



Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

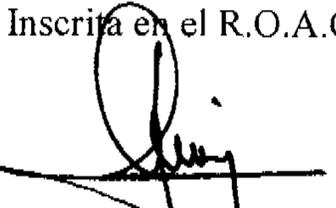
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha de 25 de abril de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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 Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1 al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. 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. N° S0692



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2008 N° 01/08/02943

COPIA GRATUITA

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

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

2007

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 1
BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006 (*)	PASIVO	2007	2006 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	-	132	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	28.116	28.332
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.028.902	1.199.329	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 10)	1.068.488	1.253.203
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	312	67	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	17.714	14.531
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	5.115	4.849			
TESORERÍA (Nota 8)	79.989	91.689	TOTAL PASIVO	1.114.318	1.296.066
TOTAL ACTIVO	1.114.318	1.296.066			

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 1
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulización (Nota 10)	49.956	42.672	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	48.515	41.162
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	1.392	1.056	Intereses de demora	41	43
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	47.610	41.571	Ingresos financieros (Nota 8)	2.504	2.123
	98.958	85.299	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	56.188	50.256
			Ingresos varios (Nota 4)	125	-
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	132	292		107.373	93.584
GASTOS GENERALES (Nota 13)	30	36			
FALLIDOS (Nota 4)	366	57			
COMISIONES DEVENGADAS:					
Comisión variable	7.580	7.538			
Comisión de administración y otras	307	362			
	7.887	7.900			
TOTAL DEBE	107.373	93.584	TOTAL HABER	107.373	93.584

(*) Se presenta, única y exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 11 de junio de 2004, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de cuatro series de bonos de titulización, por un importe total de 1.875 millones de euros (Nota 10). El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 15 de junio de 2004, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander, S.A., (en adelante, el Banco). El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal vigente excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por los derechos de crédito.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales 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 adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración 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.

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al ejercicio 2006 que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

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. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por los derechos de crédito con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un periodo de tres años, a partir del 15 de junio de 2004 (véase Nota 5).

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados en pago de deudas. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

d) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 10, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los derechos de crédito coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los derechos de crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los derechos de crédito por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimiento de los bonos de titulización.

e) 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 sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes 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 periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el ejercicio 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.

El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 8 de junio de 2004, integran derechos de crédito procedentes de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe inicial de 1.875.000.003,94 euros. La adquisición se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los derechos de crédito tienen un saldo nominal pendiente, que a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 100%.

El movimiento del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
	Préstamos Hipotecarios
Saldo a 1 de enero de 2007	1.199.329
Amortización de principal	(35.804)
Amortización de principal de Derechos de crédito vencidos y no cobrados y otros	61
Amortizaciones anticipadas y otros	(134.684)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	1.028.902

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstos para el ejercicio 2008 ascienden a 176.356 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2007 ha sido del 3,99%.

El saldo de este epígrafe incluye principales en situación contenciosa por importe de 1.237 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 7). En las recuperaciones del ejercicio de préstamos en situación contenciosa, se han producido fallidos por importe de 366 miles de euros. Durante el ejercicio 2007, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 125 miles de euros, que se recogen en el epígrafe "Ingresos varios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 187.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo (véase Nota 10). De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2007 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	132
Amortizaciones	(132)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	-

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	67
Adiciones	419
Retiros(*)	(174)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	312

(*) Como consecuencia de los retiros no se han producido resultados para el Fondo, derivados de dichas enajenaciones.

7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	212
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	2.596
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	2.090
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito no hipotecarios:	
Con antigüedad inferior a tres meses	262
Con antigüedad superior a tres meses	8
	270
Intereses vencidos y no cobrados	(53)
	5.115

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

8. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 79.989 miles de euros al 31 de diciembre de 2007, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 9).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1 o P-1 según la agencia calificadora S&P Ratings Service y Moody's Investors Service Limited, respectivamente, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

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

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2007 ha sido del 3,86% anual.

9. Préstamo subordinado

Su saldo corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander, S.A., por importe inicial de 29.000.000, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los derechos de crédito por el Fondo.
3. Dotar un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará en cada fecha de pago, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 28.125.000 euros. Este fondo de reserva permanecerá constante hasta el vencimiento final del Fondo, en que se utilizará para el cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo (Nota 8).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,75% al Euribor a tres meses durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2007, del importe devengado (1.392 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 335 miles de euros (véase Nota 11).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos se irán amortizando trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos) durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y de la emisión de los bonos. La parte del préstamo destinada a la adquisición de los derechos de crédito se amortizará en la fecha de pago posterior a la fecha de vencimiento final de dichos derechos de crédito o, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos. El resto de principal del préstamo subordinado se amortizará en cada una de las fechas de pago por la diferencia entre los importes requeridos del Fondo de Reserva de cada fecha de determinación.

En el ejercicio 2007, el Fondo ha amortizado 216 miles de euros.

10. Bonos de titulización

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización realizada el 11 de junio de 2004, que está dividida en cuatro series: serie A, constituida por 17.184 bonos de 100.000 euros cada uno (1.718.400.000 euros), serie B, constituida por 534 bonos de 100.000 euros cada uno (53.400.000 euros), serie C, constituida por 469 bonos de 100.000 euros cada uno (46.900.000 euros) y serie D, constituida por 563 bonos de 100.000 euros cada uno (56.300.000 euros). Las series B, C y D se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A, y así mismo entre ellas. Los bonos de todas las series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre), calculado como

resultado de sumar un margen del 0,18% en la serie A, 0,30% en la serie B, 0,50% en la serie C y 0,95% en la serie D al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de julio del 2042. 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, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los derechos de crédito sea inferior al 10% del saldo inicial.
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
3. En el supuesto de amortización íntegra de los derechos de crédito.
4. En el supuesto de amortización de los Bonos.
5. Cuando se desvirtúe de forma permanente el equilibrio financiero del fondo.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los derechos de crédito titulizados coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
2. Finalizada la amortización de la serie A se empezarán a amortizar los bonos de la serie B, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B hasta completar su total amortización.
3. Finalizada la amortización de las series A y B se empezarán a amortizar los bonos de la serie C, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C hasta completar su total amortización.
4. Finalizada la amortización de las series A, B y C se empezarán a amortizar los bonos de la serie D, en cada fecha de pago, se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie D hasta completar su total amortización.

En relación con la amortización de los bonos de las series B, C y D, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran si existiera un Déficit de Amortización conforme a los siguientes puntos:

1. Bonos de la serie B: si los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie B no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de las series B, C y D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie C se reducirán en los importes, como máximo, de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.
2. Bonos de la serie C: si los fondos disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de las series C y D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie C se reducirán en los importes, como máximo, de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.
3. Bonos de la serie D: si los fondos disponibles no fueran suficientes para amortizar la cantidad devengada para amortización y este déficit fuera superior a la suma de los saldos pendientes de los bonos de la serie D, los fondos disponibles para pagar los intereses de los bonos de la serie D se reducirán en los importes como máximo de los principales pagados de los derechos de crédito más el fondo de reserva para amortizar los bonos en su nivel requerido.

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.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización en el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	1.096.603	53.400	46.900	56.300	1.253.203
Amortización de 15 de enero de 2007	(60.466)	-	-	-	(60.466)
Amortización de 16 de abril de 2007	(46.781)	-	-	-	(46.781)
Amortización de 16 de julio de 2007	(45.899)	-	-	-	(45.899)
Amortización de 15 de octubre de 2007	(31.569)	-	-	-	(31.569)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	911.888	53.400	46.900	56.300	1.068.488

Al 31 de diciembre de 2007, la Entidad Cedente tiene suscrito la totalidad de la serie D.

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,04% para la serie A, 4,16% para la serie B, 4,36% para la serie C y 4,81% para la serie D.

11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	11.551
Préstamo subordinado (Nota 9)	335
	11.886
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	5.722
Comisión de administración (Nota 1)	5
Otros acreedores	101
	5.828
	17.714

12. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud del cual, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización más el margen medio de los bonos y un 0,65% al nocional establecido para el Banco y el Fondo paga al banco un interés equivalente al que resulte de dividir los intereses percibidos por los derechos de crédito entre el nocional establecido para el Fondo. El nocional establecido para el Fondo será el saldo medio de los derechos de crédito que no estén en situación de morosidad de más de noventa días durante el periodo anterior a la fecha del pago. Al nocional para el Banco será el mayor entre: el nocional establecido para el Fondo y nocional ajustado al rendimiento de los derechos de crédito. El resultado neto de este contrato en el ejercicio 2007 ha sido un ingreso para el Fondo de 8.578 miles de euros, de los cuales se encontraban pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2007, 2.090 miles de euros (véase Nota 7).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de que el rating del mismo descendiera por debajo de A1, A-1 o de A-2 (según escala de calificación de Moody's Investors Service, Limited y S&P Ratings Service, en caso de las 2 últimas calificaciones anteriormente mencionadas); una tercera entidad garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales en términos de mantener la calificación de los bonos, una tercera entidad asuma su posición contractual en el contrato de permuta financiera para los bonos de todas las series siempre que la mismo cuente al menos con una calificación de A1, A-1 (según dicha escala de calificación), o constituir un depósito de efectivo o valores en la cuenta designada por la Sociedad Gestora a favor del Fondo.

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

13. Gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

14. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-e, en el ejercicio 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

15. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes los ejercicios 2007 y 2006:

	Miles de euros	
	2007	2006 (*)
ORÍGENES:		
Dotación a la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	132	292
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	170.427	242.273
Otras deudas	3.183	1.812
Tesorería	11.700	18.059
Total orígenes	185.442	262.436
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 9)	216	291
Amortización de bonos de titulización (Nota 10)	184.715	260.480
Inmovilizaciones materiales	245	67
Otros créditos	266	1.598
Total aplicaciones	185.442	262.436

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

16. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 20 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.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo adicional digno de mención.

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 1

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

<i>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</i>	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	16.449	10.255
Saldo pendiente de amortizar PH's:	1.875.000.003,94 €	1.028.018.143,01 €
Importes unitarios préstamos vivos:	113.988,69 €	100.245,55 €
Tipo de interés:	3,02%	5,00 %

<i>TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</i>	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	6,54%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,64%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	12,74%

<i>MOROSIDAD ACTUAL</i>	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	178.751,91 €	93.538,03 €	611,60 €
Deuda pendiente vencimiento:			1.028.975.422,70 €
Deuda total:	178.751,91 €	93.538,03 €	1.028.975.422,70 €

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2007 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA						
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos		
		(miles de euros)	%	nº	%	
01/01/2008	30/06/2008	165,38	0,01	2	0	
01/07/2008	31/12/2008	82,28	0	9	0,08	
01/01/2009	30/06/2009	39,05	0	3	0,02	
01/07/2009	31/12/2009	105,55	0,01	7	0,06	
01/01/2010	30/06/2010	115,25	0,01	8	0,07	
01/07/2010	31/12/2010	400,72	0,03	17	0,16	
01/01/2011	30/06/2011	131,21	0,01	8	0,07	
01/07/2011	31/12/2011	716,77	0,06	22	0,21	
01/01/2012	30/06/2012	810,38	0,07	20	0,19	
01/07/2012	31/12/2012	1.481,26	0,14	42	0,4	
01/01/2013	30/06/2013	1.683,92	0,16	38	0,37	
01/07/2013	31/12/2013	4.381,75	0,42	76	0,74	
01/01/2014	30/06/2014	1.291,00	0,12	28	0,27	
01/07/2014	31/12/2014	2.666,92	0,25	31	0,3	
01/01/2015	30/06/2015	2.345,88	0,22	38	0,37	
01/07/2015	31/12/2015	4.883,87	0,47	72	0,7	
01/01/2016	30/06/2016	3.956,60	0,38	53	0,51	
01/07/2016	31/12/2016	3.484,26	0,33	55	0,53	
01/01/2017	30/06/2017	3.759,11	0,36	60	0,58	

01/07/2017	31/12/2017	6.484,00	0,63	92	0,89
01/01/2018	30/06/2018	5.985,63	0,58	88	0,85
01/07/2018	31/12/2018	21.024,42	2,04	237	2,31
01/01/2019	30/06/2019	4.782,81	0,46	68	0,66
01/07/2019	31/12/2019	3.497,97	0,34	51	0,49
01/01/2020	30/06/2020	4.298,16	0,41	63	0,61
01/07/2020	31/12/2020	5.688,80	0,55	80	0,78
01/01/2021	30/06/2021	5.461,84	0,53	77	0,75
01/07/2021	31/12/2021	9.744,64	0,94	139	1,35
01/01/2022	30/06/2022	9.709,58	0,94	121	1,17
01/07/2022	31/12/2022	13.151,54	1,27	162	1,57
01/01/2023	30/06/2023	15.675,98	1,52	194	1,89
01/07/2023	31/12/2023	42.387,81	4,12	470	4,58
01/01/2024	30/06/2024	11.003,55	1,07	148	1,44
01/07/2024	31/12/2024	10.859,66	1,05	120	1,17
01/01/2025	30/06/2025	11.378,44	1,1	142	1,38
01/07/2025	31/12/2025	14.248,93	1,38	166	1,61
01/01/2026	30/06/2026	22.387,15	2,17	256	2,49
01/07/2026	31/12/2026	25.722,31	2,5	297	2,89
01/01/2027	30/06/2027	19.105,95	1,85	200	1,95
01/07/2027	31/12/2027	34.240,23	3,33	333	3,24
01/01/2028	30/06/2028	30.343,49	2,95	310	3,02
01/07/2028	31/12/2028	65.074,13	6,33	636	6,2
01/01/2029	30/06/2029	17.127,31	1,66	172	1,67
01/07/2029	31/12/2029	13.190,64	1,28	135	1,31
01/01/2030	30/06/2030	15.695,11	1,52	169	1,64
01/07/2030	31/12/2030	18.507,52	1,8	198	1,93
01/01/2031	30/06/2031	35.061,04	3,41	375	3,65
01/07/2031	31/12/2031	52.496,03	5,1	542	5,28

01/01/2032	30/06/2032	48.556,05	4,72	427	4,16
01/07/2032	31/12/2032	74.342,03	7,23	617	6,01
01/01/2033	30/06/2033	89.523,89	8,7	706	6,88
01/07/2033	31/12/2033	203.737,13	19,81	1.602	15,62
01/01/2034	30/06/2034	31.055,50	3,02	237	2,31
01/07/2034	31/12/2034	0,00	0	0	0
01/01/2035	30/06/2035	326,91	0,03	3	0,02
01/07/2035	31/12/2035	106,53	0,01	1	0
01/01/2036	22/12/2038	131,86	0,01	1	0
Totales:		1.028.018.143,01	100,00	10.225	100,00

Fecha vencimiento máxima: 22/12/2038

Fecha vencimiento mínima: 01/01/2008

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL						
Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos		
		(miles de euros)	%	nº	%	
2	2,49	32,94	0	1	0	
2,5	2,99	699,95	0,06	16	0,15	
3	3,49	373,98	0,03	5	0,04	
3,5	3,99	280,28	0,02	3	0,02	
4	4,49	93.280,43	9,07	783	7,63	
4,5	4,99	333.979,74	32,48	3.280	31,98	
5	5,49	558.137,36	54,29	5.582	54,43	
5,5	5,99	39.663,87	3,85	538	5,24	
6	6,49	1.415,25	0,13	43	0,41	
6,5	6,99	126,39	0,01	3	0,02	
7	7,25	27,91	0	1	0	

Totales:	1.028.018.143,01	100,00	10.225	100,00
-----------------	------------------	--------	--------	--------

Tipo interés máximo: 7,25

Tipo interés mínimo: 2,00

Tipo interés ponderado: 5,00

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
46,23	29.999,99	6.714,94	0,65	349	3,4
30.000	59.999,99	86.273,79	8,39	1.809	17,64
60.000	89.999,99	231.525,88	22,52	3.085	30,08
90.000	119.999,99	222.998,01	21,69	2.146	20,92
120.000	149.999,99	200.043,6	19,45	1.499	14,61
150.000	179.999,99	114.393,29	11,12	703	6,85
180.000	209.999,99	53.938,25	5,24	280	2,73
210.000	239.999,99	34.928,32	3,39	156	1,52
240.000	269.999,99	20.066,91	1,95	79	0,77
270.000	299.999,99	13.937,88	1,35	49	0,47
300.000	329.999,99	8.811,90	0,85	28	0,27
330.000	359.999,99	6.255,22	0,6	18	0,17
360.000	389.999,99	5.232,95	0,5	14	0,13
390.000	419.999,99	5.640,88	0,54	14	0,13
420.000	449.999,99	1.320,01	0,12	3	0,02
450.000	479.999,99	470,01	0,04	1	0
480.000	509.999,99	498,14	0,04	1	0
510.000	539.999,99	2.108,89	0,2	4	0,03

540.000	569.999,99	2.204,31	0,21	4	0,03
570.000	599.999,99	1.762,34	0,17	3	0,02
600.000	1.877.523,04	8.892,53	0,86	10	0,09
Totales:		1.028.018.143,01	100,00	10.225	100,00

Saldo vivo máximo: 1.877.523,04 euros
Saldo vivo mínimo: 46,23 euros
Saldo vivo medio: 100.245,55 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a mil ochocientos setenta y cinco millones (1.875.000.000) de euros y está constituida por 18.750 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en cuatro Series: Serie A (17.184 Bonos e importe total de mil setecientos dieciocho millones cuatrocientos mil (1.718.400.000) euros, Serie B (534 Bonos e importe total de cincuenta y tres millones cuatrocientos mil (53.400.000) euros, Serie C (469 Bonos e importe total de cuarenta y seis millones novecientos mil (46.900.000) euros y Serie D (563 Bonos e importe total de cincuenta y seis millones trescientos mil (56.300.000) euros.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de enero, abril, julio y de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 15 de enero		Pago de Fecha 15 de abril	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	1.253.202.974,40 €	Saldo anterior:	1.192.736.774,40 €
Amortizaciones:	60.466.200,00 €	Amortizaciones:	46.781.377,92 €
Saldo Actual:	1.192.736.774,40 €	Saldo Actual:	1.145.955.396,48 €
% sobre Saldo Inicial:	63,61%	% sobre Saldo Inicial:	61,12%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	10.164.851,52 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	10.311.431,04 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	511.182,18 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	547.627,68 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	472.672,27 €	Intereses pagados BTH's Serie C:	504.681,52 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	631.449,54 €	Intereses pagados BTH's Serie D:	669.874,29 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 15 de julio

Pago de Fecha 15 de octubre

Principal:

Saldo anterior: 1.145.955.396,48 €
 Amortizaciones: 45.898.635,84 €
 Saldo Actual: 1.100.056.760,64 €
 % sobre Saldo Inicial: 58,87%

Principal:

Saldo anterior: 1.100.056.760,64 €
 Amortizaciones: 31.568.554,56 €
 Saldo Actual: 1.068.488.206,08 €
 % sobre Saldo Inicial: 56,99%

Amortización devengada no pagada: 0

Amortización devengada no pagada: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 10.373.637,12 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 576.111,24 €
 Intereses pagados BTH's Serie C: 529.693,29 €
 Intereses pagados BTH's Serie D: 699.899,08 €
 Intereses devengados no pagados: 0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A: 10.467.118,08 €
 Intereses pagados BTH's Serie B: 608.642,50 €
 Intereses pagados BTH's Serie C: 558.264,77 €
 Intereses pagados BTH's Serie D: 734.197,04 €
 Intereses devengados no pagados: 0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,79 años, la de los Bonos de la Serie B de 9,50 años, la de los Bonos de la Serie C de 9,50 años y la de los Bonos de la Serie D de 9,50 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,18% para los Bonos de la Serie A, del 0,30% para los Bonos de la Serie B, del 0,50% para los Bonos de la Serie C y del 0,95% para los Bonos de la Serie D todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2007 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
16/10/06-15/01/07	3,6670%	3,7175%	3,7870%	3,8409%
15/01/07-16/04/07	3,9370%	3,9953%	4,0570%	4,1189%

16/04/07-16/07/07	4,1480%	4,2127%	4,2680%	4,3365%
16/07/07-15/10/07	4,3890%	4,4615%	4,5090%	4,5855%
15/10/07-15/01/08	4,9290%	5,0202%	5,0490%	5,1447%

PERIODOS	BONOS SERIE C		BONOS SERIE D	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
16/10/06-15/01/07	3,9870%	4,0468%	4,4370%	4,5111%
15/01/07-16/04/07	4,2570%	4,3252%	4,7070%	4,7904%
16/04/07-16/07/07	4,4680%	4,5431%	4,9180%	5,0091%
16/07/07-15/10/07	4,7090%	4,7925%	5,1590%	5,2593%
15/10/07-15/01/08	5,2490%	5,3524%	5,6990%	5,8210%

EX

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2007

A.- ORIGEN:	284.599.122,14 €
SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2007	63.563.856,42 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	179.466.928,77 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	49.069.874,81 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	2.438.867,45 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	(9.940.405,31) €
B.- APLICACIÓN:	284.599.122,14 €
1. GASTOS CORRIENTES:	307.501,08 €
2. INTERESES NETOS SWAP:	(8.271.480,00) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	41.317.037,76 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	2.243.563,60 €
5. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	2.065.311,85 €

6. INTERESES DE BTH'S SERIE D:	2.735.419,95 €
7. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	184.714.768,32 €
8. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO	1.314.106,70 €
9. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	205.907,83 €
10. COMISIONES A FAVOR DE SCH	6.102.644,96 €
11. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL	0,00 €
12. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	51.864.340,09 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO INICIAL:	28.125.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	28.125.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 51.864.340,09 €

TOTAL (a + b) 79.989.340,09 €

001

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 23 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2008, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

A

El Secretario

del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. Marcelo Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Jesús Cepeda Caro

D. Fermín Colomé Graell

D. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos