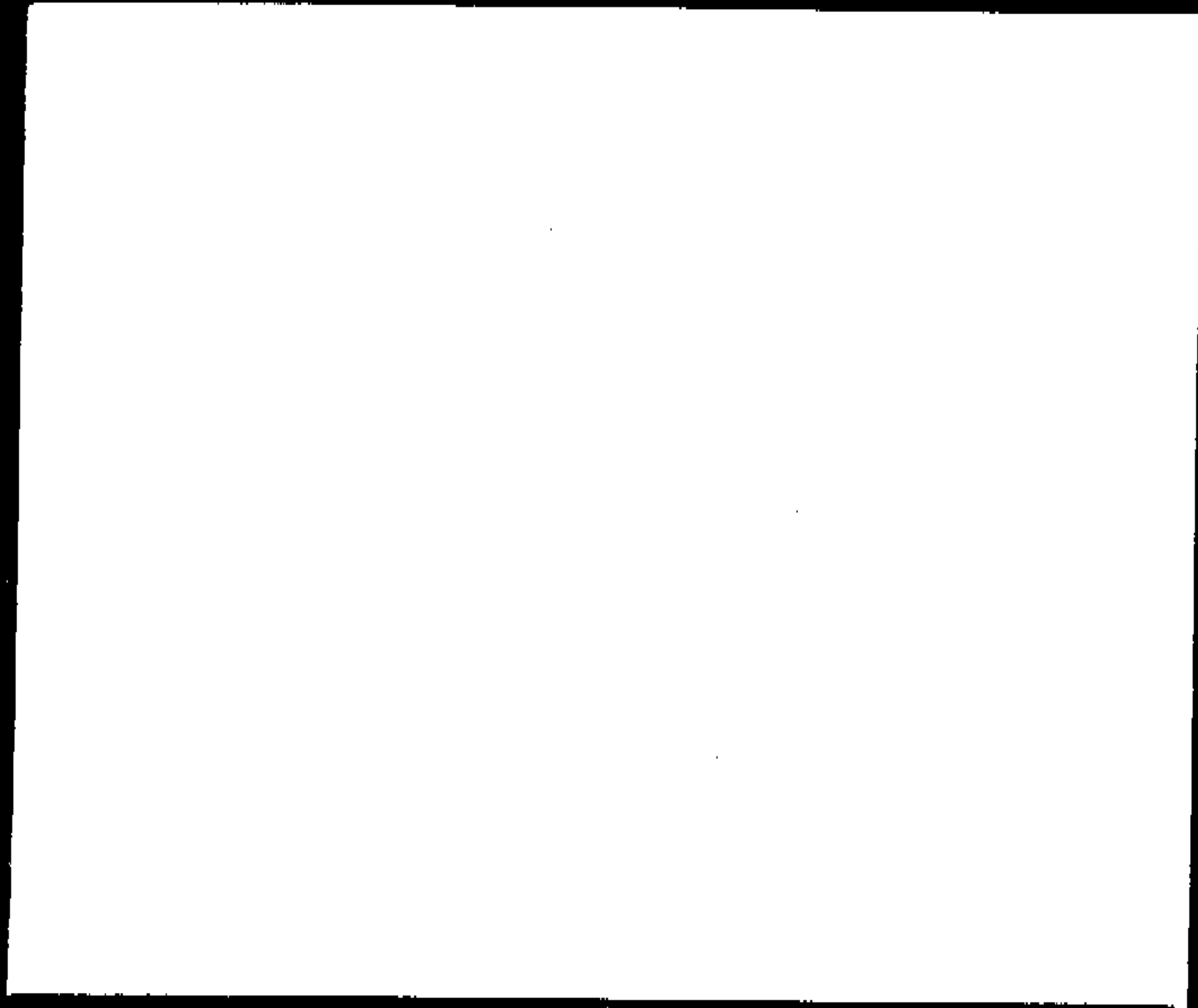


**Deloitte.**

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2008042997 30/04/2008 13:39





## **TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2007,  
junto con el Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al período comprendido entre el 17 de diciembre de 2007 (fecha de constitución del fondo) y el 31 de diciembre de 2007, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA Empresas Pastor 5, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones durante el período comprendido entre el 17 de diciembre de 2007 y el 31 de diciembre de 2007, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2007. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692

  
Pablo Mugica

25 de abril de 2008

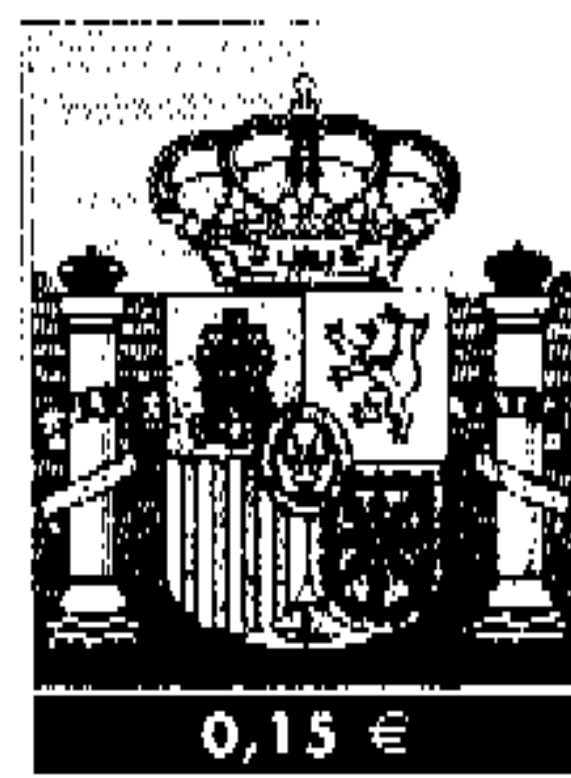
INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2008 Nº 01/08/01736  
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

