

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Informe de auditoría, Cuentas anuales  
e Informe de gestión  
correspondientes al ejercicio  
comprendido entre el 1 de enero de 2011  
y el 28 de octubre de 2011



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Consejo de Administración de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 28 de octubre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, al 28 de octubre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Notas 3.a) de la memoria adjunta, en la que se menciona que con fecha 28 de octubre de 2011, se formalizó el Acta Notarial de Liquidación del Fondo, procediéndose a la extinción definitiva del mismo.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación del Fondo, 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 las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Julián González Gómez  
Socio – Auditor de Cuentas

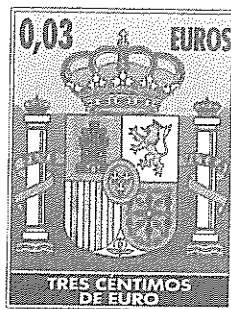
20 de abril de 2012

---

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033306

**TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 28 DE OCTUBRE DE 2011 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

(Expresados en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>28/10/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		-	<b>118 009</b>
Activos financieros a largo plazo	6	-	<b>118 009</b>
Derechos de crédito		-	118 009
Préstamos a empresas		-	112 380
Activos dudosos		-	18 897
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	( 13 268)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		-	<b>61 744</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	3 710
Activos financieros a corto plazo	6	-	<b>50 064</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	7 450
Derechos de crédito		-	42 614
Préstamos a empresas		-	37 650
Activos dudosos		-	4 345
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	619
Ajustes por periodificaciones		-	<b>1</b>
Otros		-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	-	<b>7 969</b>
Tesorería		-	7 969
<b>TOTAL ACTIVO</b>		-	<b>179 753</b>



OK8033307

CLASE 8.<sup>a</sup>

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## BALANCES DE SITUACIÓN AL 28 DE OCTUBRE DE 2011 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en miles de euros)

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>28/10/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		-	<b>134 891</b>
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		-	<b>134 891</b>
Obligaciones y otros valores negociables	9	-	134 547
Series no subordinadas			60 970
Series subordinadas			87 500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	( 13 923)
Deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo subordinado		-	1 396
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	( 1 396)
Derivados		-	344
Derivados de cobertura		-	344
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		-	<b>45 164</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>	9	-	<b>45 149</b>
Obligaciones y otros valores negociables		-	44 512
Series no subordinadas		-	41 995
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	2 517
Deudas con entidades de crédito		-	184
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	250
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	( 66)
Derivados	10	-	453
Derivados de cobertura		-	453
<b>Ajustes por periodificaciones</b>	11	-	<b>15</b>
Comisiones		-	10
Comisión Sociedad Gestora		-	6
Comisión del Administrador		-	56
Comisión Agente		-	4
Comisión variable - Resultados realizados		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	( 56)
Otros		-	5
<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-	<b>( 302)</b>
Cobertura de Flujos de Efectivo	10	-	( 302)
<b>TOTAL PASIVO</b>		-	<b>179 753</b>



OK8033308

CLASE 8.ª

**TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE  
2011 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(Expresados en miles de euros)

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Nota</b>	<b>28/10/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<b>1 754</b>	<b>6 895</b>
Derechos de crédito	6.1	1 727	6 775
Otros activos financieros	7	27	120
<b>Intereses y cargas asimiladas</b>	<b>9.1</b>	<b>(1 433)</b>	<b>(4 586)</b>
Obligaciones y otros valores negociables		(1 410)	(4 518)
Deudas con entidades de crédito	9.2	( 23)	( 68)
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	<b>10</b>	<b>( 442)</b>	<b>(3 024)</b>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<b>( 121)</b>	<b>( 715)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>( 121)</b>	<b>( 500)</b>
Servicios exteriores	13	( 21)	( 24)
Servicios de profesionales independientes		( 21)	( 24)
Otros gastos de gestión corriente	11	( 100)	( 476)
Comisión de Sociedad Gestora		( 11)	( 33)
Comisión de Administrador		( 9)	( 24)
Comisión del agente financiero/pagos		( 42)	( 20)
Comisión variable - Resultados realizados		-	-
Otros gastos		( 38)	( 399)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>6.1</b>	<b>27</b>	<b>(3 871)</b>
Deterioro neto de derechos de crédito		27	(3 871)
<b>Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta</b>	<b>2.c y 8</b>	<b>( 112)</b>	<b>-</b>
<b>Repercusión de pérdidas (ganancias)</b>	<b>11</b>	<b>327</b>	<b>5 086</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Impuesto sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>



CLASE 8.ª



OK8033309

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

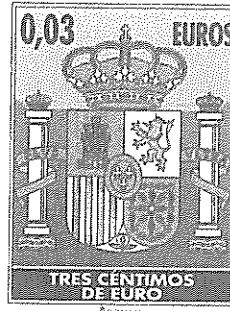
### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en miles de euros)

	<u>28/10/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<u>(205)</u>	<u>8 589</u>
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	( 3 682)	( 34)
Intereses cobrados de los activos titulizados	1 416	7 371
Intereses pagados por valores de titulización	( 3 927)	( 3 718)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	( 937)	( 3 787)
Intereses cobrados de inversiones financieras	23	100
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	( 257)	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	( 121)	( 53)
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	( 17)	( 33)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	( 94)	-
Comisiones pagadas al agente financiero	( 10)	( 20)
Comisiones variables pagadas		
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	<u>3 598</u>	<u>8 676</u>
Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	3 598	-
Otros	-	8 676
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>	<u>(7 764)</u>	<u>( 27 788)</u>
Flujos de caja netos por amortizaciones	(6 304)	( 27 369)
Cobros por amortización de derechos de crédito	184 161	77 370
Pagos por amortización de valores de titulización	(190 465)	(104 739)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	( 1 460)	( 419)
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de crédito	-	-
Pagos por amortización de préstamos o créditos	-	-
Otros deudores y acreedores	( 1 460)	( 419)
<b>INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<u>( 7 969)</u>	<u>( 19 199)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7 969	27 168
Efectivo o equivalentes al final del periodo	-	7 969



CLASE 8.ª



OK8033310

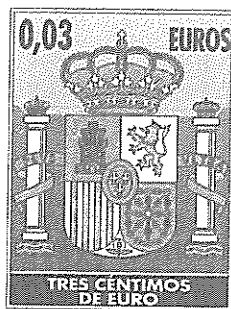
**TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE  
2011 Y AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(Expresados en miles de euros)

	<u>28/10/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	-	-
Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias / (pérdidas) por valoración	(140)	17 929
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	(140)	17 929
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	442	3 024
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(302)	(20 953)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-	-



CLASE 8.ª



OK8033311

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 28 DE OCTUBRE DE 2011

(Expresada en miles de euros)

#### 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

##### a) Constitución y objeto social

TDA EMPRESAS PASTOR 5, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, el Fondo) se constituyó el 17 de diciembre de 2007, con sujeción a lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, en la ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización de Activos, y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. La verificación y registro del Folleto del Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) se realizó el 14 de diciembre de 2007. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), y préstamos no hipotecarios (no garantizados o garantizados con garantía personal) concedidos por Banco Pastor, S.A. a empresas y autónomos con domicilio en España con el objeto de financiar sus actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad y en la emisión de Bonos de Titulización.

