



F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

FRANCISCO FORTES CLAVERO

ANALISTA

SANTANDER DE TITULIZACION, S.G.F.T, S.A.

CIUDAD GRUPO SANTANDER

28660 BOADILLA DEL MONTE

ffortes@gruposantander.com

Tel: 912893290



DENOMINACION DEL FONDO:

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

INFORMACIÓN

CORRESPONDIENTE AL:

TRIMESTRE/SEMESTRE:

16/11/2009 - 15/02/2010

AÑO:

2010

Personas que asumen la responsabilidad de esta información y cargos que ocupan:	Firma:
IGNACIO ORTEGA GAVARA - DIRECTOR GENERAL	

I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO

Fecha de Constitución del Fondo	03 noviembre 2008	Agencia de pago de Bonos	BANCO SANTANDER	
Fecha de Desembolso BT's	05 noviembre 2008	Negociación Mercado	AIAF	
Fecha Final Amortización	15 agosto 2051	Agencias de calificación	STANDARD & POORS	
Sociedad Gestora	SANTANDER DE TITULIZACION, S.G.F.T, S.A.	Calificación	Inicial	Actual
Originador Derechos Crédito	BANCO SANTANDER	SERIE A	AAA	AA
		SERIE B	AA	A
		SERIE C	A	BBB-
		SERIE D	BBB	BB
		SERIE E	BB	B
		SERIE F	CCC-	D

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO: BONOS DE TITULIZACION

SERIES PRELACIÓN CÓDIGO ISIN	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACIÓN			
			Inicial	Actual	%Act/In
SERIE A ES0337712006	12.169	Nominal Unitario	100.000,00	85.736,89	
		Nominal Total	1.216.900.000,00	1.043.332.214,41	85,74 %
SERIE B ES0337712014	344	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	34.400.000,00	34.400.000,00	100,00 %
SERIE C ES0337712022	344	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	34.400.000,00	34.400.000,00	100,00 %
SERIE D ES0337712030	343	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	34.300.000,00	34.300.000,00	100,00 %
SERIE E ES0337712048	550	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	55.000.000,00	55.000.000,00	100,00 %
SERIE F ES0337712055	247	Nominal Unitario	100.000,00	100.000,00	
		Nominal Total	24.700.000,00	24.700.000,00	100,00 %

AMORTIZACION E INTERESES BONOS					
Actual			Próximo		
Fecha Amortización Periodo Actual 15 febrero 2010			Fecha Próximo Cupón 17 mayo 2010		
	Amortización de los Bonos	Intereses Brutos Bonos	Tipo de Interés	Importe Bruto Próximo Cupón	Importe Neto Próximo Cupón
SERIE A	2.016,08 €	229,36 €	0,9820 %	212,82 €	172,38 €
SERIE B	0,00 €	306,87 €	1,1620 %	293,73 €	237,92 €
SERIE C	0,00 €	382,71 €	1,4620 %	369,56 €	299,34 €
SERIE D	0,00 €	622,84 €	2,4120 %	609,70 €	493,86 €
SERIE E	0,00 €	812,43 €	3,1620 %	799,28 €	647,42 €
SERIE F	0,00 €	0,00 €	1,3120 %	331,64 €	268,63 €
Amortización devengada no pagada	776.138,82 €				
Amortización Calendario	NO				

III. ACTIVOS ADQUIRIDOS POR EL FONDO: DERECHOS DE CRÉDITO

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Derechos de Crédito	7.221	6.114
Saldo Pendiente de Amortizar Derechos	1.375.000.010,21	1.200.656.039,09
Importes Unitarios Derechos Vivos	190.416,84	196.378,15
Tipos de Interés	5,31 %	2,76 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	1,57 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	9,23 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo	8,37 %

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida(Principal+Intereses)	211.239,56	484.416,94	25.087,31
Deuda Pendiente de vencimiento	0,00	0,00	1.200.446.917,65
Deuda Total	211.239,56	484.416,94	1.200.472.004,96

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

INFORME TRIMESTRAL BONOS DE TITULIZACIÓN

15 febrero 2010

BONOS TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.250.665.891,93 €
Amortizaciones	24.533.677,52 €
Saldo actual	1.226.132.214,41 €
% sobre saldo inicial	87,60%
Amortización devengada no pagada	776.138,82 €

BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS. INTERESES	
Intereses pagados Serie A	2.791.081,84 €
Intereses pagados Serie B	105.563,28 €
Intereses pagados Serie C	131.652,24 €
Intereses pagados Serie D	213.634,12 €
Intereses pagados Serie E	446.836,50 €
Intereses pagados Serie F	0,00 €
Intereses devengados no pagados	844.903,02 €

DATOS	
Fecha de determinación	08/02/2010
Fecha de Pago de Cupón Actual	15/02/2010
Fecha de Pago de Cupón Anterior	16/11/2009
Número de días	91
Tipo de referencia (%)	0,662 %
Próxima Fecha de Pago	17/05/2010

VIDA RESIDUAL (AÑOS)		
	INICIAL	15-feb-2010
SERIE A	7,21	7,4
SERIE B	13,27	12,34
SERIE C	13,27	12,34
SERIE D	13,27	12,34
SERIE E	13,27	12,34
SERIE F	13,98	13,48

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CREDITO

15 febrero 2010

DERECHOS DE CRÉDITO. PRINCIPAL	
Saldo anterior	1.223.393.534,63 €
Amortizaciones	22.737.495,54 €
Saldo actual	1.200.656.039,09 €
Número de derechos de crédito	6.114
LTV	87,57%

DERECHOS DE CRÉDITO. INTERESES	
Intereses cobrados en el trimestre	9.510.970,52 €
Intereses devengados en el trimestre	8.717.652,39 €

DERECHOS DE CRÉDITO EN MOROSIDAD					
	HASTA 30 DÍAS	30 A 60 DÍAS	60 A 90 DÍAS	90 A 180 DÍAS	MAS DE 180 DIAS
Principal	69.077,24 €	81.906,38 €	37.572,15 €	18.364,45 €	2.201,22 €
Intereses	142.162,32 €	181.031,66 €	103.974,63 €	61.567,67 €	22.886,09 €
Saldo de los derechos de crédito	28.186.352,45 €	50.448.213,66 €	30.244.372,14 €	16.869.528,48 €	72.731.674,97 €
Número de derechos de crédito	138	253	159	88	290
% sobre saldo de los derechos de crédito	2,35 %	4,20 %	2,52 %	1,41 %	6,06%

* Se excluyen en este informe los vencidos y no pagados con antigüedad entre 1 y 15 días por considerarse morosidad técnica, con un gran porcentaje de recobro.

PRÉSTAMOS EN WRITE OFF	
Write Off acumulado Fecha Pago anterior	0,00 €
Write Off trimestre	0,00 €
Write Off acumulados actuales	0,00 €

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

INFORME TRIMESTRAL DERECHOS DE CREDITO

15 febrero 2010

CONTENCIOSOS / JUDICIALES	
Saldo anterior	63.401.073,73 €
Diferencia	7.061.005,10 €
Saldo actual	70.462.078,83 €
Número derechos de crédito contenciosos	277

ADJUDICADOS	
Saldo anterior	28.614.963,96 €
Diferencia	-1.632.316,81 €
Saldo actual	26.982.647,15 €
Número derechos de crédito adjudicados	264

PERDIDAS DE LA CARTERA	
Saldo anterior	8.813.531,64 €
Diferencia	462.246,77 €
Saldo actual	9.275.778,41 €

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS Y CUENTA DE TESORERÍA

15 febrero 2010

ORIGEN	32.107.185,85 €
PRINCIPAL COBRADO	
Amortización derechos de crédito	18.922.099,35 €
INTERESES COBRADOS	
Intereses de derechos de crédito	9.510.970,52 €
Intereses de reinversión	40.246,22 €
CONTENCIOSOS / JUDICIALES	330.591,34 €
INGRESOS/GASTOS DE ADJUDICADOS	3.303.234,68 €
FONDO DE RESERVA	0,00 €
OTROS	43,74 €

ESTADO CUENTA DE TESORERÍA	0,00 €
FONDO DE RESERVA	
Saldo anterior	0,00 €
Utilizado en el período	0,00 €
Saldo actual	0,00 €
RETENCIÓN A CUENTA DEL IRPF	0,00 €
GASTOS EMISIÓN RETENIDOS	0,00 €
OTROS	0,00 €

APLICACIÓN	32.107.185,85 €
GASTOS ORDINARIOS	8.974,92 €
COMISION GESTION	62.361,97 €
PAGO SWAP	9.504.398,77 €
COBRO SWAP	-5.691.067,00 €
INTERESES SERIE A	2.791.081,84 €
INTERESES SERIE B	105.563,28 €
INTERESES SERIE C	131.652,24 €
INTERESES SERIE D	213.634,12 €
INTERESES SERIE E	446.836,50 €
AMORTIZACION BONOS SERIE A	24.533.677,52 €
AJUSTE EXCESO REDONDEO	71,69 €
AMORTIZACION SERIE B	0,00 €
AMORTIZACION SERIE C	0,00 €
AMORTIZACION BONOS SERIE D	0,00 €
AMORTIZACION SERIE E	0,00 €
INTERESES SERIE B POSTERGADOS	0,00 €
INTERESES SERIE C POSTERGADOS	0,00 €
INTERESES SERIE D POSTERGADOS	0,00 €
INTERESES SERIE E POSTERGADOS	0,00 €
INTERESES SERIE F	0,00 €
AMORTIZACION BONOS SERIE F	0,00 €
RESOLUCION CONTRATO SWAP	0,00 €
INTERESES PTO SUBORDINADO	0,00 €
AMORTIZACION PTO SUBORDINADO	0,00 €
AMORTIZACION PTO SUBORDINADO GC	0,00 €
COMISION ADMINISTRACION BSANTANDER	0,00 €
COMISIÓN VARIABLE/INT.EXTR.SERIE F	0,00 €

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

MEJORA CREDITICIA Y PRÉSTAMO SUBORDINADO

15 febrero 2010

MEJORA DE CRÉDITO		
CONCEPTOS	INICIAL	15-feb-2010
EMISIÓN SUBORDINADA	11,50 %	13,16 %
FONDO DE RESERVA	24.700.000,00 € 1,80%	0,00 € (0,00 %)

PRÉSTAMOS SUBORDINADOS		
CONCEPTOS	INICIAL	15-feb-2010
PRESTAMO SUBORDINADO		
Saldo vivo	600.000,00 €	600.000,00 €
Tipo de interés	4,744 %	0,662 %

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS TRIGGERS

15 febrero 2010

TRIGGERS FONDO DE RESERVA		
SI 1) ES MAYOR QUE 2) NO SE AMORTIZA EL FONDO DE RESERVA		
1) DERECHOS EN MOROSIDAD > 90 DÍAS		89.601.203,45 €
2) 1% SALDO DERECHOS DE CRÉDITO ACTUAL		12.006.560,39 €

EL NIVEL REQUERIDO DEL FONDO DE RESERVA ES FIJO HASTA NOVIEMBRE 2011

SALDO VIVO ACUMULADO DE PRESTAMOS FALLIDOS	
	9.295.666,32 €

TRIGGERS DIFERIMIENTO DE INTERESES CLASES B, C, D, E		
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE B (9º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRESTAMOS FALLIDOS >295.625.002,20 EUR		NO
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE C (10º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRESTAMOS FALLIDOS > 226.875.001,68 EUR		NO
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE D (11º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRESTAMOS FALLIDOS > 158.125.001,17 EUR		NO
DIFERIMIENTO DE INTS CLASE E (12º LUGAR) SI SALDO VIVO ACUMULADO DE PRESTAMOS FALLIDOS > 123.750.000,92 EUR		NO

F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 5

DEFINICIONES

15 febrero 2010

FECHA DE DETERMINACIÓN Será la fecha en que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizará los cálculos necesarios para distribuir los fondos disponibles existentes a dicha fecha, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en el Folleto Informativo.
Todos los datos de los Activos Titulizados (Saldo Vivo DC's, tablas de morosidad, propiedades transitorias, datos estadísticos, etc.) están referidos a dicha fecha.

WRITE OFF Préstamos con cuotas pendientes con antigüedad igual o superior a 12 ó 18 meses (según Folleto Informativo).

PÉRDIDAS DE LA CARTERA Aquellos préstamos cuya deuda el Cedente considera que no va a recuperar (neto de recuperaciones).

SALDO VIVO ACUMULADO DE PRÉSTAMOS FALLIDOS Saldo vivo acumulado de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados.

ADJUDICADOS Bienes en el activo del Fondo como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial.

