

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 21 de septiembre de 2009, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A, B y C emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 21.09.2008:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0310003001)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0310003019)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0310003027)
 - Vida media y amortización final de los Bonos calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Titulizados durante el último periodo.

- Estados de la cartera de Préstamos Titulizados al 21.09.2009:
 - Clasificación por índices de referencia del tipo de interés.
 - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de cada préstamo en morosidad.

- Tasa de amortización anticipada real de los Préstamos Titulizados al 31.08.2009.

- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 21.09.2009.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

Anexo : documentación que se cita (8 estados, 1 ejemplar).

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos


Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0310003001
Número / Number : 46.750 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C			
											Series A, B y C Bond Amortisation			
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit Amortización Amortisation Deficiency
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%			
TOTALES Totals				215.586.266,91	0,00	10.858,58	507.638.615,00	10,86%				507.638.615,00	507.638.615,00	0,00
21.12.2009	1,066%	240,201461	196,965198											
21.09.2009	1,535%	354,230218	290,468779	16.560.262,69	0,00	2.151,76	100.594.780,00	2,15%	89.141,42	4.167.361.385,00	97,64%	100.594.780,00	100.594.780,00	0,00
22.06.2009	1,914%	471,707417	386,800082	22.052.321,74	0,00	3.092,35	144.567.362,50	3,09%	91.293,18	4.267.956.165,00	96,72%	144.567.362,50	144.567.362,50	0,00
20.03.2009	3,425%	805,666982	660,646925	37.664.931,41	0,00	1.845,43	86.273.852,50	1,85%	94.385,53	4.412.523.527,50	98,08%	86.273.852,50	86.273.852,50	0,00
22.12.2008	5,291%	1.311,077444	1.075,083504	61.292.870,51	0,00	1.797,39	84.027.982,50	1,80%	96.230,96	4.498.797.380,00	98,17%	84.027.982,50	84.027.982,50	0,00
22.09.2008	5,179%	1.668,788889	1.368,406889	78.015.880,56	0,00	1.971,65	92.174.637,50	1,97%	98.028,35	4.582.825.362,50	98,03%	92.174.637,50	92.174.637,50	0,00
29.05.2008									100.000,00	4.675.000.000,00	100,00%			

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos


Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series B Bonds
Código / Code ISIN : ES0310003019
Número / Number : 2.500 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C				
											Series A, B y C Bond Amortisation				
Fecha de Pago <i>Payment Date</i>	% Tipo Interés <i>% Interest Rate</i>	Cupón <i>Coupon</i>		Intereses Serie <i>Series Interest</i>		Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>			Saldo Principal Pendiente <i>Outstanding Principal Balance</i>			Principal Devengado <i>Principal Due</i>	Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>	Déficit de Amortización <i>Amortisation Deficiency</i>	
		Bruto <i>Gross</i>	Neto <i>Net</i>	Pagados <i>Paid</i>	Impagados <i>Unpaid</i>	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%				
TOTALES Totals				13.161.430,56	0,00	0,00	0,00	0,00%				507.638.615,00	507.638.615,00	0,00	
21.12.2009	1,466%	370.572222	303,869222												
21.09.2009	1,935%	489,125000	401,082500	1.222.812,50	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	250.000.000,00	100,00%	100.594.780,00	100.594.780,00	0,00		
22.06.2009	2,314%	604,211111	495,453111	1.510.527,78	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	250.000.000,00	100,00%	144.567.362,50	144.567.362,50	0,00		
20.03.2009	3,825%	935,000000	766,700000	2.337.500,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	250.000.000,00	100,00%	86.273.852,50	86.273.852,50	0,00		
22.12.2008	5,691%	1.438,558333	1.179,617833	3.596.395,83	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	250.000.000,00	100,00%	84.027.982,50	84.027.982,50	0,00		
22.09.2008	5,579%	1.797,677778	1.474,095778	4.494.194,45	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	250.000.000,00	100,00%	92.174.637,50	92.174.637,50	0,00		
29.05.2008								100.000,00	250.000.000,00	100,00%					

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0310003027
Número / Number : 750 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.09.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B y C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				4.348.429,17	0,00	0,00	0,00	0,00%				507.638.615,00	507.638.615,00	0,00	
21.12.2009	1,866%	471,683333	386,780333												
21.09.2009	2,335%	590,236111	483,993611	442.677,08	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	100.594.780,00	100.594.780,00	0,00	
22.06.2009	2,714%	708,655556	581,097556	531.491,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	144.567.362,50	144.567.362,50	0,00	
20.03.2009	4,225%	1.032,777778	846,877778	774.583,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	86.273.852,50	86.273.852,50	0,00	
22.12.2008	6,091%	1.539,669444	1.262,528944	1.154.752,08	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	84.027.982,50	84.027.982,50	0,00	
22.09.2008	5,979%	1.926,566667	1.579,784667	1.444.925,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	75.000.000,00	100,00%	92.174.637,50	92.174.637,50	0,00	
29.05.2008									100.000,00	75.000.000,00	100,00%				

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos												
Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos Titulizados												
Bonos de Titulización de Activos al día:		21/09/2009										
VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
% MENSUAL CONSTANTE		0,63%										
% ANUAL EQUIVALENTE		7,27%										
BONOS SERIE A												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	8,95									
		fecha	29/08/2018									
	Amortización Final	años	39,52									
		fecha	20/03/2049									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	8,33									
		fecha	16/01/2018									
	Amortización Final	años	20,01									
		fecha	20/09/2029									
BONOS SERIE B												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	14,48									
		fecha	11/03/2024									
	Amortización Final	años	39,52									
		fecha	20/03/2049									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	13,30									
		fecha	05/01/2023									
	Amortización Final	años	20,01									
		fecha	20/09/2029									
BONOS SERIE C												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	14,48									
		fecha	11/03/2024									
	Amortización Final	años	39,52									
		fecha	3/20/2049									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	13,30									
		fecha	05/01/2023									
	Amortización Final	años	20,01									
		fecha	20/09/2029									

Hipótesis de cálculo:

- Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
- Fallidos de la cartera de Préstamos titulizados no recuperados: 0%
- Mantenimiento constante de la tasa de amortización anticipada de los Préstamos titulizados.

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Distribución por Indices de Referencia / Distribution by Reference Indexes

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHs) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 21/09/2009

Divisa / Currency: EUR

Indices de Referencia Reference Indexes	Saldo Vivo de Principal Outstanding Principal Balance				Principal Vencido Impagado Overdue Principal				Principal Pendiente Vencimiento Outstanding Principal				Tipo Int. Int. Rate	Margen s/Indice Margin o/Index		
	Num.	%	Importe / Amount	%	Num.	%	Importe / Amount	%	Num.	%	Importe / Amount	%	Med.Pond. W. Avg.	M.Pond. W. Avg.	Min.	Max.
Interés Variable Floating Interest	26.260	100,00	4.485.901.206,56	100,00	2.212	100,00	1.513.641,74	100,00	26.253	100,00	4.484.387.564,82	100,00	3,193%			
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) 1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)	25.948	98,81	4.445.012.633,60	99,09	2.150	97,20	1.474.330,52	97,40	25.943	98,82	4.443.538.303,08	99,09	3,175%	0,687	0,180	3,000
M. Hipotecario Bancos Mortgage Market: Banks	30	0,11	2.119.106,87	0,05	7	0,32	1.423,91	0,09	30	0,11	2.117.682,96	0,05	3,799%	0,042	0,000	0,550
M. Hipotecario Conjunto de Entidades Mortgage Market: All Institutions	282	1,07	38.769.466,09	0,86	55	2,49	37.887,31	2,50	280	1,07	38.731.578,78	0,86	5,250%	0,525	0,000	1,300
Total :	26.260	100,00	4.485.901.206,56	100,00	2.212	100,00	1.513.641,74	100,00	26.253	100,00	4.484.387.564,82	100,00				
Media Ponderada / Weighted Average :													3,193%			
Media Simple / Average :			170.826,40				684,29				170.814,29		3,221%			
Mínimo / Minimum :			134,41				0,01				4.163,80		1,762%			
Máximo / Maximum :			973.136,63				10.485,92				973.136,63		7,006%			

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Situación de impagados: Clasificación por Primera Cuota Vencida y no Pagada / Current delinquency: Classification by First Overdue Instalment