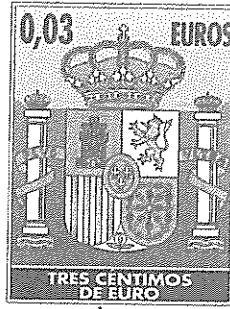
El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora). Corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares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

La gestión y administración de los activos titulizables corresponde a Banco Pastor, S.A., (Entidad Cedente de los mismos), que no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos. De acuerdo con el folleto de emisión del Fondo, no se devengará a favor de Banco Pastor, S.A. comisión alguna por su labor de administración de los Derechos de Crédito, si bien en virtud del contrato firmado con Banco Pastor, S.A., el Fondo cede a este una parte de los ingresos financieros procedentes de los activos titulizados, con el límite de los fondos disponibles, una vez cumplida la prelación de pagos.





**CLASE 8.ª**



OK8033312

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **b) Duración del Fondo**

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los derechos de crédito que agrupen. Así mismo, 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 cuando la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los contratos del fondo notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los bonos, siempre que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello por parte de las autoridades competentes.

Con fecha 24 de marzo de 2011, Banco Pastor, S.A., en calidad de Cedente de los Derechos de Crédito que fueron objeto de cesión al Fondo, solicita a Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A., que proceda a recabar el consentimiento y la aceptación expresa de los tenedores de los Bonos así como del resto de contrapartidas de los diferentes contratos del Fondo, a los efectos de proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo.

El Fondo se liquidó el 26 de abril y se extinguió el 28 de octubre de 2011.

### **c) Orden de prelación de pagos**

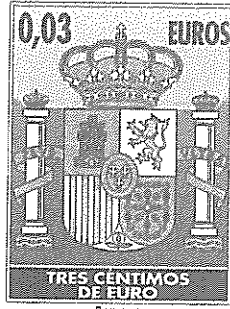
Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados, en cada Fecha de Pago (excepto en la fecha de liquidación del Fondo), a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:

- (i) Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el Fondo. En caso de sustitución de Banco Pastor como administrador de los Préstamos, Comisión de Administración a favor del nuevo administrador.
- (ii) Pago, en su caso, de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (iii) Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A.
- (iv) Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B.

El pago de estos intereses de la Serie B se postergará, pasando a ocupar la posición (vii) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que: a) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Derechos de Crédito Fallidos sea superior al 12,6% del Saldo Inicial de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución del Fondo; y b) los Bonos de la Serie A no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



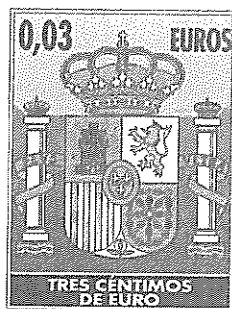
OK8033313

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- (v) Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C.  
  
El pago de estos intereses de la Serie C se postergará, pasando a ocupar la posición (viii) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que:
  - a) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Derechos de Crédito Fallidos sea superior al 7,1% del Saldo Inicial de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución del Fondo; y
  - b) los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.
- (vi) Amortización de los Bonos de las Series A, B y C por la Cantidad Disponible para Amortizar.
- (vii) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (iv) anterior, pago de intereses de los Bonos de la Serie B.
- (viii) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (v) anterior, pago de intereses de los Bonos de la Serie C.
- (ix) Dotación, en su caso, del Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
- (x) Pago de los intereses de los Bonos de la Serie D.
- (xi) Amortización de los Bonos de la Serie D.
- (xii) Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden (ii) anterior.
- (xiii) Intereses devengados por el Préstamo para Gastos Iniciales.
- (xiv) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Desfase Inicial.
- (xv) Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- (xvi) Amortización del principal del Préstamo Subordinado para Desfase Inicial.
- (xvii) Comisión de Administración.
- (xviii) Pago del Margen de Intermediación Financiera.



**CLASE 8.ª**



OK8033314

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### Otras Reglas

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

- (i) Los Recursos Disponibles se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
  - (ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
  - (iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- Aplicación de fondos en la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo:
    1. Gastos ordinarios y extraordinarios y de liquidación del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo. En caso de sustitución de Banco Pastor, S.A. como administrador de los préstamos, comisión de administración a favor del nuevo administrador.
    2. Pago, en su caso, de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo abono de las cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
    3. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A.
    4. Amortización de los Bonos de la Serie A.
    5. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B.
    6. Amortización de los Bonos de la Serie B.
    7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C.
    8. Amortización de los Bonos de la Serie C.
    9. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D.
    10. Amortización de los Bonos de la Serie D.



**CLASE 8.ª**  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



OK8033315

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

11. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los Contratos de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden anterior.
12. Intereses por el Préstamo para Gastos Iniciales.
13. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado para Desfase Inicial.
14. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
15. Amortización del principal del Préstamo para Desfase Inicial.
16. Comisión de Administración.
17. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

### d) Fechas de Cobro

Significa las fechas en las que el Cedente transfiere al Fondo los pagos realizados por los deudores, esto es, los 5 primeros Días Hábiles de cada mes, pudiendo tal periodicidad disminuir en el caso de que el Cedente, como Administrador de los préstamos, sufriera una rebaja de sus calificaciones asignadas por la Agencia Calificadora.

### e) Fechas de Pago

Significa los días 22 de enero, abril, julio y octubre de cada año, o, en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago del Fondo fue el 22 de abril de 2008.

### f) Normativa legal

TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033316

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
  - (v) 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, modificada por la Circular 4/2010 de 14 de octubre.
  - (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.
- g) 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 y Actos Jurídicos Documentados.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas explicativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011. Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificado por la Circular 4/2010 de 14 de octubre.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011. Estas cuentas anuales serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

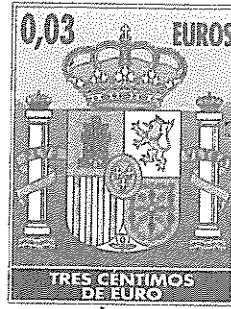
Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formulados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

### **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.



CLASE 8.ª



OK8033317

## TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 las cuentas anuales 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 (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Notas 3.j).

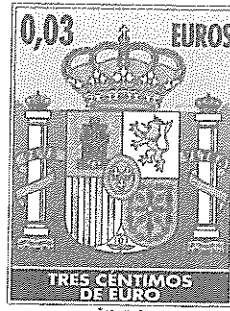
### c) Comparación de la información

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, el resultado neto de los ingresos y gastos devengados por el contrato de permuta financiera de intereses, se incluye en el nuevo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)”, procediendo a efectuar la reclasificación indicada a continuación, por importe de 3.024 euros (Nota 10), en la cuenta de pérdidas y ganancias que se incluyó en las cuentas anuales del ejercicio 2010, correspondiendo dicho importe a la pérdida obtenida en el ejercicio 2010 por las citada operativa. Esta reclasificación no afecta al resultado del ejercicio 2010 reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como tampoco afecta al epígrafe “Margen de interés” de dicha cuenta de pérdidas y ganancias, tal y como se muestra a continuación:

	Euros		
	Cuentas anuales formuladas en 2010	Reclasificación	Saldo reclasificado
Intereses y rendimientos asimilados	6 895	-	6 895
Intereses y cargas asimiladas	(7 610)	3 024	(4 586)
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	-	(3 024)	(3 024)
<b>MARGEN DE INTERESES</b>	<b>( 715)</b>	<b>-</b>	<b>( 715)</b>



**CLASE 8.ª**



OK8033318

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

En consecuencia, los datos mostrados en estas cuentas anuales correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 difieren en dicho importe, de los mostrados en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en los presentes estados financieros intermedios, además de las cifras del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 28 de octubre de 2011, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en estas notas referida al ejercicio 2010 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2011 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2010.

Con objeto con poder comparar la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 con la del ejercicio anterior hay que tener en cuenta que el Fondo se extinguió el 28 de octubre de 2011, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 28 de octubre de 2011.

La liquidación del Fondo se produjo el día 26 de abril de 2011, y por ello presentamos, los estados S.01 y S.03 incluidos como Anexo I y Anexo II, respectivamente, de la fecha inmediatamente anterior a la fecha en la que se decidió la liquidación del Fondo, que estuvieran disponibles (31 de marzo de 2011).

Entre la fecha de liquidación y el 28 de octubre de 2011, se ha producido la venta al cedente de ocho activos adjudicados disponibles para la venta, resultando una pérdida de 112 miles de euros. Se ha producido también, el cobro de los derechos de crédito y la liquidación de los pasivos pendientes de pago al 26 de abril de 2011. A parte de lo mencionado, no se ha producido ningún otro movimiento significativo en el Fondo.

No han existido titulares de emisiones del Fondo o acreedores del mismo que no hayan percibido los importes previstos en la escritura de constitución o folleto de emisión.

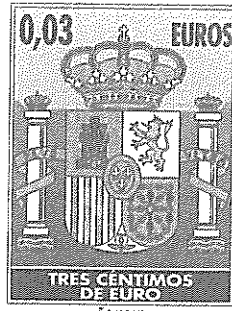
Como consecuencia de la liquidación del Fondo con fecha 26 de abril de 2011, no han sido confeccionados y presentados los estados S.05 a fecha 28 de octubre de 2011.

### **d) Agrupación de partidas**

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estados de ingresos y gastos.

### **e) Elementos recogidos en varias partidas**

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.



OK8033319

**CLASE 8.ª**

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### f) Principios contable no obligatorios

El Fondo no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio concluido el 28 de octubre de 2011.

### **3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS**

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

#### a) Empresa en funcionamiento. Cese de actividad.

De acuerdo con lo establecido en la escritura del Fondo, entre otras cosas, el Fondo se extinguirá cuando se produzca la amortización íntegra de los Derechos de Crédito y cuando todos los Bonos hayan sido íntegramente amortizados y no quede ninguna obligación pendiente por parte del Fondo. El vencimiento, tanto de los Derechos de Crédito como de los Bonos, conforme a la escritura tuvo lugar 26 de abril de 2011. Con fecha 28 de octubre de 2011 se formalizó el Acta Notarial de Liquidación del Fondo, procediéndose a la extinción definitiva del mismo.

#### 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, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

#### 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.

#### d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de "Activos dudosos" recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

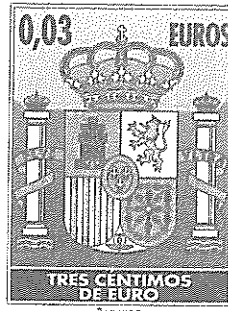
#### e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.





**CLASE 8.ª**  
ESTADOS FINANCIEROS



OK8033320

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

### Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

- f) 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, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

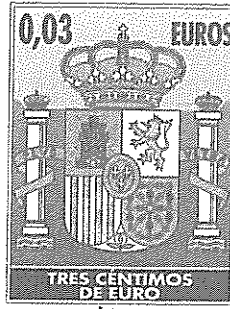
Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización.

- g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.



**CLASE 8.ª**



OK8033321

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

### Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

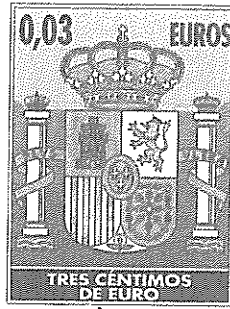
Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida "Repercusión de otras pérdidas (ganancias)" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas".



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTADOS FINANCIEROS



OK8033322

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

### Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

#### 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, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

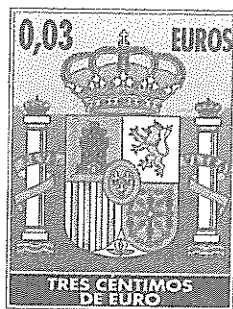
#### j) Coberturas contables

El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033323

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

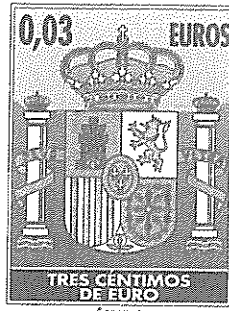
La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza el Fondo, para verificar que las diferencias producidas por la variaciones de valor razonable o de los flujos de efectivo entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.



**CLASE 8.ª**



OK8033324

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El Fondo clasifica sus coberturas contables en coberturas de flujo de riesgo, en función del tipo de riesgo que cubran.

### **k) Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Derechos de crédito**

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

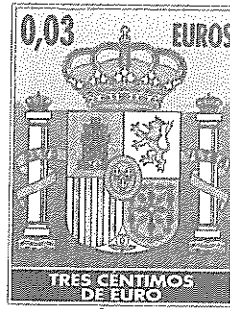
En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a doce meses.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033325

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Tratamiento general

Criterio aplicado desde del 1 de julio de 2010		
	(%)	
Hasta 6 meses		25
Más de 6 meses, sin exceder de 9		50
Más de 9 meses, sin exceder de 12		75
Más de 12 meses		100

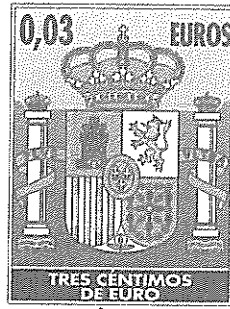
  

Criterio aplicado desde el 1 de enero de 2009 hasta el 1 de julio de 2010	Riesgos con empresas y empresarios (%)	Riesgos con resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3
Más de 24 meses	100,0	100,0

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033326

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- **Operaciones con garantía inmobiliaria**

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.
- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.
- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía será como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.



CLASE 8.ª



OK8033327

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Desde el 1 de julio de 2010, la cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota. Con anterioridad al 1 de julio de 2010, se debían aplicar los siguientes criterios:

- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas: el porcentaje de cobertura a aplicado a los instrumentos de deuda que contaban con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su riesgo vivo era igual o inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas, era el 2%. No obstante, transcurridos tres años sin que se extinguiera la deuda o el Fondo adquiriera la propiedad de las viviendas, se consideraba que dicha adjudicación no iba a producirse y se aplicaban a los riesgos vivos los siguientes porcentajes de cobertura:

	(%)
Más de 3 años, sin exceder de 4 años	25
Más de 4 años, sin exceder de 5 años	50
Más de 5 años, sin exceder de 6 años	75
Más de 6 años	100

- Otras operaciones con garantía real: los porcentajes de cobertura aplicados a las operaciones que contaban con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del apartado anterior, siempre que la Sociedad Gestora o las entidades cedentes hubieran iniciado los trámites para ejecutar dichos bienes y éstos tuvieran un valor sustancial en relación con el importe de la deuda, eran los que se indican a continuación, distinguiendo según el deudor fuera una empresa o empresario u otro tipo:

	Empresas y empresarios (%)	Resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100,0	100,0





CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033328

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Entidad ha calculado el deterioro del ejercicio 2011 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

### l) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En esta categoría se incluyen, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad.

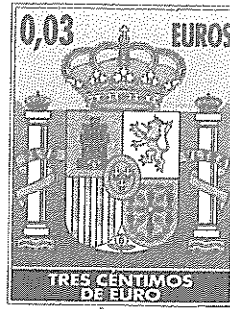
La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registrará, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recuperará, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TRIBUTOS DEL ESTADO



OK8033329

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

- Su venta ha de ser altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial, por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a seis meses.

Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe "Deterioro neto de derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores de valor razonable (menos los costes de venta), aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasificarán de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

### m) Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

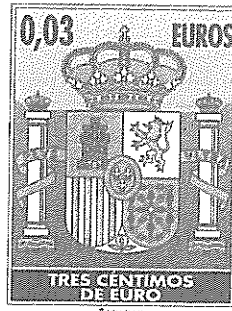
Son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.

- Comisiones no financieras

Son aquéllas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un período de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033330

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **- Comisión variable**

Es aquella remuneración variable y subordinada destinada a remunerar al Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado, la cual se determinará por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el periodo.

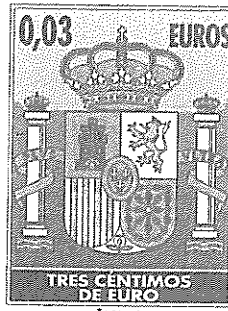
La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional y cualquier otro rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

El tratamiento específico es el siguiente:

- Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y los gastos devengados sea negativa se repercutirá a los pasivos del Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable devengada y no liquidada en periodos anteriores y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden de prelación de pagos establecido. Dicha repercusión se registrará como un ingreso en la partida Repercusión de pérdidas / (ganancias) en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cuando la diferencia obtenida sea positiva, se le detraerán las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo, de forma que únicamente se producirá el devengo de la comisión variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.
- Si la resultante del apartado anterior fuera negativa, se repercutirá conforme al apartado primero. El importe positivo que resulte se devengará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en concepto de comisión variable y únicamente será objeto de liquidación en la parte que no corresponda a las plusvalías de la cartera de negociación y los beneficios de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional. El importe correspondiente a los beneficios reconocidos por los conceptos indicados se diferirá, en la partida del periodificaciones del pasivo del balance de Comisión variable - Resultados no realizados, hasta la baja efectiva, por liquidación o venta, de los activos o pasivos financieros que las han ocasionado y siempre que existan fondos previstos suficientes para abonar los compromisos contractualmente fijados con los titulares de las emisiones del Fondo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
FISCALIDAD



OK8033331

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre 2011 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

### **5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS**

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

#### **Riesgo de mercado**

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

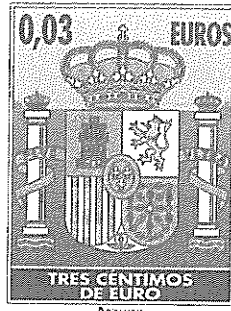
Desde la constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecificar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecificación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OK8033332

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **Riesgo de liquidez**

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 10.2 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

### **Riesgo de crédito**

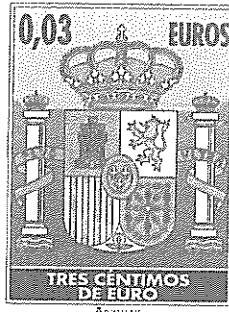
El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez.

Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.



OK8033333

**CLASE 8.<sup>a</sup>****TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al 28 de octubre 2011 y al cierre del ejercicio 2010:

	Miles de euros	
	2011	2010
Derechos de crédito	-	160 623
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	7 450
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	7 969
<b>Total Riesgo</b>	<b>-</b>	<b>176 042</b>

**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 28 de octubre de 2011 no existen activos financieros tras el vencimiento de los mismos y la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2010 era la siguiente:

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	7 450	7 450
Derechos de crédito	118 009	42 614	160 623
Préstamos a empresas	112 380	37 650	150 030
Activos dudosos	18 897	4 345	23 242
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	( 13 268)	-	( 13 268)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	619	619
	<b>118 009</b>	<b>50 064</b>	<b>168 073</b>

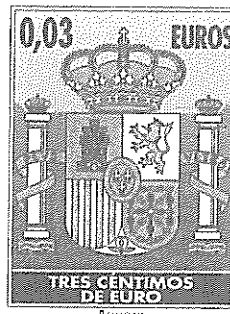
**6.1 Derechos de crédito**

La clasificación de los saldos anteriores entre el corriente y el no corriente ha sido realizada en función de los flujos contractuales relativos a cada uno de los instrumentos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 17 de diciembre de 2007 y el contrato de cesión de derechos de crédito formalizado con Banco Pastor, S.A., adquirió préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), y préstamos no hipotecarios (no garantizados o garantizados con garantía personal) concedidos a empresas y autónomos con domicilio en España con el objeto de financiar sus actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad, por un importe inicial de 550.000 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033334

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a Préstamos Hipotecarios impagados y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, se ha constituido el Fondo de Reserva (Nota 7).

El movimiento del epígrafe de “Derechos de crédito” en el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011 y durante el ejercicio 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones/ Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Préstamos a empresas	150 030	-	(150 030)	-
Activos dudosos	23 242	3 315	( 26 557)	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	( 13 268)	-	13 268	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	619	797	( 1 416)	-
	<u>160 623</u>	<u>4 112</u>	<u>(164 735)</u>	<u>-</u>

	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones/ Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Préstamos a empresas	219 654	-	(69 624)	150 030
Activos dudosos	35 797	-	(12 555)	23 242
Correcciones de valor por deterioro de activos	( 9 789)	(3 479)	-	( 13 268)
Intereses y gastos devengados no vencidos	531	7 459	( 7 371)	619
	<u>246 193</u>	<u>3 980</u>	<u>(89 550)</u>	<u>160 623</u>

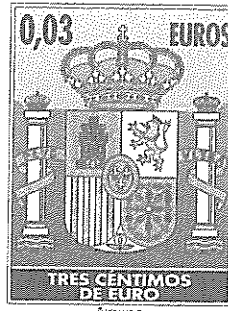
Durante el ejercicio 2010 se produjeron pérdidas de crédito irre recuperables por importes de 392 miles de euros, registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias “Deterioro de Activos Financieros”.

La totalidad de las Correcciones de valor por deterioro de activos reconocidas en los ejercicios 2010 se ha determinado individualmente.

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar se han incluido dentro del epígrafe de Deterioro de activos financieros (neto) en la cuenta de pérdidas y ganancias. Normalmente, se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTADO



OK8033335

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero 2011 y el 28 de octubre de 2011 se devengaron intereses de Derechos de Crédito por importe de 1.727 miles de euros, no encontrándose importe de intereses devengados no vencidos a 28 de octubre de 2011 en la cuenta de “Intereses y gastos devengados no vencidos” del balance de situación.