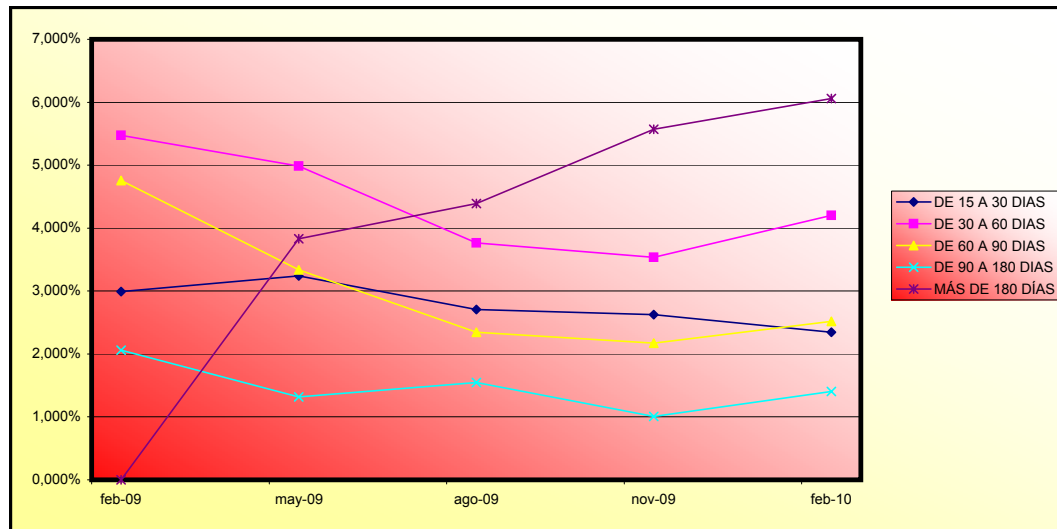
CONTENCIOSO / JUDICIAL Préstamos sobre los que el Cedente va a iniciar acciones judiciales. Esta cantidad está incluida en el cuadro de morosidad.

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
SANTANDER HIPOTECARIO 5**

Fecha: 15 de Febrero de 2010

INFORME HISTÓRICO DE MOROSIDAD

MOROSIDAD HISTÓRICA						
	09/02/2009	08/05/2009	10/08/2009	06/11/2009	08/02/2010	
DE 15 A 30 DIAS	2,989%	3,242%	2,708%	2,625%	2,348%	
DE 30 A 60 DIAS	5,475%	4,987%	3,764%	3,535%	4,202%	
DE 60 A 90 DIAS	4,756%	3,335%	2,345%	2,171%	2,519%	
DE 90 A 180 DIAS	2,061%	1,316%	1,545%	1,005%	1,405%	
MÁS DE 180 DIAS	0,000%	3,830%	4,392%	5,571%	6,058%	



**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
SANTANDER HIPOTECARIO 5**

VALORES DE TASACIÓN SOBRE SALDOS VIVOS

Fecha: 15 de Febrero de 2010

ESTADISTICO DE VALORES DE TASACION ACTUALES SOBRE SALDOS VIVOS (en miles)				
	SALDO VIVO	% SALDOS VIVOS	Nº PRÉSTAMOS	% Nº DE PRÉSTAMOS
0-9,99	0,00 €	0,00%	1	0,01%
10-19,99	5,89 €	0,00%	1	0,01%
20-29,99	155,08 €	0,01%	2	0,03%
30-39,99	1.479,94 €	0,13%	10	0,16%
40-49,99	4.042,64 €	0,35%	23	0,37%
50-59,99	4.067,53 €	0,36%	27	0,44%
60-69,99	10.509,00 €	0,93%	56	0,91%
70-79,99	133.896,76 €	11,85%	773	12,64%
>80	975.155,14 €	86,34%	5.221	85,39%

FTA SANTANDER HIPOTECARIO 5

Fecha	Balance teórico	Balance Real	0,73%		Tasa Prepago Mensual desde Inicio	Tasa Prepago Anualizada desde Inicio	Tasa Prepago Mensual	Tasa Prepago Mensual Anualizada
			Vector de Prepago	tacp				
4-11-08	1.375.000.000,00		100,00%	100,00%		9,23%		
noviembre-08	1.373.435.104,63	1.371.537.359,04	99,27%	99,86%	0,14%	1,65%	0,14%	1,65%
diciembre-08	1.371.863.193,31	1.354.574.540,22	98,55%	98,74%	0,63%	7,33%	1,12%	12,68%
enero-09	1.370.284.234,59	1.346.633.784,39	97,84%	98,27%	0,58%	6,73%	0,47%	5,52%
febrero-09	1.368.698.196,87	1.326.078.524,07	97,13%	96,89%	0,79%	9,05%	1,41%	15,69%
marzo-09	1.367.105.048,41	1.317.429.625,03	96,42%	96,37%	0,74%	8,50%	0,54%	6,25%
abril-09	1.365.504.757,34	1.302.062.855,65	95,72%	95,35%	0,79%	9,08%	1,05%	11,90%
mayo-09	1.363.897.291,63	1.289.135.688,06	95,03%	94,52%	0,80%	9,21%	0,88%	10,02%
junio-09	1.362.282.619,12	1.278.617.778,83	94,34%	93,86%	0,79%	9,07%	0,70%	8,07%
julio-09	1.360.660.707,49	1.255.279.556,46	93,65%	92,26%	0,89%	10,19%	1,71%	18,68%
agosto-09	1.359.031.524,29	1.242.982.949,15	92,97%	91,46%	0,89%	10,16%	0,86%	9,86%
septiembre-09	1.357.395.036,92	1.238.818.945,28	92,30%	91,26%	0,83%	9,49%	0,21%	2,55%
octubre-09	1.355.751.212,63	1.231.039.293,75	91,63%	90,80%	0,80%	9,20%	0,51%	5,92%
noviembre-09	1.354.100.018,53	1.223.393.534,63	90,96%	90,35%	0,78%	8,94%	0,50%	5,84%
diciembre-09	1.352.441.421,57	1.210.617.038,95	90,30%	89,51%	0,79%	9,06%	0,92%	10,53%
enero-10	1.350.775.388,57	1.203.734.317,08	89,65%	89,11%	0,77%	8,81%	0,45%	5,22%
febrero-10	1.349.101.886,19	1.200.656.039,09	89,00%	89,00%	0,73%	8,37%	0,13%	1,57%

FTA SANTANDER HIPOTECARIO 5
8-feb-10

88,50%	2,50%	2,50%	2,50%	4,00%
44,25%	5,00%	5,00%	5,00%	8,00%

ok 7,40

ok 12,34

ok 12,34

ok 12,36

ok 12,35

ok 13,48

Fecha	Principal disponible para la amortización	AMORTIZACION					VIDA SERIE F	AMORTIZACION SERIE F	VIDA F										
		SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE D	SERIE E													
15-nov-21	10.166.635,06	257.138.200	17.373.784	17.373.784	17.373.784	27.798.055	7.770.476,53	33.397.508.104	520.904,03	2.238.845.519	520.904,03	2.238.845.519	520.904,03	2.238.845.519	833.446,45	3.582.152.830	12.509.125	159.124,83	683.918.505

FTA SANTANDER HIPOTECARIO 5
8-feb-10

		88,50%	2,50%	2,50%	2,50%	4,00%	ok		7,40	ok	ok	12,34	ok	ok	12,34	ok	ok	12,36	ok	ok	12,35	ok	ok	13,48
Fecha	Principal disponible para la amortización	SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE D	SERIE E	AMORTIZACION SERIE A	VIDA SERIE A	AMORTIZACION SERIE B	VIDA SERIE B	AMORTIZACION SERIE C	VIDA SERIE C	AMORTIZACION SERIE D	VIDA SERIE D	AMORTIZACION SERIE E	VIDA SERIE E	SERIE F	AMORTIZACION SERIE F	VIDA F					
		ok						1.216.900.000,00	SERIE A	34.400.000,00	SERIE B	34.400.000,00	SERIE C	SERIE D	SERIE E	SERIE E	F	24.700.000,00	F					
15-abr-28	0	0,00	107.453.912	7.322.236	7.322.236	7.322.236	11.715.577	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	12.350.000	0,00	0				
15-may-28	1	5.156.298,10	107.453.912	7.322.236	7.322.236	7.322.236	11.715.577	3.935.338,89	26.252.645.745	265.425,91	1.770.656.273	265.425,91	1.770.656.273	265.425,91	1.770.656.273	424.681,46	2.833.050.038	12.350.000	0,00	0				
15-jun-28	0	0,00	103.518.573	7.056.810	7.056.810	7.056.810	11.290.896	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	12.350.000	0,00	0				
15-jul-28	0	0,00	103.518.573	7.056.810	7.056.810	7.056.810	11.290.896	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	12.350.000	0,00	0				
15-ago-28	1	135.979.898,29	103.518.573	7.056.810	7.056.810	7.056.810	11.290.896	103.518.573,12	700.096.110.025	7.056.809,82	47.725.204.809	7.056.809,82	47.725.204.809	7.056.809,82	47.725.204.809	11.290.895,71	76.360.327.694	12.350.000	12.350.000,00	83.523.050.000				