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHS) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 21/09/2009

Divisa / Currency: EUR

Antigüedad Aging	Deuda Vencida Overdue Debt						Deuda Pendiente de Vencer Outstanding Debt			Deuda total Total Debt			Garantía Security	% Deuda/Tasación % Loan to Value	
	Num.	Principal	Intereses Interest	Otros Other	Total	%	Principal	%	Otros Other	Principal	%	Deuda total Total Debt	V. Tasación Value	s/Principal o/Principal	s/Total o/Total
Impagados / Delinquencies															
De > 0 a ≤ 1 Mes Up to 1 month	922	195.002,69	278.615,47	4.299,33	477.917,49	6,30	156.577.541,41	39,78	0,00	156.772.544,10	39,67	157.055.458,90	197.250.235,88	79,4790	79,6224
De > 1 a ≤ 2 Meses from > 1 to ≤ 2 months	447	196.801,99	405.424,79	25,52	602.252,30	7,94	76.545.124,69	19,44	0,00	76.741.926,68	19,42	77.147.376,99	96.224.154,69	79,7533	80,1746
De > 2 a ≤ 3 Meses from > 2 to ≤ 3 months	286	210.660,43	458.924,72	0,82	669.585,97	8,83	51.609.250,51	13,11	0,00	51.819.910,94	13,11	52.278.836,48	65.009.813,96	79,7109	80,4168
De > 3 a ≤ 6 Meses from > 3 to ≤ 6 months	137	119.239,25	405.500,23	23.238,66	547.978,14	7,22	24.634.197,61	6,26	0,00	24.753.436,86	6,26	25.182.175,75	30.725.653,01	80,5628	81,9581
De > 6 a < 12 Meses from > 6 to < 12 months	313	433.066,20	2.063.177,59	313.436,49	2.809.680,28	37,04	54.449.821,83	13,83	0,00	54.882.888,03	13,89	57.259.502,11	67.146.131,57	81,7365	85,2760
De ≥ 12 a < 18 Meses from ≥ 12 to < 18 months	175	358.870,15	1.872.473,37	246.481,94	2.477.825,46	32,67	29.841.145,50	7,58	0,00	30.200.015,65	7,64	32.318.970,96	37.112.105,71	81,3751	87,0847
Subtotal :	2.280	1.513.640,71	5.484.116,17	587.482,76	7.585.239,64	100,00	393.657.081,55	100,00	0,00	395.170.722,26	100,00	401.242.321,19	493.468.094,82	80,0803	81,3107
Dudosos (subjettivos) / Doubt debts (subjectives)															
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000
Subtotal :	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000
Total :	2.280	1.513.640,71	5.484.116,17	587.482,76	7.585.239,64		393.657.081,55		0,00	395.170.722,26		401.242.321,19	493.468.094,82	80,0803	81,3107

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Tasa de Amortización Anticipada / *Prepayment Rate*

Activos / *Assets*: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHs) / *Residential mortgage loans*

Fecha / *Date*: 31/08/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / *This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitised assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates*

Fecha <i>Date</i>	% Tasa Anual Equivalente <i>% Annual Percentage Rate</i>				
	Mensual <i>Monthly</i>	Trimestral <i>Quarterly</i>	Semestral <i>Semiannualy</i>	Anual <i>Annual</i>	Acumulada <i>Cumulative</i>
31/08/2009	3,50	7,27	8,95	7,35	6,78
31/07/2009	8,26	9,77	9,60	7,37	7,00
30/06/2009	9,94	9,99	8,89	7,17	6,91
31/05/2009	11,09	10,60	8,24	6,85	6,67
30/04/2009	8,91	9,43	7,51	6,29	6,29
31/03/2009	11,76	7,77	7,06		6,05
28/02/2009	7,57	5,81	5,73		5,46
31/01/2009	3,80	5,54	5,08		5,22
31/12/2008	6,02	6,35	5,42		5,40
30/11/2008	6,77	5,64	5,44		5,31
31/10/2008	6,26	4,61	5,06		5,06
30/09/2008	3,88	4,47			4,82
31/08/2008	3,69	5,24			5,05
31/07/2008	5,84	5,50			5,50
30/06/2008	6,17				5,33
31/05/2008	4,48				4,48
26/05/2008					

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos
Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application


Divisa / Currency : **EUR**
 Fecha Pago / Payment Date : **21.09.2009**

			Fondos Disponibles	
			Amortización Series	
			A, B y C	
	Fondos Disponibles	Available Funds for Amortisation		
	Available Funds	Series A, B y C		
	Saldo Balance	Saldo Balance		
A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds				
Cuenta Tesorería Treasury Account. Saldo de inicio al Initial balance at: 21.09.2009		281.525.474,74	281.525.474,74	
Principales cobrados Préstamos Loans Principals collected	99.718.917,62			
Intereses cobrados Préstamos Loans interests collected	39.144.431,87			
Fondo de Reserva Reserve Fund incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account	142.000.000,00			
Rendimientos Cuentas Accounts Interest	662.125,25			
Fondos Disponibles (Otros) Available Funds (Another)	0,00			
Permuta Financiera (neto cobrado) Financial Swap (net receipt)		0,00	0,00	
Cobros Collections	22.197.131,72			
Pagos Payments	39.388.212,21			
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C Remaining Available Funds Amortisation Series A, B y C		81,60	81,60	
Total Fondos Disponibles Total Available Funds		281.525.556,34	281.525.556,34	0,00
B.1 APLICACIÓN Application				
	Devengado	Aplicado		
	Accrued	Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses	82.000,00	82.000,00	281.443.556,34	0,00
2º Comisión administración Préstamos Loans servicing fee	113.071,91	113.071,91	281.330.484,43	0,00
3º Permuta Financiera (neto pagado)* Financial Swap (net paid)*	17.191.080,49	17.191.080,49	264.139.403,94	0,00
4º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest	16.560.262,69	16.560.262,69	247.579.141,25	0,00
5º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *	1.222.812,50	1.222.812,50	246.356.328,75	0,00
6º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *	442.677,08	442.677,08	245.913.651,67	0,00
7º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation Series	100.594.888,61	100.594.888,61	145.318.763,06	100.594.888,61
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series	4.592.956.165,00			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	4.492.361.276,39			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00			
8º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **	0,00	0,00	145.318.763,06	100.594.888,61
9º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **	0,00	0,00	145.318.763,06	100.594.888,61
10º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve	142.000.000,00	142.000.000,00	3.318.763,06	100.594.888,61
11º Permuta Financiera (pago liquidativo) *** Swap liquidation Fund ***	0,00	0,00	3.318.763,06	100.594.888,61
12º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan	1.520.129,72	1.520.129,72	1.798.633,34	100.594.888,61
13º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment	0,00	0,00	1.798.633,34	100.594.888,61
14º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan	1.827,91	1.827,91	1.796.805,43	100.594.888,61
15º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment	27.941,55	27.941,55	1.768.863,88	100.594.888,61
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin	8.793.848,03	1.768.863,88	0,00	100.594.888,61
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds	0,00	0,00	0,00	100.594.888,61
Total aplicado Total applied	288.550.540,49	281.525.556,34		100.594.888,61

* Será postergado o antepuesto, según el caso, en determinadas circunstancias Shall be moved under certain circumstances.

** En caso de postergamiento o de anteposición In case of moving.

*** En determinadas circunstancias Under certain circumstances.

BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*



Divisa / Currency : EUR

B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B y C

Fondos Disponibles
Amortización Series

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	
			100.594.888,61
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	100.594.780,00	100.594.780,00	108,61
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	108,61
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	108,61
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C. <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>	108,61	108,61	0,00
Total aplicado <i>Total applied</i>	100.594.888,61	100.594.888,61	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	21.09.2009	142.000.108,61
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		142.000.000,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A,B y C <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B and C</i>			108,61

* Incrementado, si fuera el caso, en el importe i) de las retenciones a cuenta sobre los intereses de los Bonos y ii) de los ingresos percibidos de los Préstamos entre la Fecha de Determinación precedente, excluida, y la Fecha de Pago, incluida. *Added, if any, in the following amounts, i) the withholding tax amounts on Bond interest and ii) the Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.*