Durante el ejercicio 2010 se devengaron intereses de Derechos de Crédito por importe de 6.775 miles de euros, de los que 619 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2010, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 3,89%, encontrándose el interés nominal de cada uno de los préstamos entre un tipo de interés mínimo del 1% y un tipo de interés máximo de 8,99%.

### **7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Al 28 de octubre de 2011 el Fondo no presenta saldo en la Cuenta de Tesorería, presentando un saldo de 7.969 miles de euros a 31 de diciembre de 2010.

Los intereses devengados por esta cuenta de Tesorería durante el ejercicio 2011 y 2010 ascienden a 27 miles de euros y a 120 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Intereses y rendimientos asimilados.”

Ni a 28 de octubre de 2011 ni a 31 de diciembre de 2010 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Durante la primera fecha de pago del ejercicio de 2010, el Fondo ha mantenido el nivel requerido de Fondo de reserva, sin embargo, a partir de la segunda fecha de pago, el nivel del Fondo de Reserva disminuyó, de acuerdo a la orden de prelación de pagos a 4.540 miles de euros llegando a alcanzar un importe de 737 miles de euros al 31 de diciembre de 2010, estando dicho importe en un nivel inferior al nivel Requerido del Fondo de Reserva.

A fecha de extinción, el Fondo de Reserva se ha liquidado.

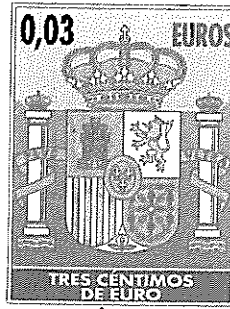
### **8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo que figura en el balance de situación en la partida de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” se corresponde con los activos adjudicado durante el ejercicio 2010.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RENTAS FIJAS



OK8033336

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Los únicos movimientos habidos a lo largo del ejercicio 2010 se correspondían con las altas de activos adjudicados, concretamente a 8 activos, fundamentalmente viviendas, de las que el 50% habían sido objeto de tasación en el momento de la adjudicación. Ninguno de estos activos mantenía individualmente un coste superior al 0,1% del total del activo del Fondo y no se habían generado resultados significativos en la cuenta de pérdidas y ganancias derivados de la adjudicación de los activos.

Entre la fecha de liquidación y el 28 de octubre de 2011, se ha producido la venta al cedente de estos ocho activos adjudicados disponibles para la venta, resultando una pérdida de 112 miles de euros recogida en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta" al 28 de octubre de 2011.

### 9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 28 de octubre de 2011 no existen pasivos financieros tras el vencimiento de los mismos con fecha 26 de abril 2011. La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2010 era la siguiente:

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	60 970	41 995	102 965
Series subordinadas	87 500	-	87 500
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	2 517	2 517
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	( 13 923)	-	( 13 923)
	<b>134 547</b>	<b>44 512</b>	<b>179 059</b>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	1 396	-	1 396
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	( 1 396)	( 66)	( 1 462)
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	250	250
	-	<b>184</b>	<b>184</b>
Derivados			
Derivados de cobertura	344	453	797
	<b>344</b>	<b>453</b>	<b>797</b>

Todas las deudas del Fondo están denominadas en euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033337

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **9.1 Obligaciones y otros valores negociables**

La emisión de Bonos de Titulización, realizada el 17 de diciembre de 2009, por un importe inicial de 568.700 miles de euros está compuesta por dos series:

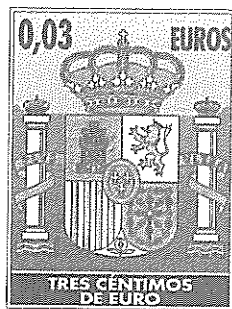
- **Serie no Subordinada**
  - Bonos que integran el tramo A por importe nominal total inicial de 481.200 miles de euros, constituido por 4.812 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 0,25%, pagadero trimestralmente.
- **Series Subordinadas**
  - Bonos que integran el tramo B por importe nominal total inicial de 23.700 miles de euros, constituido por 237 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses mes un margen de 0,90%, pagadero trimestralmente.
  - Bonos que integran el tramo C por importe nominal total inicial de 45.100 miles de euros, constituido por 451 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses mes un margen de 3,00%, pagadero trimestralmente.
  - Bonos que integran el tramo D por importe nominal total inicial de 18.700 miles de euros, constituido por 187 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses mes un margen de 4,00%.

La fecha de amortización prevista de los bonos con una tasa de amortización anticipada del 8% es el 22 de octubre de 2014 y la fecha de amortización definitiva de los Bonos es el 22 de abril de 2044.No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos en los siguientes supuestos:

1. Cuando se produzca una modificación en la normativa fiscal que, a juicio de la Sociedad Gestora afecte significativamente y de forma negativa al equilibrio financiero del Fondo.



**CLASE 8.ª**



OK8033338

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

2. Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
3. En el supuesto de que la Sociedad gestora se disolviese, le fuera retirada su autorización o fuera declarada en concurso y, habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, 4 meses, no se haya designado una nueva Sociedad Gestora.
4. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanentemente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir.
5. Cuando transcurran 36 meses desde el vencimiento del último Derecho de Crédito agrupado en el Fondo, aunque se encontrarán aún débitos pendientes de cobro.

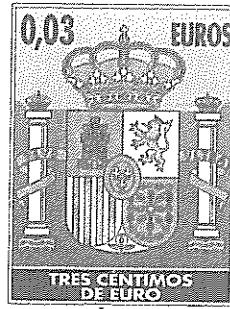
La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar mediante la aplicación de los Recursos Disponibles en el orden de prelación de pagos (Nota 1):

Reglas de amortización de Bonos:

- La amortización de los Bonos de la Serie A se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie. La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago del Fondo.
- La amortización de los Bonos de la Serie B se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la cantidad disponible para amortización aplicada a los Bonos de dicha Serie.
- La amortización del principal de los Bonos de la Serie B estará subordinada a los Bonos de la Serie A, de manera tal que los Bonos de la Serie B no comenzaran a amortizar hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie A.
- La amortización de los Bonos de la Serie C se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la cantidad disponible para amortización aplicada a los Bonos de dicha Serie.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033339

### TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- La amortización del principal de los Bonos de la Serie C estará subordinada a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de manera tal que los Bonos de la Serie C no comenzaren a amortizar hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie A y de la Serie B.
- La amortización de principal de los bonos de la serie D se efectuará en cada una de las fechas de pago en una cuantía igual a la diferencia positiva entre el importe del nivel requerido del Fondo de Reserva a la fecha de pago anterior y el importe del nivel requerido del Fondo de Reserva a la fecha de pago correspondiente.

