

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: VALENCIA Hipotecario 5 Fondo de Titulización de Activos.

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 23 de febrero 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 23.02.2009:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0382718007)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0382718015)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0382718023)
 - Vida media y amortización final calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Hipotecarios durante el último periodo.
- Estados de la cartera de Préstamos Hipotecarios al 23.02.2009:
 - Clasificación por índices de referencia.
 - 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 al 31.01.2009.
- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 23.02.2009.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

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

VALENCIA HIPOTECARIO 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0382718007
Número / Number : 4.680 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 23.02.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B and 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				2.724.813,00	0,00	1.134,94	5.311.519,20	1,13%				5.311.519,20	5.311.519,20	0,00
25.05.2009	2,188%	546,800677	448,376555											
23.02.2009	3,327%	582,225000	477,424500	2.724.813,00	0,00	1.134,94	5.311.519,20	1,13%	98.865,06	462.688.480,80	98,87%	5.311.519,20	5.311.519,20	0,00
17.12.2008									100.000,00	468.000.000,00	100,00%			

VALENCIA HIPOTECARIO 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series B Bonds
Código / Code ISIN : ES0382718015
Número / Number : 50 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 23.02.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B and 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				31.736,25	0,00	0,00	0,00	0,00%				5.311.519,20	5.311.519,20	0,00	
25.05.2009	2,488%	628,911111	515,707111												
23.02.2009	3,627%	634,725000	520,474500	31.736,25	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	5.000.000,00	100,00%	5.311.519,20	5.311.519,20	0,00	
17.12.2008									100.000,00	5.000.000,00	100,00%				

VALENCIA HIPOTECARIO 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0382718023
Número / Number : 270 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 23.02.2009

											Amortización Bonos Series A, B and C			
											Series A, B and 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				185.550,75	0,00	0,00	0,00	0,00%				5.311.519,20	5.311.519,20	0,00
25.05.2009	2,788%	704,744444	577,890444											
23.02.2009	3,927%	687,225000	563,524500	185.550,75	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	27.000.000,00	100,00%	5.311.519,20	5.311.519,20	0,00
17.12.2008									100.000,00	27.000.000,00	100,00%			

Valencia Hipotecario 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 al día 23/02/2009

VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGUN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA			
% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
			0,44%
			5,12%
BONOS SERIE A			
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	10,18
		fecha	28/04/19
Amortización Final		años	34,27
		fecha	23/05/43
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,77
		fecha	28/11/18
Amortización Final		años	22,51
		fecha	23/08/31
BONOS SERIE B			
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	16,98
		fecha	11/02/26
Amortización Final		años	34,27
		fecha	23/05/43
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	16,10
		fecha	26/03/25
Amortización Final		años	22,51
		fecha	23/08/31
BONOS SERIE C			
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	16,98
		fecha	11/02/26
Amortización Final		años	34,27
		fecha	23/05/43
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	16,10
		fecha	26/03/25
Amortización Final		años	22,51
		fecha	23/08/31

(1) Ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos
Hipótesis de morosidad y fallidos de los Préstamos Titulizados: 0%.

VALENCIA HIPOTECARIO 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*: 23/02/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Indices de Referencia <i>Reference Indexes</i>	Saldo Vivo de Principal <i>Outstanding Principal Balance</i>				Principal Vencido Impagado <i>Overdue Principal</i>				Principal Pendiente Vencimiento <i>Outstanding Principal</i>				Tipo Int. <i>Int. Rate</i>	Margen s/Índice <i>Margin o/Index</i>		
	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Med.Pond. <i>W. Avg.</i>	M.Pond. <i>W. Avg.</i>	Min.	Max.
Interés Variable <i>Floating Interest</i>	3.704	100,00	494.535.087,25	100,00	352	100,00	90.374,26	100,00	3.704	100,00	494.444.712,99	100,00	5,630%			
EURIBOR/MIBOR a 1 año <i>1-year EURIBOR/MIBOR</i>	12	0,32	1.702.900,97	0,34	0	0,00	0,00	0,00	12	0,32	1.702.900,97	0,34	5,065%	0,929	0,600	2,000
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	3.692	99,68	492.832.186,28	99,66	352	100,00	90.374,26	100,00	3.692	99,68	492.741.812,02	99,66	5,631%	0,841	0,100	2,250
Total :	3.704	100,00	494.535.087,25	100,00	352	100,00	90.374,26	100,00	3.704	100,00	494.444.712,99	100,00				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													5,630%			
Media Simple / <i>Average</i> :			133.513,79				256,75				133.489,39		5,642%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			1.310,42				0,81				1.310,42		2,846%			
Máximo / <i>Maximum</i> :			495.059,65				1.827,28				495.059,65		7,393%			

VALENCIA HIPOTECARIO 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*: 23/02/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Antigüedad <i>Aging</i>	Deuda Vencida <i>Overdue Debt</i>						Deuda Pendiente de Vencer <i>Outstanding Debt</i>			Deuda total <i>Total Debt</i>			Garantía <i>Security</i>	% Deuda/Tasación <i>% Loan to Value</i>	
	Num.	Principal	Intereses <i>Interest</i>	Otros <i>Other</i>	Total	%	Principal	%	Otros <i>Other</i>	Principal	%	Deuda total <i>Total Debt</i>	V. Tasación <i>Value</i>	s/Principal <i>o/Principal</i>	s/Total <i>o/Total</i>
Impagados / <i>Delinquencies</i>															
De > 0 a ≤ 1 Mes <i>Up to 1 month</i>	250	47.869,49	134.502,86	0,00	182.372,35	50,63	33.030.874,79	71,18	0,00	33.078.744,28	71,15	33.213.247,14	48.469.512,96	68,2465	68,5240
De > 1 a ≤ 2 Meses <i>from > 1 to ≤ 2 months</i>	76	28.213,03	84.377,71	0,00	112.590,74	31,26	9.556.727,70	20,59	0,00	9.584.940,73	20,62	9.669.318,44	14.168.388,04	67,6502	68,2457
De > 2 a ≤ 3 Meses <i>from > 2 to ≤ 3 months</i>	28	14.291,74	50.962,88	0,00	65.254,62	18,12	3.815.578,50	8,22	0,00	3.829.870,24	8,24	3.880.833,12	5.172.252,20	74,0465	75,0318
Subtotal :	354	90.374,26	269.843,45	0,00	360.217,71	100,00	46.403.180,99	100,00	0,00	46.493.555,25	100,00	46.763.398,70	67.810.153,20	68,5643	68,9622
Dudosos (subjettivos) / <i>Doubt debts (subjectives)</i>															
	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 :	354	90.374,26	269.843,45	0,00	360.217,71		46.403.180,99		0,00	46.493.555,25		46.763.398,70	67.810.153,20	68,5643	68,9622

VALENCIA HIPOTECARIO 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: 31/01/2009

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 Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				Acumulada Cumulative
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannually	Anual Annual	
31/01/2009	3,80				5,12
31/12/2008	6,42				6,42
17/12/2008					

VALENCIA Hipotecario 5 Fondo de Titulización de Activos



Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR
 Fecha Pago / Payment Date : 23.02.2009

	Fondos Disponibles		Fondos Disponibles Amortización	
	Saldo	Balance	Saldo	Balance
A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds				
Cuenta Tesorería Treasury Account.				
Principales cobrados Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans Principals collected	23.02.2009	5.413.372,84	28.955.496,64	28.955.496,64
Intereses cobrados Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans Interests collected		3.533.423,83		
Rendimientos Cuentas Accounts Interest		116.438,25		
Fondo de Reserva Reserve Fund		18.500.000,00		
Remanente Fondos Disponibles (Anterior) Remaining Available Funds (Previous)		0,00		
Fondos Disponibles Dif. Valor Cta Tesorería Available Funds Value Treasury Account Value		292,38		
Fondos Disponibles (otros) Available Funds (another)		1.391.969,34		
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C I Remaining Available Funds for Amortisation A, B and C Series		0,00		
Permuta Intereses (neto cobrado) Interest Swap (net receipt)		2.754.613,07	2.754.613,07	2.754.613,07
Cobros Collections		2.754.613,07		
Pagos Payments		0,00		
Total Fondos Disponibles Total Available Funds		31.710.109,71	31.710.109,71	0,00

B.1 APLICACIÓN Application

	Devengado	Aplicado		
	Accrued	Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses	10.647,58	10.647,58	31.699.462,13	0,00
2º Permuta de Intereses (neto pagado)* Interest Swap (net paid)*	4.378.153,29	4.378.153,29	27.321.308,84	0,00
3º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest	2.724.813,00	2.724.813,00	24.596.495,84	0,00
4º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest*	31.736,25	31.736,25	24.564.759,59	0,00
5º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *	185.550,75	185.550,75	24.379.208,84	0,00
6º Retención Fondos Disponibles Amortización de Bonos Bond Amortisation Available Funds Withholding	5.311.546,56	5.311.546,56	19.067.662,28	5.311.546,56
(+) Saldo de Principal Pendiente Series A, B y C I Outstanding Principal Balance A, B and C Series	500.000.000,00			
(-) Saldo Vivo Préstamos I Outstanding Balance Loans	494.688.453,44			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos I Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **	0,00	0,00	19.067.662,28	5.311.546,56
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **	0,00	0,00	19.067.662,28	5.311.546,56
9º Dotación importe Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve	18.500.000,00	18.500.000,00	567.662,28	5.311.546,56
10º Permuta de Intereses (pago liquidativo)*** Swap Liquidation Fund ***	0,00	0,00	567.662,28	5.311.546,56
11º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan	146.561,63	146.561,63	421.100,65	5.311.546,56
12º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment	0,00	0,00	421.100,65	5.311.546,56
13º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan	16.714,78	16.714,78	404.385,87	5.311.546,56
14º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment	484.390,08	404.385,87	0,00	5.311.546,56
15º Comisión administración Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans servicing fee	8.448,61	0,00	0,00	5.311.546,56
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin	76.495,91	0,00	0,00	5.311.546,56
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds	0,00	0,00	0,00	5.311.546,56
Total aplicado Total applied	31.875.058,44	31.710.109,71		5.311.546,56

* 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

VALENCIA Hipotecario 5 Fondo de Titulización de Activos



Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR
 Fecha Pago / Payment Date : 23.02.2009

	Fondos Disponibles		Fondos Disponibles Amortización	
	Saldo	Balance	Saldo	Balance
B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B y C <i>Available Funds for Amortisation Application Series A, B y C</i>				
				5.311.546,56
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	5.311.519,20		5.311.519,20	27,36
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00		0,00	27,36
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00		0,00	27,36
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B y C</i>	27,36		27,36	0,00
	0,00		0,00	0,00

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN Statement after application

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	23.02.2009	18.500.000,00
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		18.500.000,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización <i>Remaining Available Funds for Amortisation</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	23.02.2009	27,36

* 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 Hipotecarios 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 Mortgage Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.*