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

12/2007



8Q1503568



0J1849855

CLASE 8.ª

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

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

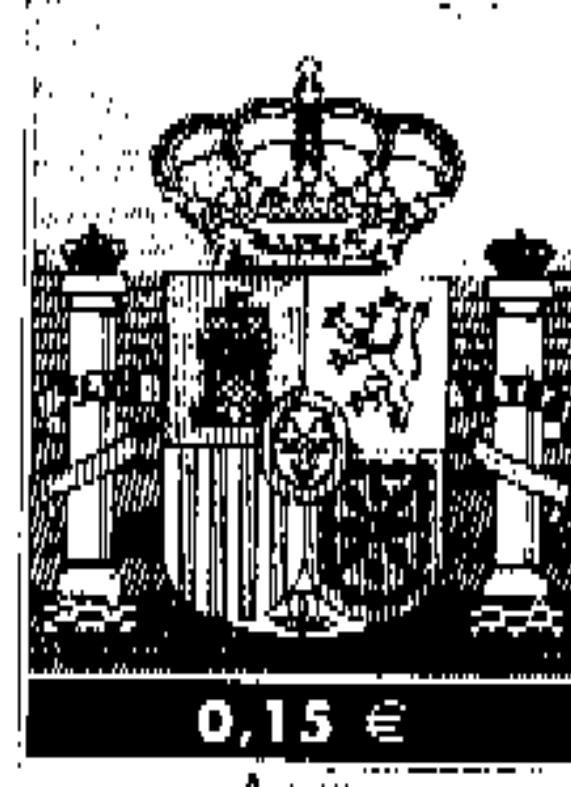
	31.12.2007	31.12.2007
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 4)	292	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)
INVERSIONES FINANCIERAS Activos titulizados (Nota 5)	550.000	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	1.368	OTROS DÉBITOS (Nota 10)
TESORERÍA (Nota 7)	19.055	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>570.715</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>
		570.715

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



8Q1503567

12/2007



CLASE 8.ª

**FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 17 DE DICIEMBRE DE 2007 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO)**  
**Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

DEBE	Periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007	HABER	Periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007
FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
de bonos (Nota 9)	951	Intereses de los activos titulizados (Nota 5)	
del préstamo subordinado (Nota 8)	1	Otros ingresos financieros (Nota 7)	
de contratos de permuta financiera	693	Intereses de contratos de permuta financiera	
de (Nota 12)	1.645	de Intereses (Nota 12)	
A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS			
RECIBIMIENTOS (Nota 4)	3		
GENERALES:			
Intermediación Financiera (Nota 13)	395		
de (Nota 11)	18		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>413</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>2.061</b>
	<b>2.061</b>		



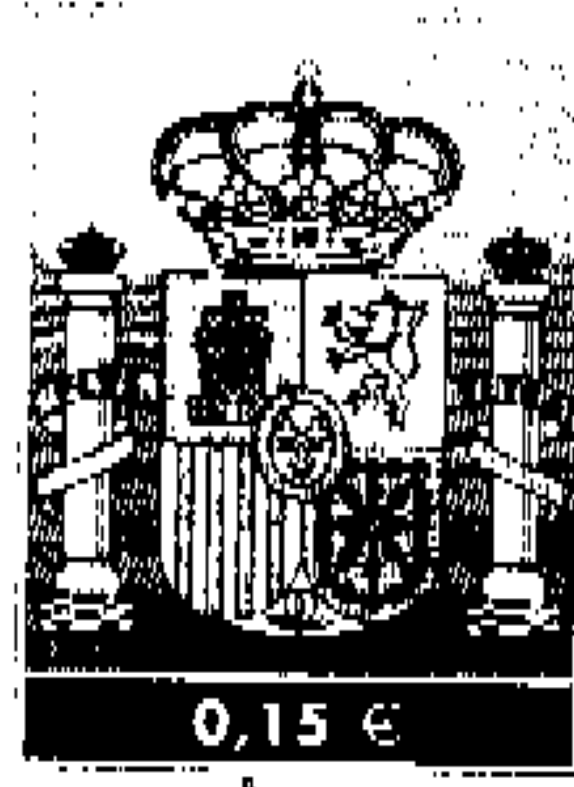
0J1849856

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





12/2007



8Q1503566



0J1849857

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

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 17 de diciembre de 2007 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2007.

### 1. Reseña del Fondo

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

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

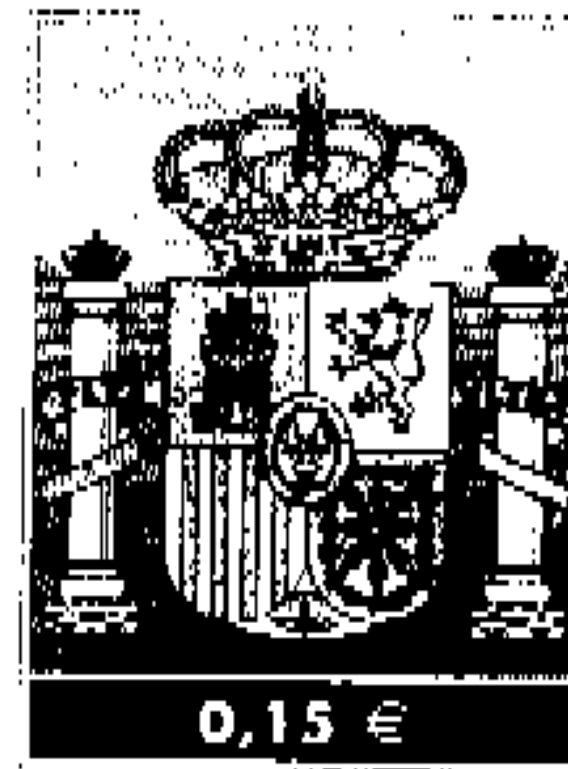
Los activos titulizables que se integran en el Fondo, son derechos de crédito que tienen su origen en préstamos hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria), y préstamos no hipotecarios (no garantizados o garantizados con garantía personal) concedidos por Banco Pastor, S.A. a empresas y autónomos con domicilio en España con el objeto de financiar sus actividades económicas o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad.

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

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

Dadas las actividades a las que se dedica el Fondo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de los mismos. Por este motivo no se incluyen desglosados específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.





8Q1503565

12/2007



0J1849858

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Dichas cuentas anuales se encuentran pendientes de su aprobación por la Junta General de Accionistas de la mencionada Sociedad Gestora (véase Nota 1), si bien se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

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

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

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

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

### a) *Principio del devengo*

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

### b) *Gastos de establecimiento*

Los activos que integran el saldo de este capítulo, que corresponden, fundamentalmente, a los costes incurridos por el Fondo con motivo de su constitución, así como los costes de aseguramiento y colocación, se presentan a su coste de adquisición, neto de la correspondiente amortización acumulada, y se amortizan linealmente en un período de 5 años (véase Nota 4).

### c) *Vencimiento de deudores y acreedores*

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplican los fondos disponibles, procedentes de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados a la amortización de los bonos de acuerdo con el orden de prelación de pagos (Nota 9).

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los activos titulizados por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario definitivo de vencimientos ni de los activos titulizados ni de los bonos de titulización.

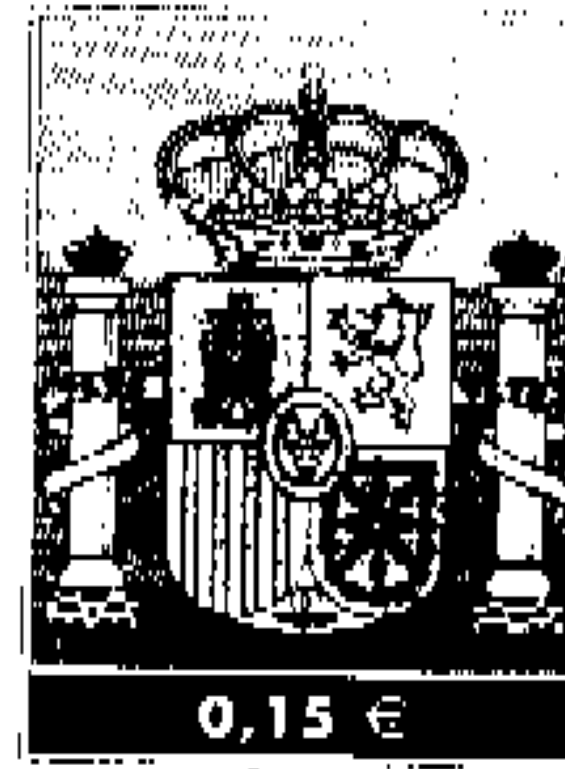
### d) *Impuesto sobre Sociedades*

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre.





12/2007



8Q1503564



0J1849859

35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, sobre la renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5% de forma que dicho tipo queda establecido en el 30% para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el período comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

f) **Permuta financiera de intereses**

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés (véase Nota 12).

El Fondo registró estas operaciones en función del resultado de cada operación efectuada. Los gastos e ingresos de cada liquidación se cargan y abonan en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos financieros" o "Ingresos financieros", respectivamente, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros créditos" y "Otros débitos".

4. **Gastos de establecimiento**

Durante el período comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre el movimiento que se ha producido en el saldo de esta cuenta del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	295
Amortizaciones	(3)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>292</b>

5. **Activos titulizados**

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

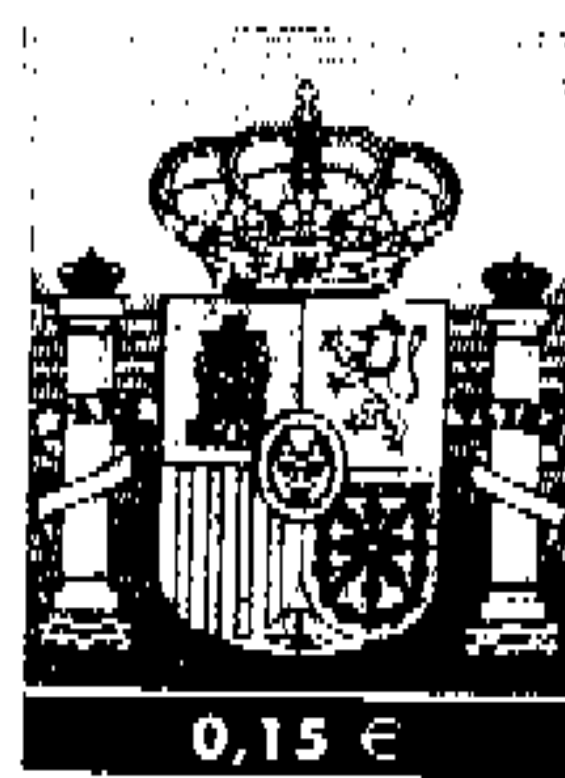
Durante el período comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre no se han producido movimientos en el saldo de esta cuenta del balance de situación.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los activos titulizables pendientes de amortización sea inferior a 55.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de vencimiento de los activos titulizables, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el período comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 ha sido del 4,90%. El importe devengado en dicho período por este concepto ha ascendido a 693 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros"







8Q1503563

12/2007



0J1849860

– Intereses de los activos titulizados” de la cuenta integralmente pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2007. cias de dicho período, que se encuentran

A 31 de siembre de 2007, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión de insolvencias.

**6. Otros créditos**

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de préstamos (Nota 5)	693
Intereses devengados no vencidos de permuta financiera (Nota 12)	647
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente (Nota 7)	28
	<b>1.368</b>

**7. Tesorería**

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

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

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

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

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

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

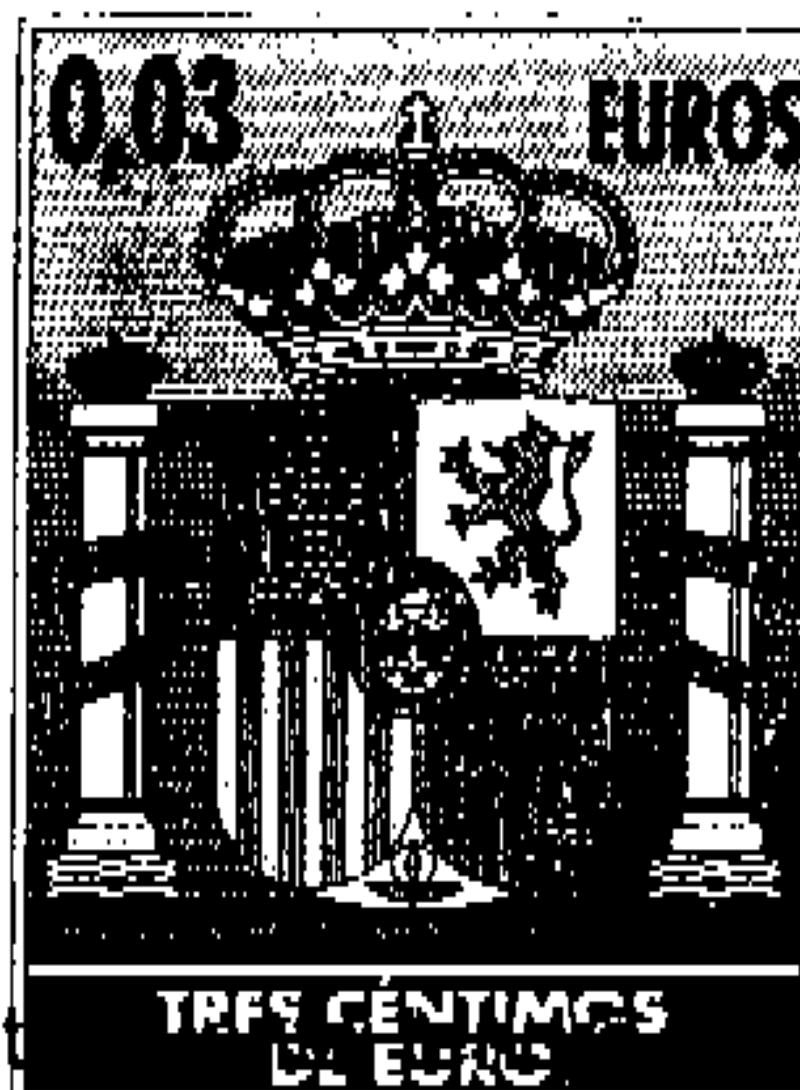
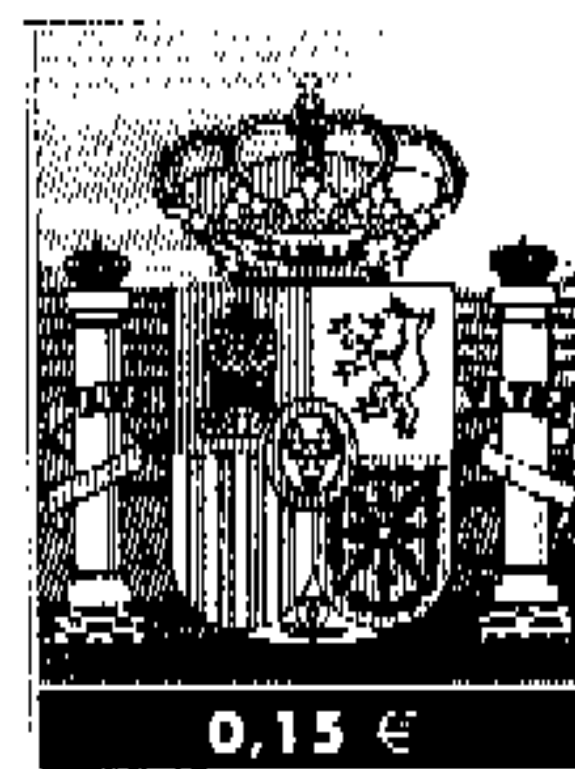
- Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- Que el Saldo Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito no fallidos con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Derechos de los Derechos de Crédito no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

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería y de la cuenta de excedentes en el periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 ha sido del 4,65% anual. El importe devengado por este concepto durante dicho periodo ha ascendido a 28 miles de euros, y se encuentra registrado en el epígrafe “Ingresos Financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias, que al 31 de diciembre de 2007 se encuentran integralmente pendientes de cobro.



8Q1503562

12/2007



0J1849861

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

Al 31 de diciembre de 2007, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

#### 8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado contratado con Banco Pastor, S.A. por un importe inicial de 360 miles de euros. Dicho préstamo subordinado está destinado a financiar los gastos de constitución del fondo y de emisión de bonos por importe de 360 miles de euros.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, ha contratado un segundo préstamo subordinado con Banco Pastor, S.A. destinado a cubrir el Desfase Inicial por importe total máximo de 2.800 miles de euros, el cual entrará en vigor en la primera Fecha de Pago de las Series de los Bonos.

El préstamo subordinado devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un 4% el tipo de interés de referencia de los bonos durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (véase Nota 9). El importe devengado en el periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 por este concepto ha ascendido a 1 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses de préstamo subordinado" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho periodo, que se encuentran íntegramente pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 10).

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

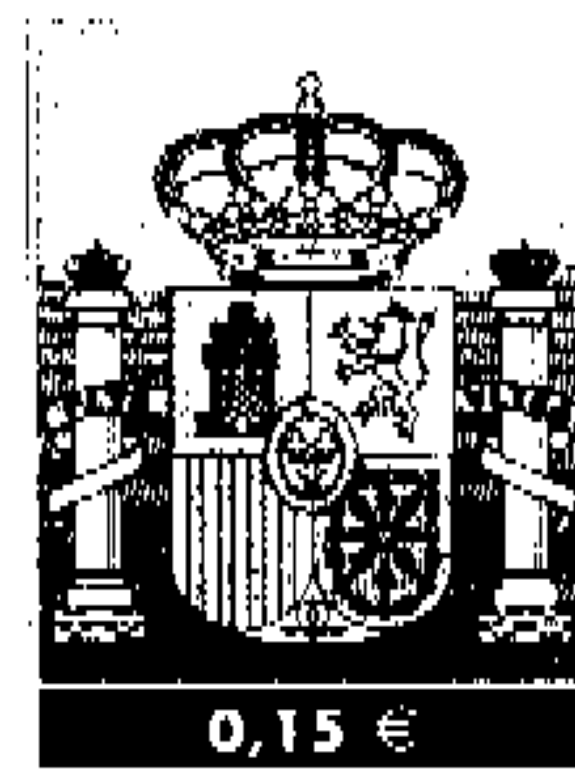
#### 9. Bonos de titulización

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

La emisión está integrada por tres series:

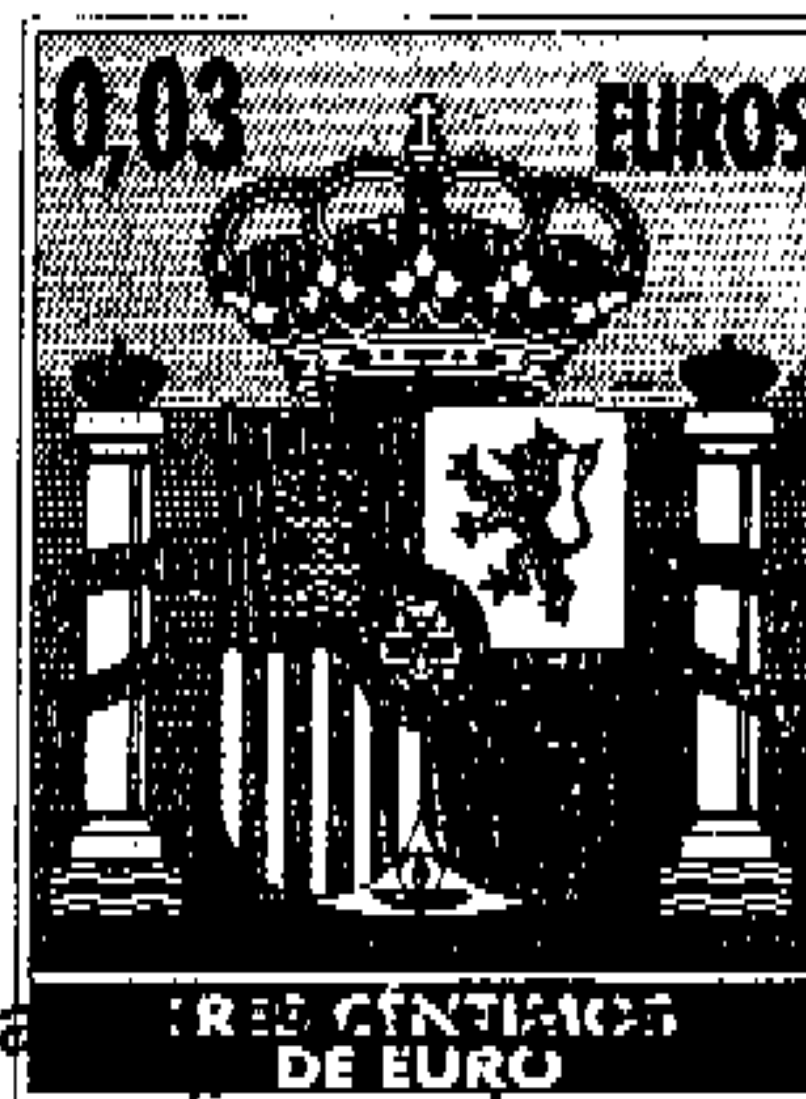
- Bonos que integran el tramo A por importe nominal total inicial de 481.200 miles de euros, constituido por 4.812 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 0,25%, pagadero trimestralmente.
- Bonos que integran el tramo B por importe nominal total inicial de 23.700 miles de euros, constituido por 237 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 0,90%, pagadero trimestralmente.
- Bonos que integran el tramo C por importe nominal total inicial de 45.100 miles de euros, constituido por 451 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 3,00%, pagadero trimestralmente.
- Bonos que integran el tramo D por importe nominal total inicial de 18.700 miles de euros, constituido por 187 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno. Este tramo devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a 3 meses más un margen de 4,00%. La





8Q1503561

12/2007



0J1849862

calificación crediticia otorgada por Standard & Poor's para las series A, B, C y D, respectivamente. La fecha de constitución del Fondo es AAA, A, BB y C para las series A, B, C y D, respectivamente.

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

1. Cuando se produzca una modificación en la normativa fiscal que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente y de forma negativa al equilibrio financiero del Fondo.
2. Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
3. Cuando se produzca el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998.
4. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos, o se prevea que se va a producir.
5. Cuando transcurran dieciocho meses desde el vencimiento máximo del último préstamo agrupado en el Fondo.

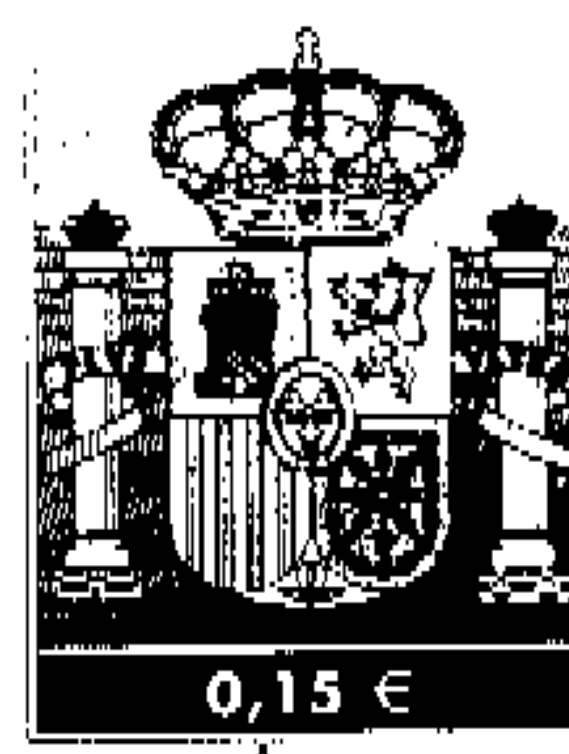
La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar mediante la aplicación de los Recursos Disponibles en el siguiente orden de prelación de pagos:

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



8Q1503560

12/2007



0J1849863

13. Intereses devengados por el Préstamo para Desfase Inicial.
14. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
15. Amortización del principal del Préstamo para Desfase Inicial.
16. Comisión de Administración.
17. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Reglas de amortización de los Bonos:

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

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización mantienen la calificación crediticia otorgada en la fecha de constitución del Fondo, por parte de la Agencia de Calificación.

Durante el periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 no se han realizado amortizaciones de los bonos.

En el periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007, los intereses devengados por los bonos han ascendido a 951 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros Intereses de bonos de titulización hipotecaria" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, que se encuentran íntegramente pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 10).



8Q1503559

12/2007



0J1849864

**10. Otras deudas CLASE 8.<sup>a</sup>**

La composición del saldo de este capítulo al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no vencidos de:</b>	
Bonos de titulización de activos (Nota 9)	951
Préstamo subordinado (Nota 8)	1
	<b>952</b>
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Margen de Intermediación Financiera (Nota 11)	395
Comisión Sociedad Gestora (Nota 1)	2
Acreedores por Gastos de emisión	266
Otros acreedores	40
	<b>703</b>
	<b>1.655</b>

**11. Gastos generales – Otros gastos generales**

El importe devengado por la Entidad Cedente en concepto de comisión variable (véase Nota 1) asciende a 395 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe "Gastos de explotación – Comisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias, que se encuentran íntegramente pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 10).

Incluido en el saldo del epígrafe "Gastos generales – Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales del Fondo por un importe de 5 miles de euros. Adicionalmente, el importe devengado en el período comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 por el auditor por otros servicios asciende a 18 miles de euros, que figuran registrados como adiciones del ejercicio en el epígrafe "Gastos de Establecimiento" del balance de situación.

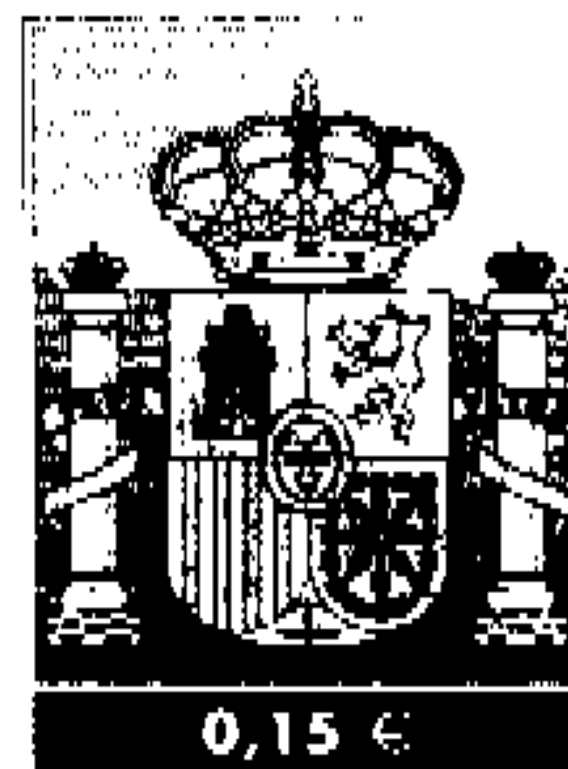
**12. Permuta financiera (swap de intereses)**

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

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

La cantidad a pagar por Banco Pastor S.A. es la diferencia positiva, en su caso, entre el resultado de multiplicar el importe 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 período de liquidación; por otra parte la Sociedad Gestora pagará en nombre y representación del Fondo la diferencia positiva, en su caso, entre el importe de los cobros por intereses de los préstamos recibidos por el Fondo e ingresados en la cuenta de Tesorería en el período de liquidación y el resultado de multiplicar el importe nominal del contrato swap, por el tipo de interés de referencia de los bonos de las series A, B y C, establecido





8Q1503558

12/2007



0J1849865

para cada fecha de pago ajustado por el margen de dichas series, durante los tres meses naturales inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación en curso.

El Fondo registró los resultados de estas operaciones en los epígrafes "Ingresos financieros - Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" y "Gastos financieros - Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los ingresos y gastos financieros por esta operativa ascendieron a 1.340 y (693) miles de euros, que al 31 de diciembre de 2007 se encontraban íntegramente pendientes de cobro (véanse Nota 6).

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

- Sustituir a la contrapartida inelegible por otra entidad de crédito cuya deuda no subordinada no garantizada a corto plazo tenga una calificación mínima igual a A-1 según Standard & Poor's.

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

Al 31 de diciembre de 2007, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

### 13. Margen de Intermediación Financiera

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

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

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

El importe devengado por este concepto en el período comprendido entre la fecha de constitución del Fondo y el 31 de diciembre de 2007 asciende a 395 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe "Gastos de explotación - Margen de Intermediación Financiera" de la cuenta de pérdidas y ganancias, y se encuentran íntegramente pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 10).

### 14. Situación fiscal

El Fondo tiene abierto a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de constitución (véase Nota 1). Como consecuencia de las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Fondo, para los ejercicios sujetos a inspección podrían existir pasivos de carácter contingente. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora, la deuda tributaria que, en su caso, pudiera devengarse, no tendría efectos significativos en las cuentas anuales.

En el período comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2007 se han equilibrado los ingresos y gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.



8Q1503557

12/2007



0J1849866

15. Acontecimientos posteriores al cierre

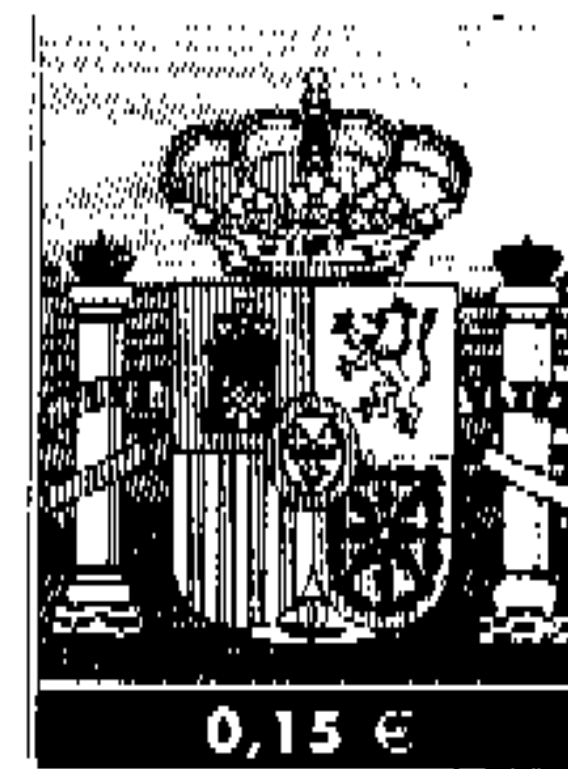
Con fecha 16 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.





8Q1503556

12/2007



0J1849867

CLASE 8.ª

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

Informe de Gestión correspondiente al  
período comprendido entre 26 de abril  
y el 31 de Diciembre de 2007

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

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

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

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

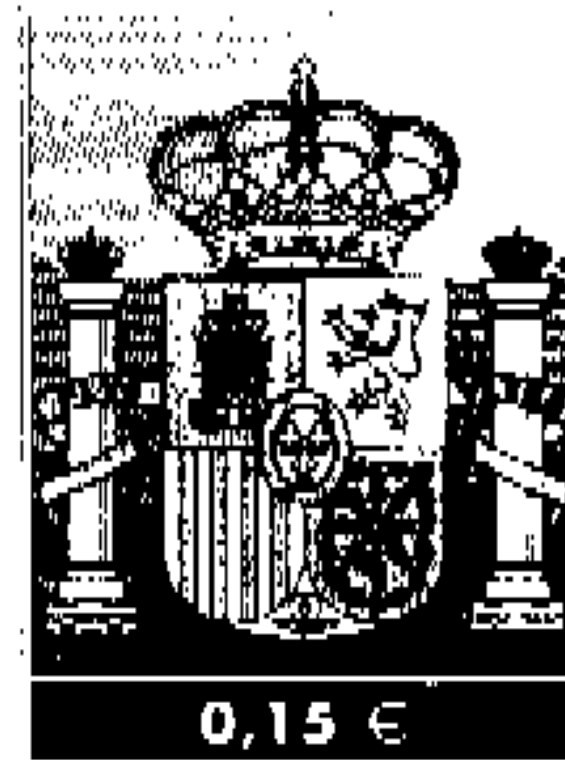
**Serie C:** por importe nominal de cuarenta y cinco millones cien mil (45.100.000,00) euros, integrada por cuatrocientos cincuenta y un (451) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo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







12/2007



8Q1503555



0J1849868

**CLASE 8.ª****PRESTAMOS**

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

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

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

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

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

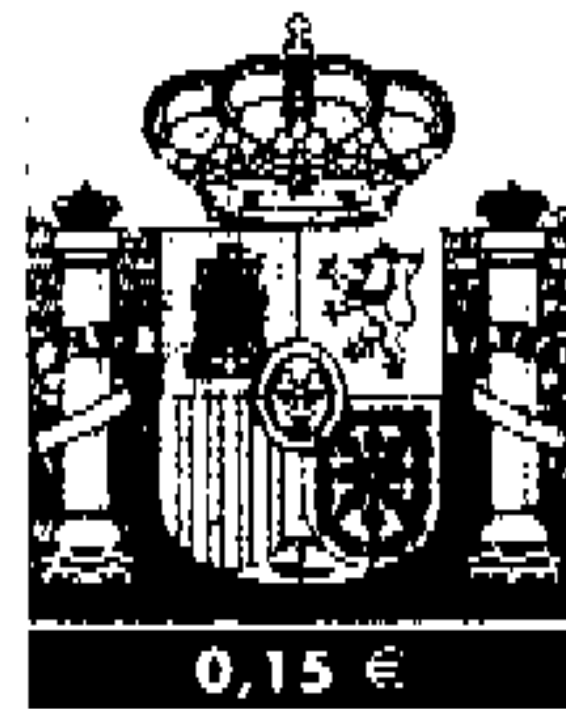
En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad emisora:

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

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, ha suscrito un segundo préstamo con la entidad emisora que entrará en vigor en la primera Fecha de Pago según lo establecido en el Folleto de emisión del Fondo:

Préstamo Subordinado para Desfase Inicial: por un importe total de 2.800.000,00 euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de los Derechos de Crédito.





8Q1503554

12/2007



0J1849869

Como mecanismo de garantía y para permitir el pago de los intereses que se 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.

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

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

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

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

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

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

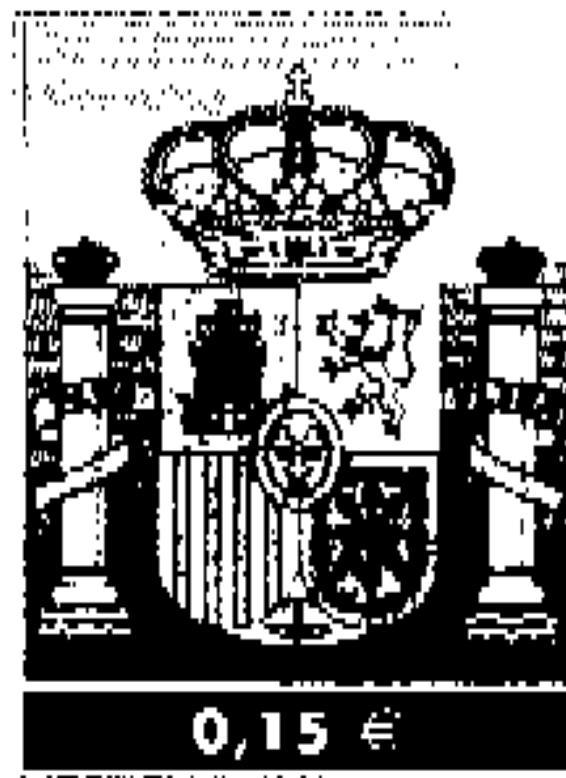
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 13%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/01/2014 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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



8Q1503553

12/2007



0J1849870

**CLASE 8.ª**

**INFORMACION SOBRE EL FONDO**

INFORMACION SOBRE EL FONDO

a 31 de diciembre de 2007

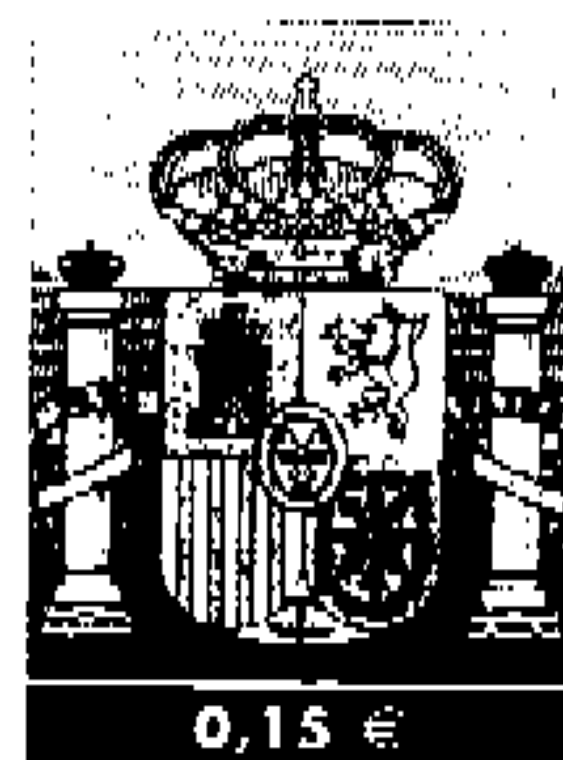
**I. CARTERA DE DERECHOS DE CRÉDITO**

1. Saldo vivo de Derechos de Crédito (sin impagos, en euros):	540.870.723,47
2 Saldo vivo de Derechos de Crédito (con impagos, en euros):	542.796.039,86
4. Vida residual (meses):	80
5. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Últimos 3 meses	
Últimos 6 meses	
Últimos 12 meses	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	
8. Porcentaje de fallidos <sup>i</sup> :	
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros):	
10. Saldo de impagados <sup>ii</sup> (sin impagos, en euros):	
11. Tipo medio cartera:	5,486%

**II. BONOS**

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A	481.200.000,00
b) Serie B	23.700.000,00
c) Serie C	45.100.000,00
d) Serie D	18.700.000,00





8Q1503552

12/2007



0J1849871

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

**2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):**

a) Serie A	100.000,00
b) Serie B	100.000,00
c) Serie C	100.000,00
d) Serie D	100.000,00

**3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:**

a) Serie A	100,00%
b) Serie B	100,00%
c) Serie C	100,00%
d) Serie D	100,00%

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

**5. Intereses devengados no pagados:** 950.948,09

**III. TIPOS DE INTERES**

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2007):

a) Serie A	5,104%
b) Serie B	5,754%
c) Serie C	7,854%
d) Serie D	8,854%



8Q1503551



12/2007



0J1849872

CLASE 8ª

VII LIQUIDE	
1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	19.055.360,01

VIII IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS	
Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
Préstamo subordinado Gastos Iniciales:	360.000,00

IX GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN	
1. Gastos producidos 2007:	2.037,16

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

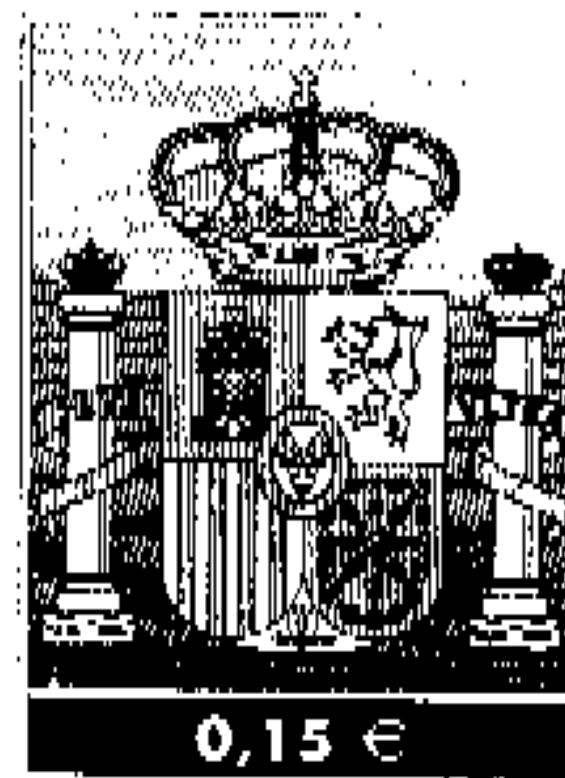
El porcentaje se calcula sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

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



801503550

12/2007



018143367

CLASE 8.<sup>a</sup>

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Caja de Ahorros del Mediterráneo  
D. Juan Luis Sabater Navarro

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Javier Saiz Alonso

\_\_\_\_\_  
D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

\_\_\_\_\_  
D. Víctor Iglesias Ruiz

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

\_\_\_\_\_  
D. José Carlos Contreras Gómez

\_\_\_\_\_  
Bear Stearns Spanish Securitization Corporation  
D. Jesús Río Cortés

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA EMPRESAS PASTOR 5, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2007, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 24 de abril de 2008, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 18 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0J 1849855 al 0J 1849872, ambos inclusive, más el presente folio estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 24 de abril de 2008

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

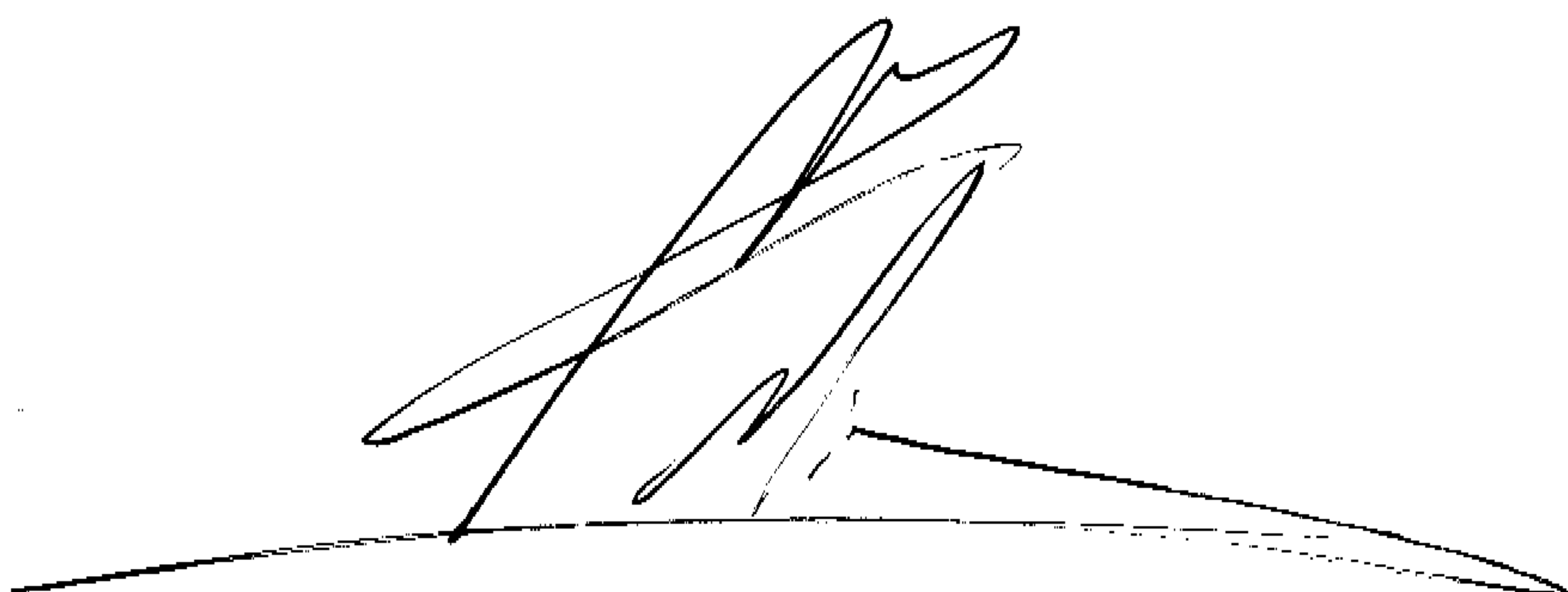
Yo, MANUEL RICHI ALBERTI, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,

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

Está extendida en diecinueve folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 8Q, números 1503568 y los dieciocho anteriores en orden correlativo decreciente.

Dejo anotado este testimonio con el número 400, en el Libro Indicador número 4.

En Madrid, a veinticinco de abril de dos mil ocho.



LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO.