El movimiento de los Bonos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 26 de abril 2011 y el ejercicio 2010 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	102 965	87 500
Amortización	(102 965)	(87 500)
Saldo final	-	-

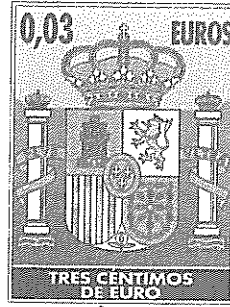
  

	Miles de euros	
	2010	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	207 704	87 500
Amortización	(104 739)	-
Saldo final	102 965	87 500

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre 2011 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 1.410 miles de euros, no existiendo importes de intereses devengados no vencidos, habiéndose satisfecho en su totalidad al vencimiento, registrados en la cuenta de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del balance de situación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033340

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Los intereses devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 ascendieron a un importe de 4.518 miles de euros, los cuales se encontraban registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas", y de los que un importe de 2.517 miles de euros se encuentran pendientes de pago a dicha fecha, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Intereses y gastos devengados no vencidos".

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011 y el ejercicio 2010 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

	Tipos medios aplicados	
	2011	2010
Serie A	1,27%	1,27%
Serie B	1,92%	1,92%
Serie C	4,02%	4,02%
Serie D	5,02%	5,02%

La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2010 según Standard & Poors España S.A. fue la siguiente:

	2010
Bonos Serie A	AA
Bonos Serie B	BBB
Bonos Serie C	B
Bonos Serie D	D

### 9.2 Deudas con entidades de crédito

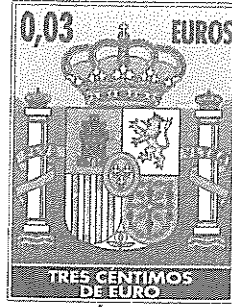
- Préstamo Subordinado para Gastos iniciales

El Cedente otorgó el Préstamo Subordinado para Desfase por un importe de 360 miles de euros con fecha 9 de mayo de 2008, cuya finalidad es el pago de los gastos correspondientes a la constitución de éste y la emisión de los Bonos.

La amortización del principal se realizaría en veinte cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la Primera Fecha de Pago (22 de abril de 2008) y las restantes en las siguientes Fechas de Pago, todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033341

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

El capital del préstamo entregado y pendiente de reembolso, devengaría diariamente a favor del Prestamista, un interés anual variable pagadero trimestralmente. Durante cada período comprendido entre dos Fechas de Pago, el tipo de interés del préstamo será igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Período de Devengo de Intereses más un margen del 4,00%.

Durante el 2010 no se amortizó principal de dicho préstamo, siendo su saldo al cierre del ejercicio de 342 miles de euros. A fecha de liquidación, dicho préstamo ha sido amortizado en su totalidad.

- Préstamo Subordinado para Desfase

El Cedente otorgó el Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales por un importe de 2.800 miles de euros cuya finalidad era cubrir el desfase existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses de los Derechos de Crédito hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Derechos de Crédito anteriores a la primera Fecha de Pago.

La amortización del principal se realizaría en veinte cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la Primera Fecha de Pago (22 de abril de 2008) y las restantes en las siguientes Fechas de Pago, todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos.

Durante el ejercicio de 2010 no se amortizó principal de dicho préstamo, siendo su saldo al cierre del ejercicio de 1054 miles de euros. A fecha de liquidación, dicho préstamo ha sido amortizado en su totalidad.

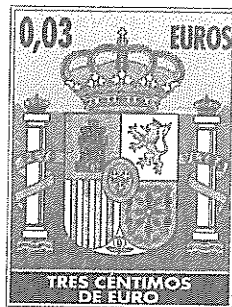
El capital del préstamo entregado y pendiente de reembolso, devengaba diariamente a favor del Prestamista, un interés anual variable pagadero trimestralmente. Durante cada período comprendido entre dos Fechas de Pago, el tipo de interés del préstamo será igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Período de Devengo de Intereses más un margen del 4,00%.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre de 2011 se han devengado intereses del préstamo subordinado y del préstamo subordinado para gastos iniciales por un importe total de 23 miles de euros (2010: 68 miles de euros), no existiendo intereses devengados no vencidos al 28 de octubre de 2011 (2010: 250 miles de euros) registrados en el epígrafe "Intereses y pagos devengados no vencidos" del balance de situación.

A fecha de formulación, ambos préstamos se encuentran totalmente amortizados.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033342

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

La Sociedad Gestora, con fecha 17 de diciembre de 2007, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con Banco Pastor S.A., un contrato de permuta financiera para cubrir los siguientes riesgos:

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

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

El importe de los intereses devengados en el ejercicio comprendido entre el 1 de enero 2011 y el 28 de octubre 2011 y el ejercicios 2010 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe de 442 miles de euros (registrados en el epígrafe de "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias) y de 3.024 miles de euros a favor del Cedente (registrados en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias), respectivamente.

El importe de los intereses devengados al 28 de octubre 2011 y al 31 de diciembre de 2010 pendientes de pago, ascienden a 0 miles de euros y a 495 miles de euros, respectivamente, los cuales han sido registrados en el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias con contrapartida en el epígrafe de balance de "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos".

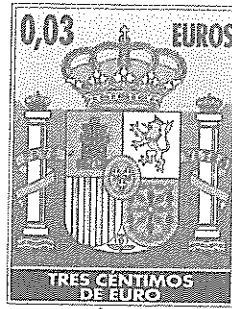
### **11. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE**

En el Folleto de Emisión del Fondo se establecen las comisiones a pagar a las distintas entidades y agentes participantes en el mismo. Las comisiones establecidas son las siguientes:

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033343

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La Sociedad Gestora percibirá, por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente y se calculará como una cuarta parte de un porcentaje sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de Crédito en la Fecha de Pago inmediatamente anterior y que tendrá un importe mínimo, todo ello en los términos acordados por el Cedente y la Sociedad Gestora en carta aparte. El importe mínimo de la comisión de gestión de la Sociedad Gestora será actualizado al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2009) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre 2011, se han devengado por este concepto una comisión por importe de 11 miles de euros, no estando nada pendiente de pago al 28 de octubre 2011.

Durante el ejercicio de 2010, se devengaron por este concepto una comisión por importe de 33 miles de euros, del que un importe de 6 miles de euros estaba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010. Dicha comisión estaba registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo".

- Comisión de Servicios Financieros

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente Financiero, el Fondo le satisfará en cada Fecha de Pago durante la vigencia del contrato, una comisión que ascenderá a cinco miles de euros por trimestre en concepto de agencia de pagos.

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre 2011, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 42 miles de euros, no estando nada pendiente de pago al 28 de octubre 2011.

Durante el ejercicio de 2010, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 20 miles de euros, del que un importe de 4 miles de euros está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010. Dicha comisión está registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo".

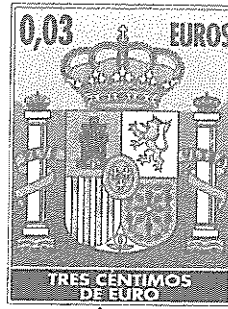
- Comisión de Administración

El Cedente, percibiría una remuneración acordada entre éste y la Sociedad Gestora por sus labores de administración de los Préstamos. Dicha comisión se devengaría trimestralmente en cada Fecha de Pago igual al 0,01% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033344

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero 2011 y el 28 de octubre 2011, se ha devengado por estos conceptos una comisión de 9 miles de euros, no habiendo nada pendiente de pago a 28 de octubre 2011.

Durante el ejercicio de 2010, se devengó por estos conceptos una comisión por importe de 24 miles de euros, del que un importe de 56 miles de euros estaba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2010. Dicha comisión estaba registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Ajustes por periodificaciones de pasivo".

- Comisión Variable

Se calcula como la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo en cada una de las fechas de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la diferencia entre los ingresos gastos devengados por el Fondo desde la última fecha de liquidación ha sido negativa, generándose, por tanto, un margen de intermediación en contra del Fondo de 327 miles de euros y de 5.086 miles de euros, respectivamente, el cual se ha registrado en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y Ganancias "Repercusión de pérdidas (ganancias)".

- Otros gastos

El saldo de éste epígrafe recoge los gastos auditoría y todos aquellos gastos devengados por los servicios prestados por terceros relativos a la adjudicación de los activos no corrientes en venta. A fecha 28 de octubre de 2011 estos importes ascienden a 5 miles de euros y a 33 miles de euros, respectivamente, mientras que al 31 de diciembre de 2010 ascendían a 9 miles de euros y a 390 miles de euros, respectivamente.

## **12. SITUACIÓN FISCAL**

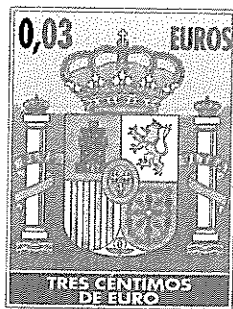
El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.



**CLASE 8.ª**



OK8033345

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

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 abierto 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.

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

### **13. OTRA INFORMACIÓN**

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni de oficinas y que, por su naturaleza, debe estar gestionada por una Sociedad Gestora, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de octubre 2011 y el ejercicio 2010 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas anuales ascendieron a 4 miles de euros en ambos ejercicios. No se han prestado otros servicios ni por parte de esta firma, ni por parte de firmas asociadas a los mencionados anteriormente en los ejercicios 2011 y 2010.

Los instrumentos financieros han sido valorados al 31 de diciembre de 2010, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

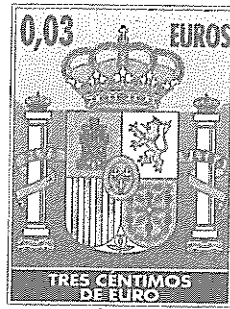
Tal y como se indica en el balance de liquidación del Fondo, este no tiene saldo pendiente alguno con proveedores. Al cierre del ejercicio 2010, el Fondo no tenía saldo pendiente de pago que acumulase un aplazamiento superior al plazo establecido en su Folleto.

### **14. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún otro hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en los mismos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033346

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

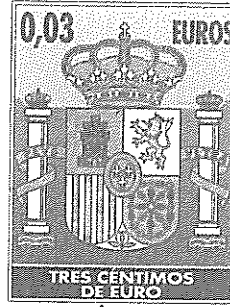
### ANEXO I

El Balance de situación inmediatamente anterior a la Fecha en la que se decidió la Liquidación es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>31/03/2011</u>
<b>ACTIVO</b>	
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-
<b>I. Activo financiero a largo plazo</b>	-
Derechos de crédito	-
Préstamos a empresas	-
Activos dudosos	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-
Derivados	-
<b>II. Activos por impuestos diferido</b>	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>167 526</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>3 710</b>
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>155 024</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	4 056
Derechos de crédito	150 368
Préstamos a empresas	138 431
Activos dudosos	24 229
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	( 12 857)
Intereses y gastos devengados no vencidos	177
Intereses y gastos vencidos e impagados	388
Derivados	600
Derivados de cobertura	600
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8 792</b>
Tesorería	8 792
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>167 526</u></b>



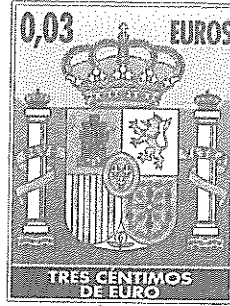
CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033347

TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros
	<u>31/03/2011</u>
<b>PASIVO</b>	
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>	
I. Provisiones a largo plazo	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	-
Obligaciones y otros valores negociables	-
Deudas con entidades de crédito	-
Derivados	-
III. Pasivo por impuesto diferido	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>	167 172
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-
V. Provisiones a corto plazo	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	167 160
Obligaciones y otros valores negociables	166 071
Series no subordinadas	90 034
Series subordinadas	87 500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	( 14 144)
Intereses y gastos devengados no vencidos	2 681
Deudas con entidades de crédito	388
Préstamo subordinado	1 396
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	( 1 480)
Intereses y gastos devengados no vencidos	472
Derivados	688
Otros pasivos financieros	13
VII. Ajustes por periodificaciones	12
Comisiones	10
Otros	2
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	354
VIII. Activos financieros disponibles para la venta	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	354
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos	-
XI. Gastos de constitución en transición	-
	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>167 526</u>



OK8033348

CLASE 8.<sup>a</sup>

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

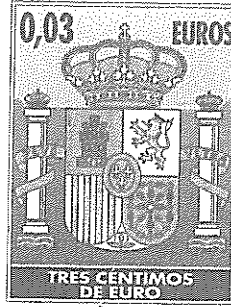
## ANEXO II

El Estado de flujos de efectivo del período comprendido entre la fecha inmediatamente anterior a la fecha de liquidación del Fondo y la fecha de extinción es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>2011</u>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
	( 8 061)
1. Flujo de caja neto por Intereses de las operaciones	( 2 265)
Intereses cobrados de los activos titulizados	1 416
Intereses pagados por valores de titulización	( 2 995)
Intereses cobrados /pagados por operaciones con derivados	( 442)
Intereses cobrados de inversiones financieras	13
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	( 257)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	( 1 692)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	( 8)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	( 94)
Comisiones pagadas al agente financiero	( 5)
Comisiones variable pagadas	( 1 585)
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	( 4 104)
Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	3 598
Otros	( 7 702)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<u>( 731)</u>
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-
Cobros por emisión de valores de titulización	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	721
Cobros por amortización de derechos de crédito	178 255
Pagos por amortización de valores de titulización	(177 534)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	( 1 452)
Pagos por amortización de préstamos o créditos	( 1 396)
Otros deudores y acreedores	( 56)
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<u>( 8 792)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8 792
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	<u>-</u>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033349

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

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

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

- Serie A: por importe nominal de cuatrocientos ochenta y un millones doscientos mil (481.200.000,00) euros, integrada por cuatro mil ochocientos doce (4.812) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,25%.
- Serie B: por importe nominal de veintitrés millones setecientos mil (23.700.000,00) euros, integrada por doscientos treinta y siete (237) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0,90%.
- Serie C: por importe nominal de cuarenta y cinco millones cien mil (45.100.000,00) euros, integrada por cuatrocientos cincuenta y un (451) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 3,00%.
- Serie D: por importe nominal de dieciocho millones setecientos mil (18.700.000,00) euros, integrada por ciento ochenta y siete (187) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 4,00%.

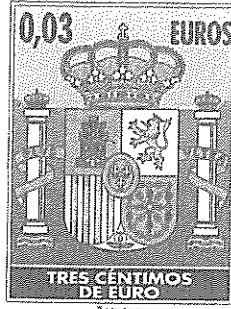
El importe de la emisión del Fondo asciende a 568.700.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK8033350

## **TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió dos préstamos de la entidad emisora:

- Préstamo Subordinado para Gastos Iniciales: por un importe total de 360.000 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo.
- Préstamo Subordinado para Desfase Inicial: por un importe total de 2.800.000 euros destinado a cubrir el desfase existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los derechos de crédito anteriores a la primera Fecha de Pago.

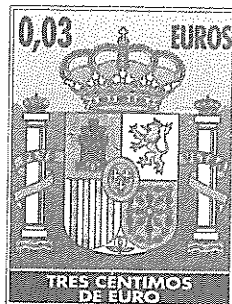
Como mecanismo de garantía y para permitir los pagos a realizar por el Fondo se constituye un Fondo de Reserva, en la fecha de Desembolso, con cargo al desembolso por la suscripción de los bonos de la Serie D, por un importe de 18.700.000 euros.

1. El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será, en cada Fecha de Pago, la menor de las siguientes cantidades:
  - a) El 3,40% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B y C.
  - b) El 6,80% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C.
2. No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concorra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
  - Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de Crédito No Fallidos con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de Crédito No Fallidos.
  - Que no hubieran transcurrido dos años desde la Fecha de Constitución del Fondo.
1. El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 1,70% del importe inicial de los Bonos de las Series A, B y C.

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



**CLASE 8.ª**



OK8033351

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y en el Folleto de Emisión, la Sociedad Gestora procedió a la liquidación anticipada del fondo en la fecha de 26/04/2011.

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

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

#### **Riesgo de mercado**

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecificar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecificación.

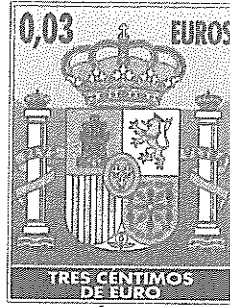
- **Riesgo de tipo de cambio**

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK8033352

## **TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

#### Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, prestamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 10.2 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

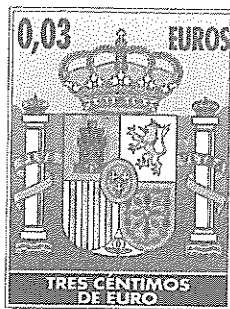
Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez.

Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

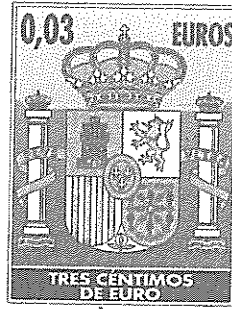


OK8033353

**TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún otro hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en los mismos.



OK8033354

CLASE 8.<sup>a</sup>

## TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011

## TDA EMPRESAS PASTOR 5 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

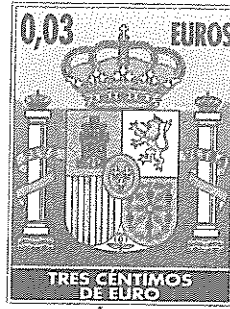
INFORMACION SOBRE EL FONDO  
a 28 de octubre de 2011

## I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:		0
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:		0
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	550.000.000,00	
4. Vida residual (meses):		0
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))		
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,00%	
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 17 meses:	0,00%	
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,00%	
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)		0
10. Tipo medio cartera:	0,00%	
11. Nivel de Impagado [2]:	0,00%	

## II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0377956000	0	0
b) ES0377956018	0	0
c) ES0377956026	0	0
d) ES0377956034	0	0
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377956000		0,00%
b) ES0377956018		0,00%
c) ES0377956026		0,00%
d) ES0377956034		0,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		0
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 28 de octubre de 2011):		
a) ES0377956000		0,000%
b) ES0377956018		0,000%
c) ES0377956026		0,000%
d) ES0377956034		0,000%



OK8033355

**CLASE 8.<sup>a</sup>****TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011****II. BONOS**

## 8. Pagos del periodo

	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0377956000	102.964.866,24	631.623,12
b) ES0377956018	23.700.000,00	234.613,41
c) ES0377956026	45.100.000,00	935.793,43
d) ES0377956034	18.700.000,00	484.629,20

**III. LIQUIDEZ**

## 1. Saldo de la cuenta de Tesorería:

0

**IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

## Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo Gastos Iniciales:	0
2. Préstamo Subordinado de Desfase:	0

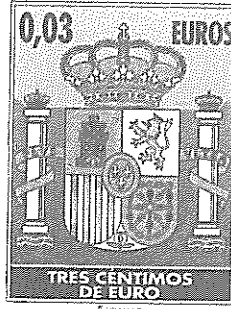
**V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

1. Gastos producidos 2011	16.844
2. Variación 2011	-48,37%

**VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN**

## 1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377956000	SERIE A	SYP	AA (sf)	AAA sf
ES0377956018	SERIE B	SYP	BBB (sf)	A sf
ES0377956026	SERIE C	SYP	B (sf)	BB sf
ES0377956034	SERIE D	SYP	D (sf)	CCC- sf



OK8033356

CLASE 8.<sup>a</sup>

**TDA EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

**VII. RELACIÓN CARTERA-BONOS**

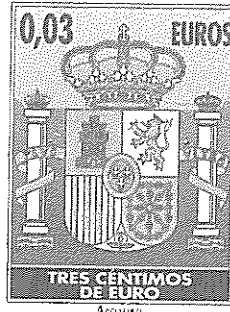
<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal		SERIE A	0
Pendiente de Cobro No Fallido*:	0		
		SERIE B	0
Saldo Nominal		SERIE C	0
Pendiente de Cobro Fallido*:	0		
<b>TOTAL:</b>	<b>0</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>0</b>

\* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

[1] Se consideran Derechos de Crédito Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 18 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España.

El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

[2] Importe de principal de los Derechos de Crédito impagados durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el decimoséptimo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito y Certificados de Transmisión Hipotecarias.



0J7863991

CLASE 8.<sup>a</sup>**TD A EMPRESAS PASTOR 5, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 28 DE OCTUBRE DE 2011**

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., como sociedad gestora de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, en fecha 27 de marzo de 2012, y en cumplimiento de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, del artículo 37 del Código de Comercio y demás normativa aplicable, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 28 de octubre de 2011 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- Balance de situación al 28 de octubre de 2011, y Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de flujos de efectivo y Estado de ingresos y gastos reconocidos, correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero 2011 y el 28 de octubre de 2011.
- Memoria del ejercicio terminado el 28 de octubre de 2011.
- Informe de gestión del ejercicio terminado el 28 de octubre de 2011.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0K8033306 al 0K8033348 Del 0K8033349 al 0K8033356

**Firmantes**

\_\_\_\_\_  
D. Teófilo Jiménez Fuentes en representación de  
EBN Banco de Negocios, S.A  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Vicente Palacios Martínez en representación de  
Caja de Ahorros Municipal de Burgos

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Jesús Cepeda González en  
representación de Banco Castilla La Mancha.

\_\_\_\_\_  
Dña. Raquel Martínez Cabañero

\_\_\_\_\_  
D. Rafael Morales-Arce Serrano

\_\_\_\_\_  
D. Rafael Garcés Beramendi

\_\_\_\_\_  
D. Juan Luis Sabater Navarro en representación de  
Banco CAM, S.A.U.

\_\_\_\_\_  
D. Arturo Miranda Martín en representación de  
Aldermanbury Investments Limited

\_\_\_\_\_  
D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo