrados de préstamos titulizados	29.819	
Intereses pagados por bonos de titulización	(31.798)	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	593	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(260)	
Intereses cobrados de depósitos e inversiones financieras	3.074	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	
2 Comisiones totales pagadas por el Fondo		(153)
Comisiones periódicas pagadas a la Sociedad Gestora	(68)	
Comisiones fijas y variables pagadas por administración de los préstamos	(58)	
Margen financiero	-	
Otras comisiones	(27)	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		(19)
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	-	
Otros ingresos y gastos	(19)	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.056
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización		-
Ingresos por emisión de bonos de titulización	-	
Gastos por emisión de bonos de titulización	-	
5 Flujos de caja por adquisición de préstamos titulizados		-
Pagos por adquisición de préstamos titulizados	-	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		6.364
Ingresos por amortización de préstamos titulizados	245.014	
Pagos por amortización de bonos de titulización	(238.650)	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(7.687)
Ingresos por disposiciones de préstamos / líneas de crédito	-	
Pagos por amortización de préstamos/líneas de crédito	(1.698)	
Cobros préstamos titulizados pendientes ingreso	(8.673)	
Administraciones públicas - Pasivo	(4)	
Otros deudores y acreedores	2.688	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN		(1.323)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(267)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		68.199
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		67.932
Bancos	67.932	
Inversiones financieras temporales	-	

PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

PYME BANCAJA 5, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 2 de octubre de 2006, agrupando 1.038 Certificados de Transmisión de Hipoteca y 2.010 Préstamos no Hipotecarios (conjuntamente los "Préstamos") concedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante "Bancaja") a pequeñas y medianas empresas no financieras domiciliadas en España, por importe de 1.150.018 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 1.178.800 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 5 de octubre de 2006.

Con fecha 28 de septiembre de 2006, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió en sus registros el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los Préstamos no Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, la Cuenta de Tesorería, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos, y el Préstamo para Gastos Iniciales, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Préstamos no Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente (i) cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos pendientes de reembolso; (ii) cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo; (iii) en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, cuatro meses, sin haber sido designada una nueva sociedad gestora; (iv) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos o con algún crédito no subordinado o se prevea que se va a producir; y, (v) cuando hubieran transcurrido 30 meses desde la fecha del último vencimiento de los Préstamos, aunque tuvieran aún débitos vencidos pendientes de cobro. Llegado el caso, el vencimiento del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (14 de febrero de 2039).

c) Gestión del Fondo

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a las sociedades gestoras de fondos de titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

d) Normativa legal

El Fondo está regulado por el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992 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, por la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, por la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; por las regulaciones posteriores de desarrollo o modificación de las normas citadas por la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización de activos y en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación, así como y por lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

e) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de "operaciones societarias", del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Respecto a los rendimientos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. La gestión del Fondo se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

f) Fondo de reserva

La Sociedad Gestora constituyó en la Fecha de Desembolso un Fondo de Reserva Inicial con cargo al desembolso por la suscripción de los Bonos de la Serie D y, posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva Requerido y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

Importe

1. El Fondo de Reserva se constituyó en la Fecha de Desembolso por un importe de veintiocho millones ochocientos mil (28.800.000,00) de euros ("Fondo de Reserva Inicial").
2. Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará hasta alcanzar el importe del Fondo de Reserva Requerido que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago (el "Fondo de Reserva Requerido") será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) Veintiocho millones ochocientos mil (28.800.000,00) euros.
- (ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 5,008% del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3 (G), B y C.
 - b) Catorce millones cuatrocientos mil (14.400.000,00) de euros.
3. No obstante lo anterior, el Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la anterior Fecha de Pago, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - i) Que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.
 - ii) Que en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido a esa Fecha de Pago.
 - iii) Que no hubieran transcurrido dos años desde la fecha de constitución del Fondo.

Rentabilidad

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada en los términos del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

Destino

El Fondo de Reserva se aplicará en cada Fecha de Pago al cumplimiento de obligaciones de pago del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

- g) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o liquidación del Fondo, excluida

Los Fondos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en cada Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación, salvo la aplicación establecida en el orden 1º que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad:

- 1º. Pago de los impuestos, gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden sólo se atenderán a favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle en relación con los préstamos, todos ellos debidamente justificados y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución de Bancaja en su actividad como Administrador.
- 2º. Pago, en su caso, de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud de los Contratos de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución de estos Contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada (termination event), abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.
- 3º.
 - Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A1.
 - Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A2.
 - Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A3.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergación de este pago al 7º lugar en el orden de prelación.

Si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Clase A (Series A1, A2 y A3) o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente, se procederá a la postergación de este pago al 7º lugar siguiente en el caso de que en la Fecha de Pago correspondiente, al efectuar el cálculo de la aplicación en el lugar 6º siguiente, a cuyos efectos se tendrá en cuenta la presente aplicación, se fuera a producir un Déficit de Amortización por importe mayor a la suma (i) del ochenta y cinco por ciento (85,00%) del Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y (ii) del cien por ciento (100,00%) de la suma del Saldo del Principal Pendiente de la Serie C.

- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C salvo postergación de este pago al 8º lugar en el orden de prelación.

Si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Clase A (Series A1, A2 y A3) y de la Serie B o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente, se procederá a la postergación de este pago al 8º lugar siguiente en el caso de que en la Fecha de Pago correspondiente, al efectuar el cálculo de la aplicación en el lugar 6º siguiente, a cuyos efectos se tendrá en cuenta la presente aplicación, se fuera a producir un Déficit de Amortización por importe mayor al ochenta y cinco por ciento (85,00%) del Saldo de Principal Pendiente de la Serie C.

- 6º. Retención para Amortización del principal de los Bonos de las Series A1, A2, A3, B y C en una cantidad igual a la diferencia positiva existente a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B y C, y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

En función de la liquidez existente en cada Fecha de Pago, el importe efectivamente aplicado a la Retención para Amortización del principal de los Bonos de las Series A1, A2, A3, B y C se integrará en los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

- 7º. Pago de intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del 4º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.

- 8º. Pago de intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca la postergación de este pago del 5º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.

- 9º. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del importe del Fondo de Reserva Requerido.

- 10º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D.

- 11º. Amortización de los Bonos de la Serie D en la cuantía correspondiente a la amortización de los mismos.

La amortización parcial del 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 existente entre el Saldo de Principal Pendiente de la Serie D a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente y el importe del Fondo de Reserva Requerido a la Fecha de Pago correspondiente, conforme a lo previsto.

- 12º. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo de los Contratos de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 2º anterior.

- 13°. Pago de intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 14°. Reembolso del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 15°. Pago a BANCAJA de la comisión establecida por el Contrato de Administración. En el caso de que tuviera lugar la sustitución de BANCAJA en su actividad como Administrador de los Préstamos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1° anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.
- 16°. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Cuando en un mismo orden de prelación existan débitos por diferentes conceptos y el remanente de los Fondos Disponibles no fuera suficiente para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

Adicionalmente, existe un orden de prelación de pagos para la liquidación del Fondo, según se expone en el folleto de emisión del mismo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios contables y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

La Circular 2/2009 entra en vigor el 31 de marzo de 2009 y establece como fecha de transición (fecha de primera aplicación) a las nuevas normas el 1 de enero de 2008.

Conforme a la Norma Transitoria Segunda de la citada Circular 2/2009 los criterios contables relativos a:

- criterios de registro y valoración de activos financieros,
- deterioro del valor de los activos financieros,
- criterios de registro y valoración de pasivos financieros,
- garantías financieras, y
- coberturas contables;

entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009, registrándose los ajustes que resulten de la primera aplicación de estas normas en el ejercicio 2009

Asimismo, de acuerdo con esta disposición, las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y el informe de gestión se aplicará por primera vez a las cuentas anuales del ejercicio 2009.

No obstante, se ha optado por utilizar ya desde el ejercicio 2008 el nuevo formato de balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos y estado de flujos de efectivo (ver Nota 16).

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia, de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a las pérdidas por deterioro de activos financieros.

c) Comparación de la información

De acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización de activos, a los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio 2008 se han considerado cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior.

En la Nota 16 de esta memoria, conforme a lo establecido en la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular, se incluyen las principales diferencias entre los criterios contables hasta la entrada en vigor de la Circular 2/2009 y los contenidos en la mencionada circular, así como los impactos en las cuentas anuales, y el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

Las cuentas anuales han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2009 de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en vigor, teniendo en cuenta lo establecido en las Normas transitorias de la citada Circular.

a) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T. ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito el determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a los activos titulizados que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que el valor de la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal más los intereses impagados del activo titulizado, situación en la que no se reconoce en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

Los derechos de crédito que se consideran fallidos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada derecho de crédito en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto los Derechos de Crédito como los Bonos de Titulización instrumentos con calendarios inciertos de amortización, se indican únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de los Derechos de Crédito bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

d) Derechos de Crédito

Los Derechos de Crédito adquiridos a Bancaja se registran por el valor de adquisición, que coincide con su valor nominal.

Adicionalmente se crea un fondo de insolvencias cuyo objeto es cubrir aquellas situaciones en las que se estima dudosa la recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa vigente.

e) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización emitidos y de los préstamos mantenidos con entidades de crédito.

f) Gastos de constitución en transición

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

De acuerdo con la posibilidad incluida en la Norma Transitoria Segunda de la Circular 2/2009, estos gastos se amortizan linealmente en su periodo residual según la normativa anterior (un máximo de cinco periodos anuales).

g) Pasivos financieros

Los Bonos de Titulización corresponden a la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

El Préstamo para Gastos Iniciales está registrado por el saldo vivo.

Las condiciones de amortización de los Bonos de Titulización y del Préstamo para Gastos Iniciales, se exponen en las Nota 9 de la memoria.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales.



j) Contrato de permuta financiera

El contrato de permuta financiera suscrito por el Fondo tiene carácter de cobertura del riesgo de tipo de interés al que está expuesto la estructura del Fondo. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

Los intereses devengados no vencidos correspondientes a este contrato se registran en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones- Otros" del activo y pasivo del balance de situación.

4. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2008 este epígrafe está constituido únicamente por Derechos de Crédito a largo plazo.

La cartera inicial de Derechos de Crédito estaba compuesta por 1.038 Certificados de Transmisión de Hipoteca y 2.010 Préstamos no Hipotecarios, por un valor de 1.150.018 miles de euros.

El movimiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los Préstamos no Hipotecarios es el siguiente:

	Saldo inicial	Amortización	Traspaso a activo corriente	Saldo final
Derechos de Crédito	<u>462.443</u>	<u>(61.761)</u>	<u>(115.066)</u>	<u>285.616</u>
	<u>462.443</u>	<u>(61.761)</u>	<u>(115.066)</u>	<u>285.616</u>

5. ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

El detalle a 31 de diciembre de 2008 de este epígrafe es el siguiente.

	Miles de euros
Deudores y otras cuentas a cobrar	32.477
Derechos de Crédito	<u>117.576</u>
	<u>150.053</u>

5.1 Derechos de Crédito

A 31 de diciembre de 2008 se encuentra registrado un importe de 115.066 miles de euros que corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en 2009. Este importe está minorado de los "Activos financieros a largo plazo".

Durante 2008 se han devengado intereses de los Derechos de Crédito por importe de 29.805 miles de euros, de los que 1.295 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento estando registrados en el epígrafe "Intereses y gastos devengados no vencidos" de este epígrafe del balance de situación.

Adicionalmente se encuentra registrado un importe de 3.600 miles de euros en concepto de Activos Dudosos y una "corrección de valor por deterioro de activos" por un importe de 2.385 miles de euros.

El movimiento habido en el ejercicio 2008 por este concepto ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo inicial	1.410
Dotaciones netas del ejercicio	975
Saldo final	2.385

5.2. Deudores y cuentas a cobrar.

En este epígrafe se encuentran registrados 14.984 miles de euros en concepto de principal e intereses pendientes de liquidar por parte del Administrador.

Adicionalmente existen cuotas impagadas de principal e intereses de los Derechos de Crédito por importe de 17.493 miles de euros, de los cuales 16.024 miles corresponden a principal y 1.469 a intereses.

6. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE ACTIVO

En este epígrafe se encuentra registrada la periodificación de intereses a cobrar por el Fondo por importe de 2.573 miles de euros en virtud del contrato de permuta financiera (Nota 12).



7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de tesorería	67.932
Intereses devengados no vencidos	<u>333</u>
	<u><u>68.265</u></u>

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y BANCAJA celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual BANCAJA garantizará una rentabilidad variable determinada a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) determinará que en una cuenta financiera en euros (la "Cuenta de Tesorería"), abierta en BANCAJA, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo.

BANCAJA abonará un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, excepto para el primer periodo de devengo de intereses que tendrá la duración y liquidación de intereses correspondiente a la duración de este periodo, aplicable para cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos) por los saldos diarios positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses de los Bonos que coincida sustancialmente con cada periodo de intereses de la Cuenta de Tesorería. Los intereses se liquidarán al día de vencimiento de cada periodo de devengo de intereses en cada una de las fechas de liquidación, los días 8 de febrero, 8 de mayo, 8 de agosto y 8 de noviembre y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días.

Durante 2008 se han devengado intereses por 3.034 miles de euros procedentes de la cuenta de tesorería, de los que 333 miles de euros quedan pendientes de vencimiento.

8. GASTOS DE CONSTITUCIÓN EN TRANSICIÓN

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

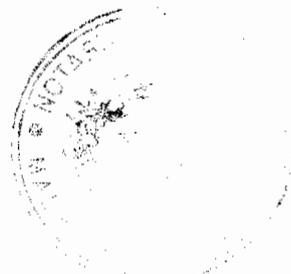
	Miles de euros
Saldo inicial	665
Adiciones	-
Amortizaciones	<u>(363)</u>
Saldo final	<u>302</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

9.1. Obligaciones y Otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 1.178.800 miles de euros, integrados por 11.788 Bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, divididos en cinco clases, la primera de ellas integrada por 3 series, que tienen las siguientes características:

Concepto	A1	A2	A3	B	C	D
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	260.000	185.000	618.200	62.700	24.100	28.800
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100	100	100
Número de Bonos	2.600	1.850	6.182	627	241	288
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,03%	Euribor 3m + 0,07%	Euribor 3m + 0,12%	Euribor 3m + 0,28%	Euribor 3m + 0,55%	Euribor + 4,00%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	14 de febrero, 14 de mayo, 14 de agosto y 14 de noviembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.					
Calificaciones Iniciales: Fitch / Moody's	AAA / Aaa	AAA / Aaa	AAA / Aaa	A / A2	BBB / Baa3	CCC / C
Actuales: Fitch / Moody's	AAA / Aaa	AAA / Aaa	AAA / Aa3	A / Ba3	BB / Caa1	CC / C



El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	A1	A2	A3	B	C	D	TOTAL
Saldo inicial	-	-	616.427	62.700	24.100	28.800	732.027
Amortización	-	-	(238.650)	-	-	-	(238.650)
Saldo final	-	-	377.777	62.700	24.100	28.800	493.377

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de vencimiento legal del Fondo.

Las reglas de amortización de los Bonos de todas las clases y series se encuentran descritos en el de emisión y se resumen a continuación:

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de las Series A1, A2, A3, B y C de conformidad con las siguientes reglas ("Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización"):

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Clase A (Series A1, A2 y A3) hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización, sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas 3 y 4 siguientes para la amortización a prorrata de las diferentes Series.
2. Los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A (Series A1, A2 y A3), tanto en virtud de la regla 1 anterior como en virtud de las reglas 3 y 4 siguientes, se aplicarán de la forma siguiente:
 - 2.1 Aplicación ordinaria en el siguiente orden:
 - 1º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A1.
 - 2º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A2 una vez hubieran sido totalmente amortizados los Bonos de la Serie A1.
 - 3º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A3 una vez hubieran sido totalmente amortizados los Bonos de las Series A1 y A2.
 - 2.2 Aplicación excepcional a prorrata de la Clase A ("Amortización a Prorrata de la Clase A") si no se hubiera producido la amortización de la Serie A1 y/o de la Serie A2 en su totalidad se interrumpirá el orden de aplicación del apartado 2.1 anterior en caso de que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente la proporción entre (i) el Saldo Vivo de los Préstamos no Morosos, incrementado en el importe de los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos durante el Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, y (ii) la suma del Saldo de Principal Pendiente de la Clase A, fuera inferior o igual a 1.

En este supuesto, en la Fecha de Pago correspondiente, el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado a la amortización de la Clase A (Series A1, A2 y A3) se aplicará a la amortización de la Serie A1 y a la amortización de la Serie A2 y a la amortización de la Serie A3, distribuyéndose entre las mismas a prorrata directamente proporcional (i) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A1, (ii) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A2 y (iii) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A3, a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.

3. No obstante aunque no hubiera sido amortizada la Clase A (Series A1, A2 y A3) en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y de la Serie C en la Fecha de Pago en la que se cumplan las circunstancias siguientes ("Condiciones para la Amortización a Prorrata"):
- a) Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) que el Saldo Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 10,904% de la suma del Saldo Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B y C, y
 - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.
 - b) Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 4,191% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B y C y
 - ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.
 - d) Adicionalmente, para proceder a la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C:
 - i) que el importe del Fondo de Reserva Requerido haya sido dotado en su totalidad en la Fecha de Pago anterior, y
 - ii) que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea igual o superior al 10 por ciento del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo.

4. En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización de la Serie B y, en su caso de la Serie C, según lo previsto en la regla 3 anterior, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B, y en su caso de la Serie C de modo tal que (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B, o el de la Serie C, con relación a (ii) la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B y C, se mantengan, respectivamente, en El 10,904% o en el 4,194% o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta y están registrados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.

Durante 2008 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 30.115 miles de euros, de los que 3.075 se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2008, estando registrados en la rúbrica de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del epígrafe de "Obligaciones y otros valores negociables" en Pasivos financieros a corto plazo del balance de situación (Nota 10).

9.2. Deudas con entidades de crédito

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA un contrato de préstamo de carácter mercantil por importe de (5.150.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales"). La entrega del importe del Préstamo para Gastos Iniciales se realizará en la Fecha de Desembolso y será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos y a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Préstamos y el pago de intereses de los Bonos en la primera Fecha de Pago.

El principal del Préstamo para Gastos Iniciales pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 2,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses se abonarán en la Fecha de Pago correspondiente siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El movimiento producido en el préstamo durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	3.397
Adiciones	-
Amortización	<u>(1.699)</u>
Saldo final	<u>1.698</u>

Durante 2008 se han devengado intereses de los préstamos por importe de 262 miles de euros, los que 32 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2008, estando registrados en la rúbrica de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito" en Pasivos financieros a corto plazo del balance de situación (Nota 10).

10. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

La composición de los pasivos financieros de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Acreedores y cuentas a pagar	6.611
Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo	3.075
Intereses devengados no vencidos	3.075
Deudas con Entidades de Crédito	32
Intereses devengados no vencidos	<u>32</u>
	<u>9.718</u>

11. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE PASIVO

La composición de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Comisiones	
Sociedad Gestora	8
Administrador	6
Agente financiero	-
Variable - realizada	1.083
Variable - no realizada	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas	(474)
Otras comisiones	4
Otros	<u>1.389</u>
	<u>2.016</u>

En el concepto "Otros" se ha registrado la periodificación de intereses a pagar por el contrato de permuta financiera del Fondo. (Nota 12)

Las condiciones específicas por comisiones en relación con los contratos establecidos se detallan a continuación:

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a Bancaja por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a Bancaja consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de Intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, excepto para el primer periodo, los tres meses naturales inmediatamente anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de enero, abril, julio y octubre.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión periódica sobre el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago.

La comisión periódica en cada Fecha de Pago será igual al resultado de sumar la parte variable y la parte fija siguientes:

- a) Parte variable del 0,0125% anual sobre la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B y C en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente y calculada sobre los días efectivos transcurridos de cada Periodo de Devengo de Intereses que finaliza en dicha Fecha de Pago y sobre la base de un año compuesto de 360 días.
- b) Importe fijo de siete mil quinientos (7.500,00) euros en cada una de las Fechas de Pago.

En todo caso, el importe de esta comisión periódica en cada una de las Fechas de Pago no podrá ser superior a treinta y tres mil setecientos cincuenta (33.750,00) euros.

Si en una Fecha de Pago el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para satisfacer la comisión citada, la cantidad debida generará un interés igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos, que se abonará en la siguiente Fecha de Pago, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

- Comisión del agente financiero

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo le satisfará una comisión del 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que se distribuirá a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del Contrato de Agencia de Pagos, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

- Comisión del Administrador de los Derechos de Crédito

Bancaja como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, una comisión de administración igual al 0,01% anual, IVA incluido en caso de no exención, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos que administre durante dicho Periodo de Determinación. Si BANCAJA fuera sustituido en dicha labor de administración, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar el porcentaje de comisión anterior en favor del nuevo Administrador, que podrá ser superior a la contratada con BANCAJA. La comisión de administración se abonará en la Fecha de Pago correspondiente siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

12. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con JP MORGAN CHASE, tres contratos de permuta financiera de tipos de interés variables (los "Contratos de Permuta de Intereses" o las "Permutas de Intereses") a celebrar bajo el modelo de contrato marco ISDA Master Agreement (Multicurrency-Cross Border) de 1992 y las definiciones del año 2000 (ISDA 2000 Definitions) de la International Swap Dealers Association, Inc, ("ISDA") (el "Contrato Marco"), cuyas características más relevantes se describen a continuación.

12.1 Contrato de Permuta de Intereses Anual

El tipo de interés a pagar por el Fondo (Parte A), será para cada subperíodo de cálculo, el resultado de la suma ponderada de los doce (12) Euribor 12 meses fijados en doce (12) Fechas de Referencia (Anual) desde la cuarta a la decimoquinta, ambas incluidas, precedentes al mes de la fecha final del subperíodo de cálculo para la Parte A correspondiente y calculada de la siguiente manera: $(0,1149 \times \text{Euribor 12 meses de enero}) + (0,0978 \times \text{Euribor 12 meses de febrero}) + (0,0847 \times \text{Euribor 12 meses de marzo}) + (0,0995 \times \text{Euribor 12 meses de abril}) + (0,0805 \times \text{Euribor 12 meses de mayo}) + (0,0517 \times \text{Euribor 12 meses de junio}) + (0,0771 \times \text{Euribor 12 meses de julio}) + (0,0645 \times \text{Euribor 12 meses de agosto}) + (0,0736 \times \text{Euribor 12 meses de septiembre}) + (0,1005 \times \text{Euribor 12 meses de octubre}) + (0,0770 \times \text{Euribor 12 meses de noviembre}) + (0,0782 \times \text{Euribor 12 meses de diciembre})$.

El tipo de interés a pagar por JPMorgan Chase (Parte B) en cada periodo de liquidación será el tipo de interés, expresado en tanto por ciento, que resulte de restar (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses coincidente con el periodo de liquidación correspondiente (ii) un margen del -0,1750%.

El nocional del contrato de permuta financiera será para cada periodo de cálculo el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos con revisión anual del tipo de interés en la Fecha de Determinación anterior al primer día del periodo de cálculo de la Parte B en curso. Excepcionalmente, el Importe Nocional (Anual) para el primer periodo de cálculo será el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos con revisión anual del tipo de interés a la fecha de constitución del Fondo.

12.2 Contrato de Permuta de Intereses Semestral

El tipo de interés a pagar por el Fondo (Parte A), será para cada subperíodo de cálculo, el resultado de la suma ponderada de los seis (6) Euribor 12 meses fijados en seis (6) Fechas de Referencia (Semestral) desde la cuarta a la novena, ambas incluidas, precedentes al mes de la fecha final del subperíodo de cálculo para la Parte A correspondiente y calculada de la siguiente manera: $(0,3761 \times \text{Euribor 12 meses de enero}) + (0,1520 \times \text{Euribor 12 meses de febrero}) + (0,1400 \times \text{Euribor 12 meses de marzo}) + (0,1504 \times \text{Euribor 12 meses de abril}) + (0,0876 \times \text{Euribor 12 meses de mayo}) + (0,0939 \times \text{Euribor 12 meses de junio}) + (0,3761 \times \text{Euribor 12 meses de julio}) + (0,1520 \times \text{Euribor 12 meses de agosto}) + (0,1400 \times \text{Euribor 12 meses de septiembre}) + (0,1504 \times \text{Euribor 12 meses de octubre}) + (0,0876 \times \text{Euribor 12 meses de noviembre}) + (0,0939 \times \text{Euribor 12 meses de diciembre})$.

El tipo de interés a pagar por JPMorgan Chase (Parte B) será para cada periodo de liquidación el tipo de interés, expresado en tanto por ciento, que resulte de restar (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses coincidente con el periodo de liquidación correspondiente (ii) un margen del $-0,0350\%$.

El nomenclal del contrato de permuta financiera será para cada periodo de cálculo el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos con revisión semestral del tipo de interés en la Fecha de Determinación anterior al primer día del periodo de cálculo de la Parte B en curso. Excepcionalmente, el Importe Nomenclal (Semestral) para el primer periodo de cálculo será el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos con revisión semestral del tipo de interés a la fecha de constitución del Fondo.

12.3 Contrato de Permuta de Intereses Trimestral

El tipo de interés a pagar por el Fondo (Parte A), será para cada subperiodo de cálculo, la suma ponderada de los tres (3) Euribor 3 meses fijados en tres (3) Fechas de Referencia (Trimestral) desde la segunda a la cuarta, ambas incluidas, precedentes al mes de la fecha final del subperiodo de cálculo para la Parte A correspondiente y calculada de la siguiente manera: $(0,3965 \times \text{Euribor 3 meses de enero}) + (0,2549 \times \text{Euribor 3 meses de febrero}) + (0,3486 \times \text{Euribor 3 meses de marzo}) + (0,3965 \times \text{Euribor 3 meses de abril}) + (0,2549 \times \text{Euribor 3 meses de mayo}) + (0,3486 \times \text{Euribor 3 meses de junio}) + (0,3965 \times \text{Euribor 3 meses de julio}) + (0,2549 \times \text{Euribor 3 meses de agosto}) + (0,3486 \times \text{Euribor 3 meses de septiembre}) + (0,3965 \times \text{Euribor 3 meses de octubre}) + (0,2549 \times \text{Euribor 3 meses de noviembre}) + (0,3486 \times \text{Euribor 3 meses de diciembre})$.

El tipo de interés a pagar por JPMorgan Chase (Parte B) será para cada periodo de liquidación el tipo de interés, expresado en tanto por ciento, que resulte de restar (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses coincidente con el periodo de liquidación correspondiente (ii) un margen del $-0,0670\%$.

El nomenclal del contrato de permuta financiera será para cada periodo de cálculo el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos con revisión trimestral del tipo de interés en la Fecha de Determinación anterior al primer día del periodo de cálculo de la Parte B en curso. Excepcionalmente, el Importe Nomenclal (Trimestral) para el primer periodo de cálculo será el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos con revisión trimestral del tipo de interés a la fecha de constitución del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2008 existían intereses devengados no vencidos por el contrato de permuta financiera por importe de 2.573 y 1.389 miles de euros, a cobrar y a pagar respectivamente, registrados en los epígrafes de "Ajustes por periodificaciones" (Notas 6 y 11).



13. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

14. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido de 2 miles de euros.

15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, y desde el 31 de diciembre de 2008, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

16. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Como se ha indicado en la Nota 2, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se presentan de conformidad con las disposiciones de la Circular 2/2009, de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, habiéndose tomado como fecha de transición el 1 de enero de 2008. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en la Norma transitoria tercera de la citada Circular, a los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio 2008 se han considerado cuentas anuales iniciales, por lo que se incluyen las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior.

A continuación se incluye, de acuerdo con la información requerida la Norma transitoria tercera de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la siguiente información:

- a) Balance y cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo al 31 de diciembre de 2007 (incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007).
- b) Explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados hasta el 31 de diciembre de 2007 y los utilizados a partir de dicha fecha.
- c) Conciliación a 1 de enero de 2008 (fecha de transición) del balance de situación correspondiente al ejercicio 2007 según los criterios de la Circular 2/2009 y según normativa anterior.



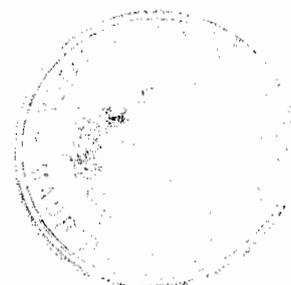
a) Balance y cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2007

Balance de situación al 31 de diciembre de 2007

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2007</u>
ACTIVO	
INMOVILIZADO	
Gastos de constitución	665
Inmovilizaciones financieras	
Préstamos/Certificados de Transmisión de Hipoteca	<u>462.443</u>
	463.108
ACTIVO CIRCULANTE	
Deudores	
Préstamos/Certificados de Transmisión de Hipoteca	192.417
Deudores Amortización e Intereses Vencidos	5.398
Deudores Dudosos	5.574
Principales cobrados pdtes. de liquidación	5.515
Intereses cobrados pdtes. de liquidación	795
Fondo de insolvencias	<u>(1.410)</u>
	208.289
Tesorería	68.199
Ajustes por periodificaciones	6.609
Pérdidas del ejercicio	863
TOTAL ACTIVO	<u>747.068</u>
	<u>Miles de euros</u>
	<u>2007</u>
PASIVO	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de Titulización	732.027
Entidades de crédito	
Préstamo Gastos Iniciales	<u>3.397</u>
	735.424
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Administraciones Públicas	4
Otros acreedores	5.007
Ajustes por periodificaciones	<u>6.633</u>
	<u>11.644</u>
TOTAL PASIVO	<u>747.068</u>

Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007

	<u>Miles de euros</u> <u>2007</u>
Ingresos financieros	
Intereses de los Préstamos/Certificados de Transmisión de Hipoteca	40.497
Intereses de Entidades de Crédito	3.812
Intereses de las permutas financieras	1.128
	<u>45.437</u>
Gastos financieros	
Intereses de los Bonos de Titulización	(40.474)
Intereses de Entidades de Crédito	(260)
	<u>(40.734)</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>4.703</u>
Dotaciones para amortización del inmovilizado	
Gastos de constitución	(363)
Dotaciones para provisión por insolvencia	
Provisión de insolvencias	(1.410)
Otros gastos de explotación	(3.793)
Servicios exteriores	(20)
Margen de intermediación financiera	(3.561)
Comisión de administración	(79)
Comisión de la Sociedad Gestora	(84)
Comisión del agente financiero	-
Otros	(49)
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>-</u>
BENEFICIO (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS	<u>(863)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-</u>



b) Principales diferencias entre criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y actual

Las diferencias entre los criterios contables aplicados hasta 31 de diciembre de 2007 y los utilizados a partir de dicha fecha, con la aplicación de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se detallan seguidamente:

- Cambios en normas de registro y valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas por la Sociedad Gestora del Fondo en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se explican con mayor detalle en la Nota 3 de la presente memoria y son conformes a la nueva normativa contable surgida tras la aprobación la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con las excepciones previstas en la Norma transitoria segunda de la citada Circular 2/2009. Las principales diferencias entre estas normas de registro y valoración y las aplicadas con la anterior normativa contable son las siguientes:

- 1) Gastos de establecimiento: Conforme a la anterior normativa contable estos gastos se capitalizaban y se registraban a su precio de adquisición en el activo del balance de situación dentro del inmovilizado en el epígrafe gastos de establecimiento y se amortizaban linealmente en un periodo de 5 años. Conforme a la actual normativa dichos gastos se registran como costes de transacción aumentando o minorando el conjunto de activos o pasivos financieros e imputándose en función de la tasa de interés efectivo a lo largo de la vida del Fondo.
- 2) Activos financieros: con el anterior marco contable, la cartera de activos financieros se registraba por el valor nominal de los derechos de crédito adquiridos a las Entidades Cedentes que coincidían con su valor de adquisición. Cuando se producían minusvalías latentes, se dotaban las oportunas provisiones por depreciación aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa. Los nuevos criterios contables consideran la cartera de derechos de crédito como "Préstamos y partidas a cobrar", valorándose al coste amortizado.
- 3) Contratos de cobertura contable: Conforme a la anterior normativa se registraba en balance las periodificaciones de compromisos y en cuenta de pérdidas y ganancias se registraban los resultados de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos. Conforme a la actual normativa los derivados financieros se reconocen en balance inicialmente por su valor razonable, que coincide con el coste de adquisición y posteriormente se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor de mercado en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registran, mientras siguen siendo de cobertura, en el epígrafe "Ajustes por operaciones de cobertura" del balance de situación del Fondo.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en la Norma Transitoria Segunda de la citada Circular 2/2009 los cambios mencionados en los apartados 2) y 3) anteriores solo serán de aplicación a partir del 1 de enero de 2009.

c) Conciliación del balance de situación a 31 de diciembre de 2007

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2007

MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ANTERIOR	Normativa anterior	Reclasificaciones	Normativa actual	MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ACTUAL
INMOVILIZADO				ACTIVO NO CORRIENTE
Gastos de constitución	665	462.443 (665)	462.443 -	I. Activos financieros a largo plazo
Inmovilizaciones financieras				1. Valores representativos de deuda
Préstamos/Certificados de Trans. de Hip.	462.443	(462.443)	-	2. Derechos de crédito
				Préstamos/Certificados de Trans. de Hipoteca
				3. Derivados
				4. Otros activos financieros
				Otros
				II. Activos por impuesto diferido
				III. Otros activos no corrientes
ACTIVO CIRCULANTE				ACTIVO CORRIENTE
Deudores				IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta
Préstamos/Certificados de Trans. de Hip.	192.417	(192.417)		V. Activos financieros a corto plazo
Deudores amortización e intereses vencidos	5.398	6.310	11.708	1. Deudores y otras cuentas a cobrar
Deudores Dudosos	5.574	(5.574)	-	2. Valores representativos de deuda
Principales cobrados ptes de liquidación	5.515	(5.515)	-	3. Derechos de crédito
Intereses cobrados pendientes de liquidación	795	191.622	192.417	Préstamos/Certificados de Trans. de Hipoteca
Fondo de insolvencias	(1.410)	6.984 (1.410)	5.574 (1.410)	Activos Dudosos
				Corrección de valor por deterioro de activos
				Intereses y gastos devengados no vencidos
				4. Derivados
Tesorería	68.199	(68.199)	-	5. Otros activos financieros
Ajustes por Periodificaciones	6.609	(6.609)	-	VI. Ajustes por periodificaciones
				1. Comisiones
				2. Otros
Pérdidas del ejercicio	863	3.307	4.170	VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
				1. Tesorería
				2. Otros activos líquidos equivalentes
TOTAL ACTIVO	747.068	(1.528)	745.540	TOTAL ACTIVO
				PASIVO
				A) INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
				DIRECTAMENTE EN EL BALANCE
				I. Activos financieros disponibles para la venta
				II. Coberturas de flujos de efectivo
				III. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos
				IV. Gastos de constitución en transición
				B) PASIVO NO CORRIENTE
PASIVO				V. Provisiones a largo plazo
ACREEDORES A LARGO PLAZO		732.027	732.027	VI. Pasivos financieros a largo plazo
Bonos de Titulación	732.027	(728.630)	3.397	1. Obligaciones y otros valores negociables
Entidades de crédito		(853)	(853)	2. Deudas con entidades de crédito
Préstamo Gastos Iniciales	3.397	(3.397)	-	Préstamo Gastos Iniciales
				Corrección valor por repercusión de P ^a
				3. Derivados
				4. Otros pasivos financieros
				VII. Pasivos por impuesto diferido
ACREEDORES A CORTO PLAZO				C) PASIVO CORRIENTE
Administraciones Públicas	4	(4)	-	VIII. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta
Otros acreedores	5.007	(5.007)	-	IX. Provisiones a corto plazo
Ajustes por Periodificaciones	6.633	(1.622)	5.011	X. Pasivos financieros a corto plazo
				1. Acreedores y otras cuentas a pagar
				2. Obligaciones y otros valores negociables
				Series subordinadas
				Intereses y gastos devengados no vencidos
				3. Deudas con entidades de crédito
				Préstamo Gastos Iniciales
				Intereses y gastos devengados no vencidos
				4. Derivados
				Derivados de Cobertura
				5. Otros pasivos financieros
				XI. Ajustes por periodificaciones
				1. Comisiones
				Corrección de valor por repercusión de P ^a
				2. Otros
TOTAL PASIVO	747.068	(1.528)	745.540	TOTAL PASIVO

PYME BANCAJA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

PYME BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Fondo"), se constituyó mediante escritura pública otorgada el 2 de octubre de 2006 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando los derechos de crédito de 1.038 Certificados de Transmisión de Hipoteca y 2.010 Préstamos no Hipotecarios (conjuntamente los "Préstamos") concedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante "Bancaja") a pequeñas y medianas empresas no financieras domiciliadas en España, conforme a las características individuales de cada uno de ellos, por un importe total de 1.150.017.948,45 euros.

Asimismo, con fecha 28 de septiembre de 2006, se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 1.178.800.000,00 euros integrados por 2.600 Bonos de la Serie A1, 1.850 Bonos de la Serie A2, 6.182 Bonos de la Serie A3, 627 Bonos de la Serie B, 241 Bonos de la Serie C y 288 Bonos de la Serie D, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

El 28 de septiembre de 2006, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se realizó al amparo de la Orden 28 de diciembre de 2001 sobre los Convenios de Promoción de Fondos de Titulización de Activos para favorecer la financiación empresarial, y están sujetos al régimen legal previsto por 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 (el "Real Decreto 926/1998"), por la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, por la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción, en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tiene el carácter de cerrado, integrado, en cuanto a su activo, por los Préstamos que agrupa en el momento de la constitución y en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos y por el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente el Fondo concierta la Permuta Financiera de Intereses.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Activos que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente, cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por ciento del capital inicial a la constitución del Fondo y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tienen la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto están sujetos a retención a cuenta, en los términos y con las exenciones previstos en la legislación vigente en cada momento.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el objeto de aumentar la seguridad y regularidad del servicio financiero de los Bonos y neutralizar las diferencias de tipo de interés entre éstos y los Préstamos Titulizados, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las Entidades de contrapartida:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) | Bancaja |
| • Préstamo Gastos Iniciales | Bancaja |
| • Permuta Financiera de Intereses | JP Morgan Chase |
| • Administración y Gestión de los Activos Cedidos y Depósito de las Participaciones Hipotecarias | Bancaja |
| • Dirección, Aseguramiento y Colocación de la emisión de Bonos | Bancaja, Ixis Corporate & Investment Bank, J.P. Morgan Securities Ltd., Lehman Brothers International (Europe) Banco Pastor, S.A. y DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main |
| • Agencia de Pagos de los Bonos | Bancaja |

1. PRÉSTAMOS

Los Activos agrupados en el Fondo en su constitución (los "Préstamos") ascendió a un importe nominal y efectivo de 1.150.017.948,45 euros según el siguiente detalle:

- 1.038 Préstamos Hipotecarios con Certificado de Transmisión de Hipoteca, por un capital total de 874.336.792,45 euros.
- 2.010 Préstamos no hipotecarios con o sin garantías personales por un capital total de 275.681.156,00 euros.

La cesión al Fondo de cada Préstamo se realizó por el cien por ciento del principal y de los intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos, así como por el plazo restante a sus respectivos vencimientos.

1) Movimiento de la cartera de Préstamos.

El movimiento de la cartera de Préstamos, incluidas las cuotas de principal vencidas y no cobradas, es el siguiente:

	Préstamos Vivos	Amortización de Principal		Principal pendiente amortizar	
		Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)
2006 – 02.10	3.048			1.150.017.948,45	100,00
2006	2.926	19.016.624,01	77.188.596,97	1.053.812.727,47	91,63
2007	2.287	154.279.162,54	244.674.247,01	654.859.317,92	57,11
2008	1.676	146.180.900,66	107.996.187,87	400.682.229,39	34,84
Total		319.476.687,21	429.859.031,85		

Importes en euros

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

2) Morosidad.

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Préstamos en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado			Deuda pendiente vencer	Deuda Total
		Principal	Intereses ordinarios	Total		
Hasta 1 mes	159	2.530.193,09	237.621,24	2.767.814,33	41.795.384,31	44.563.198,64
De 1 a 2 meses	89	4.342.796,88	250.227,09	4.593.023,97	20.770.882,92	25.363.906,89
De 2 a 3 meses	53	1.139.837,58	206.189,05	1.346.026,63	14.293.499,23	15.639.525,86
De 3 a 6 meses	53	4.421.934,40	310.701,53	4.732.635,93	12.729.615,49	17.462.251,42
De 6 a 12 meses	40	6.469.792,28	311.640,02	6.781.432,30	5.805.065,37	12.386.497,67
Más de 12 meses	36	719.120,84	152.718,90	871.839,74	1.646.051,43	2.517.891,17
Totales	430	19.623.675,07	1.469.097,83	21.092.772,90	96.840.498,75	117.933.271,65

Importes en euros

3) Estados de la cartera de Préstamos al 31 de diciembre de 2008 según las características más representativas.

Índices de referencia.

La totalidad de los Préstamos son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente, de acuerdo con el contrato de cada préstamo.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal Pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
EURIBOR 1 año	1.476	88,07	308.888.289,37	77,09	5,91%	0,95
EURIBOR 3 meses	200	11,93	91.793.940,02	22,91	5,26%	0,82
Total Cartera	1.676	100,0	400.682.229,39	100,0	5,76%	0,92

Importes en euros Medias ponderadas por principal pendiente

Tipo de interés nominal.

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominal aplicables a los Préstamos es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN AL 31/12/2007				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,50 - 2,99	-	-	-	-	-	-	-	-	55	1,80	26.437.501,45	2,30
3,00 - 3,49	-	-	-	-	-	-	-	-	185	6,07	140.238.560,59	12,19
3,50 - 3,99	9	0,54	9.626.374,27	2,40	-	-	-	-	556	18,24	390.296.942,94	33,94
4,00 - 4,49	16	0,95	8.657.248,27	2,16	22	0,96	12.768.843,62	1,95	692	22,70	448.447.227,04	38,99
4,50 - 4,99	33	1,97	18.030.460,26	4,50	231	10,10	131.557.385,91	20,09	365	11,98	88.554.595,59	7,70
5,00 - 5,49	172	10,26	93.762.149,87	23,40	453	19,82	288.553.801,44	44,06	415	13,62	29.420.429,74	2,57
5,50 - 5,99	253	15,10	114.098.519,62	28,48	389	17,02	167.609.206,15	25,59	433	14,22	17.063.960,46	1,48
6,00 - 6,49	327	19,51	125.014.452,48	31,20	289	12,64	28.397.240,23	4,34	254	8,33	7.164.553,47	0,62
6,50 - 6,99	207	12,35	18.257.620,25	4,56	430	18,81	15.292.016,65	2,34	65	2,13	1.856.134,50	0,16
7,00 - 7,49	255	15,21	6.944.402,88	1,73	266	11,64	7.061.212,08	1,08	16	0,52	333.679,19	0,03
7,50 - 7,99	216	12,89	3.567.378,71	0,89	145	6,34	2.709.104,93	0,41	11	0,36	190.406,45	0,02
8,00 - 8,49	143	8,53	2.118.515,45	0,53	42	1,84	704.639,42	0,11	-	-	-	-
8,50 - 8,99	33	1,97	470.240,43	0,12	16	0,70	159.210,81	0,02	1	0,03	13.957,03	0,00
9,00 - 9,49	10	0,60	112.724,86	0,03	2	0,09	23.433,97	0,09	-	-	-	-
9,50 - 9,99	1	0,06	5.929,48	0,00	1	0,04	23.222,71	0,04	-	-	-	-
10,00 - 10,49	1	0,06	16.212,56	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.676	100,0	400.682.229,39	100,0	2.286	100,0	654.859.317,92	100,0	3.048	100,0	1.150.017.948,45	100,0
Mínimo			3,59%				4,31%				3,65%	
Máximo			10,25%				9,65%				8,60%	
Medio ponderado por principal			5,76%				5,38%				4,01%	

Importes en euros

Localización geográfica.

La distribución geográfica según la región donde residen los Deudores por los Préstamos se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN AL 31/12/2007				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
Andalucía	73	4,36	36.193.800,69	9,03	107	4,68	68.173.438,80	10,41	145	4,76	108.786.911,07	9,46
Aragón	13	0,78	1.892.606,12	0,47	20	0,87	8.045.384,88	1,23	30	0,98	13.568.623,37	1,18
Asturias	1	0,06	848.400,00	0,21	3	0,13	4.141.159,00	0,63	7	0,23	9.389.268,88	0,82
Islas Baleares	42	2,51	10.144.655,51	2,53	60	2,62	16.055.220,88	2,45	100	3,28	45.611.148,05	3,97
Canarias	19	1,13	4.602.972,50	1,15	35	1,53	8.199.703,13	1,25	55	1,80	18.830.195,54	1,64
Castilla y León	54	3,22	27.759.099,85	6,93	2	0,09	2.793.432,67	0,43	5	0,16	7.039.960,03	0,61
Cantabria	2	0,12	2.599.007,23	0,65	67	2,93	35.137.176,47	5,37	82	2,68	55.212.743,11	4,80
Castilla-La Mancha	58	3,46	9.058.547,93	2,26	73	3,19	15.179.602,10	2,32	98	3,22	37.156.575,80	3,23
Cataluña	162	9,67	48.477.442,94	12,10	202	8,84	62.501.551,55	9,54	262	8,60	101.419.484,80	8,82
Extremadura	-	-	-	-	4	0,17	3.388.386,25	0,52	4	0,13	3.395.282,16	0,30
Galicia	20	1,19	5.015.289,33	1,25	30	1,31	9.830.242,73	1,50	49	1,61	15.391.274,81	1,33
Madrid	103	6,15	48.754.935,86	11,67	145	6,34	68.152.258,75	10,41	201	6,59	121.892.221,03	10,60
Murcia	22	1,31	11.429.063,63	2,85	31	1,36	20.896.854,44	3,19	41	1,35	30.513.577,11	2,65
Navarra	3	0,18	1.961.726,30	0,49	4	0,17	3.840.751,42	0,59	13	0,43	13.122.927,69	1,14
La Rioja	5	0,30	1.984.618,07	0,50	5	0,22	2.167.185,09	0,33	6	0,20	2.944.204,62	0,26
Comunidad Valenc.	1.085	64,74	190.158.212,94	47,46	1.483	64,87	323.837.000,79	49,45	1.929	63,29	559.399.236,10	48,64
País Vasco	14	0,84	1.801.850,49	0,45	16	0,70	2.519.968,97	0,38	21	0,69	6.353.314,28	0,55
Total	1.676	100,0	400.682.229,39	100,0	2.286	100,0	654.859.317,92	100,0	3.048	100,0	1.150.017.948,45	100,0

Importes en euros

4) Tasa de amortización anticipada.

La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles anuales, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% sobre inicial	Amortizac. Anticipada de Principal	Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual
2006-02.10	1.150.017,948	100,00					
2006	1.053.81,727	91,63	77.188,597			2,32	24,59
2007	654.859,318	56,94	244.674,247	2,34	24,73	2,34	24,70
2008	400.682,229	34,84	107.996,188	1,72	18,81	2,06	22,14
Importes en miles de euros							

(1) Saldo de fin de mes

(2) Amortización anticipada de principal realizada por los Deudores (no incluye las resoluciones de cesión de Préstamos)

2. BONOS DE TITULIZACION

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 1.178.800.000,00 euros integrados por 2.600 Bonos de la Serie A1, 1.850 Bonos de la Serie A2, 6.182 Bonos de la Serie A3 627 Bonos de la Serie B, 241 Bonos de la Serie C, y 288 de la Serie D, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario, con unas calificaciones otorgadas por Fitch Ratings España S.A. (Fitch) y por Moody's Investors Service España, S.A. (Moody's) según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Fitch Inicial	Calificación de Fitch Actual	Calificación de Moody's Inicial	Calificación de Moody's Actual
Serie A1	AAA	AAA	Aaa	Aaa
Serie A2	AAA	AAA	Aaa	Aaa
Serie A3	AAA	AAA	Aaa	Aa3
Serie B	A	A	A2	Ba3
Serie C	BBB	BB	Baa3	Caa1
Serie D	CCC		C	C

CC

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos.

El movimiento de los Bonos de Titulización al cierre de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión : Bonos Serie A1
 Código ISIN : ES0372259004
 Número : 2.600 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				4.622.873,34	0,00	100.000,00	260.000.000,00	100,00%	0,00	0,00	0,00%
SERIE AMORTIZADA											
14.08.2007	4,085%	34,481754	28,258638	89.600,56	0,00	3.301,11	8.582.886,00	3,30%	0,00	0,00	0,00%
14.05.2007	3,839%	448,133121	367,468159	1.185.146,11	0,00	43.916,22	114.182.172,00	43,92%	3.301,11	8.582.886,00	3,30%
14.02.2007	3,533%	1.295,433333	1.062,255333	3.368.126,67	0,00	52.782,67	137.234.942,00	52,78%	47.217,33	122.765.058,00	47,22%
05.10.2006									100.000,00	260.000.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie A2
 Código ISIN : ES0372259012
 Número : 1.850 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				7.012.648,61	0,00	100.000,00	185.000.000,00	100,00%	0,00	0,00	0,00%
SERIE AMORTIZADA											
14.11.2007	4,521%	467,379207	383,250950	864.651,53	0,00	40.452,89	74.837.846,50	40,45%	0,00	0,00	0,00%
14.08.2007	4,125%	1.054,166667	864,416667	1.950.208,33	0,00	59.547,11	110.162.153,50	59,55%	40.452,89	74.837.846,50	40,45%
14.05.2007	3,879%	958,975000	786,359500	1.774.103,75	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	185.000.000,00	100,00%
14.02.2007	3,573%	1.310,100000	1.074,282000	2.423.685,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	185.000.000,00	100,00%
05.10.2006									100.000,00	185.000.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie A3
 Código ISIN : ES0372259020
 Número : 6.182 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				52.842.328,92	0,00	38.890,38	240.423.420,16	38,89%	61.109,12	377.776.579,84	61,11%
18.02.2009	4,406%	703,033266	576,487278								
14.11.2008	5,086%	877,531783	719,576062	5.424.901,48	0,00	6.408,02	39.802.015,64	6,41%	61.109,12	377.776.579,84	61,11%
14.08.2008	4,877%	959,880926	787,102359	5.933.883,88	0,00	7.953,13	49.166.248,86	7,95%	67.515,14	417.378.595,48	67,52%
14.05.2008	4,454%	979,364561	803,078940	6.054.431,72	0,00	12.485,44	77.184.990,08	12,48%	75.468,27	488.544.845,14	75,47%
14.02.2008	4,894%	1.196,136789	980,832167	7.394.517,63	0,00	11.759,44	72.696.858,08	11,76%	87.953,71	543.728.895,22	87,95%
14.11.2007	4,571%	1.168,144444	957,878444	7.221.468,86	0,00	286,85	1.773.306,70	0,29%	99.713,15	616.426.693,30	99,71%
14.08.2007	4,175%	1.066,944444	874,894444	6.595.850,55	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	618.200.000,00	100,00%
14.05.2007	3,928%	971,336111	796,495611	6.004.799,94	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	618.200.000,00	100,00%
14.02.2007	3,623%	1.328,433333	1.089,315333	8.212.374,86	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	618.200.000,00	100,00%
05.10.2006									100.000,00	618.200.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie B
 Código ISIN : ES0372259038
 Número : 627 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				6.126.935,98	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
16.02.2009	4,566%	1.192,233333	977,631333								
14.11.2008	5,246%	1.340,644444	1.099,328444	840.584,07	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.08.2008	5,137%	1.312,788889	1.076,486889	823.118,63	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.05.2008	4,614%	1.153,500000	945,870000	723.244,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.02.2008	4,854%	1.240,466667	1.017,182667	777.772,60	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.11.2007	4,731%	1.209,033333	991,407333	758.063,90	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.08.2007	4,335%	1.107,833333	908,423333	694.611,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.05.2007	4,089%	1.010,891667	828,931667	633.829,08	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
14.02.2007	3,783%	1.387,100000	1.137,422000	869.711,70	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	62.700.000,00	100,00%
05.10.2006									100.000,00	62.700.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie C
 Código ISIN : ES0372259046
 Número : 241 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				2.492.062,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
16.02.2009	4,836%	1.262,733333	1.035,441333								
14.11.2008	5,516%	1.409,644444	1.155,908444	339.724,31	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.08.2008	5,407%	1.381,788889	1.139,066889	333.011,12	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.05.2008	4,884%	1.221,000000	1.001,220000	294.261,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.02.2008	5,124%	1.309,466667	1.073,762667	315.581,47	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.11.2007	5,001%	1.278,033333	1.047,987333	308.006,03	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.08.2007	4,605%	1.176,833333	966,003333	263.616,83	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.05.2007	4,359%	1.077,641667	883,666167	259.711,84	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
14.02.2007	4,053%	1.486,100000	1.218,602000	358.150,10	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	24.100.000,00	100,00%
05.10.2006									100.000,00	24.100.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie D
 Código ISIN : ES0372259053
 Número : 288 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				2.563.159,20	2.542.367,20	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
16.02.2009	8,286%	2.163,566667	1.774,124667								
14.11.2008	8,966%	2.291,311111	1.878,875111	0,00	659.897,60	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.08.2008	8,857%	2.263,455556	1.856,035556	0,00	651.875,20	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.05.2008	8,394%	2.083,500000	1.708,470000	0,00	600.048,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.02.2008	8,574%	2.191,133333	1.786,728333	0,00	631.046,40	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.11.2007	8,451%	2.159,700000	1.770,954000	621.993,60	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.08.2007	8,055%	2.058,500000	1.687,970000	582.848,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.05.2007	7,809%	1.930,568333	1.583,057833	558.000,80	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
14.02.2007	7,503%	2.751,100000	2.255,902000	792.316,80	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	28.800.000,00	100,00%
05.10.2006									100.000,00	28.800.000,00	100,00%

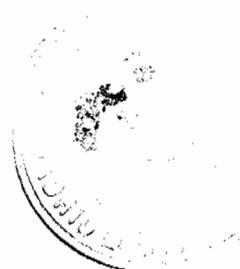
Vida media y amortización final de los Bonos de cada una de las Series estimadas al 31 de diciembre de 2008 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Préstamos

			VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTECIPADA								
			% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE		TASA AMORTIZACIÓN ANTECIPADA						
			0,17%	0,34%	0,51%	0,67%	0,84%	1,00%	1,25%	1,44%	
			2,00%	4,00%	6,00%	8,00%	10,00%	12,00%	14,00%	16,00%	
BONOS SERIE A1											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización Final	años		-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización Final	años		-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
BONOS SERIE A2											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización Final	años		-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
Amortización Final	años		-	-	-	-	-	-	-	-	
	fecha		-	-	-	-	-	-	-	-	
BONOS SERIE A3											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	4,53	4,14	3,80	3,50	3,24	3,01	2,80	2,62	
	fecha		06/10/2013	18/01/2013	16/09/2012	31/05/2012	25/02/2012	12/03/2011	18/06/2011	13/07/2011	
Amortización Final	años		27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	
	fecha		14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	3,54	3,16	2,82	2,62	2,34	2,13	1,99	1,86	
	fecha		13/06/2012	29/01/2012	26/09/2011	27/08/2011	04/04/2011	16/01/2011	27/11/2010	10/11/2010	
Amortización Final	años		7,21	6,45	5,71	5,21	4,71	4,21	3,96	3,71	
	fecha		15/02/2016	14/05/2015	14/08/2014	14/02/2014	14/08/2013	14/02/2013	14/11/2012	14/08/2012	
BONOS SERIE B											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	3,55	3,25	2,99	2,78	2,55	2,37	2,22	2,07	
	fecha		18/06/2012	29/02/2012	25/11/2011	09/02/2011	20/06/2011	15/04/2011	16/02/2011	29/12/2010	
Amortización Final	años		27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	
	fecha		14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	2,79	2,50	2,23	2,04	1,86	1,70	1,58	1,48	
	fecha		09/12/2011	29/05/2011	22/02/2011	14/12/2010	10/10/2010	09/11/2010	07/03/2010	27/05/2010	
Amortización Final	años		7,21	6,45	5,71	5,21	4,71	4,21	3,96	3,71	
	fecha		15/02/2016	14/05/2015	14/08/2014	14/02/2014	14/08/2013	14/02/2013	14/11/2012	14/08/2012	
BONOS SERIE C											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	3,55	3,25	2,99	2,76	2,55	2,37	2,22	2,07	
	fecha		18/06/2012	29/02/2012	25/11/2011	09/02/2011	20/06/2011	15/04/2011	16/02/2011	29/12/2010	
Amortización Final	años		27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	
	fecha		14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	2,79	2,50	2,23	2,04	1,86	1,70	1,58	1,48	
	fecha		09/12/2011	29/05/2011	22/02/2011	14/12/2010	10/10/2010	09/11/2010	07/03/2010	27/05/2010	
Amortización Final	años		7,21	6,45	5,71	5,21	4,71	4,21	3,96	3,71	
	fecha		15/02/2016	14/05/2015	14/08/2014	14/02/2014	14/08/2013	14/02/2013	14/11/2012	14/08/2012	
BONOS SERIE D											
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	14,59	14,59	14,59	14,59	14,59	14,59	14,59	14,59	
	fecha		30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2023	
Amortización Final	años		27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	27,22	
	fecha		14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	14/02/2036	
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	4,58	4,21	3,83	3,58	3,33	3,08	2,86	2,63	
	fecha		30/06/2013	02/12/2013	28/09/2012	30/09/2012	30/03/2012	30/12/2011	14/11/2011	29/09/2011	
Amortización Final	años		7,21	6,45	5,71	5,21	4,71	4,21	3,96	3,71	
	fecha		15/02/2016	14/05/2015	14/08/2014	14/02/2014	14/08/2013	14/02/2013	14/11/2012	14/08/2012	

(1) Amortización a opción de la Sociedad Gestora, cuando el saldo vivo de principal de los Préstamos Suñados sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

Hipótesis de cálculo:

Faltos de la cartera de Préstamos Suñados no recuperados: 0%
 Entran en funcionamiento las Condiciones de la Amortización a Prorata de las Series B y C.
 No se produce la reducción del Fondo de Reserva Requerido.
 Mantenimiento constante de la tasa de amortización anticipada de los Préstamos Suñados.



MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Roberto Vicario Montoya
(Presidente)

D. Pedro María Urresti Laca
(Vicepresidente)

D. Ignacio Echevarría Soriano

D^a. Ana Fernández Manrique

D. Mario Masiá Vicente

D. Justo de ~~Rufino~~ Portillo

D. Borja Uriarte Villalóna
(en representación de Bankinter, S.A.)

~~D. Ignacio Benlloch~~ Fernández-Cuesta
(en representación de Banco
Cooperativo Español, S.A.)

Diligencia: El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., en sesión del 24 de abril de 2009, ha formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de "PYME BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos", correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, contenidos en las 40 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 40 y así han firmado el presente documento.

Madrid, 24 de abril de 2009

D^a. Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera

YO, ROBERTO PAREJO GAMIR, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que la presente fotocopia, extendida en folios de papel común, que uno y sello, es fiel y exacta reproducción de su original, el cual he tenido a la vista y con el que he cotejado. -----

Madrid, a veintiocho de Abril de dos mil nueve.-----

SELO DE LEGITIMACIONE Y LEGALIZACION

28

ABR. 2009



FE PÚBLICA NOTARIAL



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA