

Fondo de Titulización de Activos, Santander Público 1

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

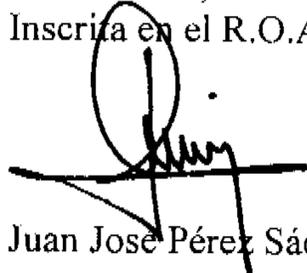
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización de Activos, Santander Público 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 Público 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 Público 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. Nº 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 Nº 01/08/02948

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 Público 1

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

2007

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

	2007	2006 (*)	PASIVO	2007	2006 (*)
ACTIVO					
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	-	219	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	27.775	27.823
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.058.518	1.253.366	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	1.102.551	1.289.660
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	8.564	8.377	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	18.673	15.857
TESORERÍA (Nota 7)	81.917	71.378			
TOTAL ACTIVO	1.148.999	1.333.340	TOTAL PASIVO	1.148.999	1.333.340

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

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER PÚBLICO 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)

DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006 (*)
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	49.585	41.524	Intereses de inmobilizaciones financieras (Nota 4)	50.897	40.978
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	1.375	1.017	Ingresos financieros (Nota 7)	2.257	1.816
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	50.419	41.334	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	51.783	42.137
	101.379	83.875		104.937	84.931
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	219	217			
GASTOS GENERALES (Nota 12)	80	5			
COMISIONES DEVENGADAS:					
Comisión variable	2.941	461			
Comisión de administración y otras	318	373			
	3.259	834			
TOTAL DEBE	104.937	84.931	TOTAL HABER	104.937	84.931

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

Las Notas 1 a 15 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 Público 1

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Santander Público 1 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 17 de diciembre 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 celebradas con municipios, comunidades autónomas y entidades dependientes de estos organismos instrumentadas en Préstamos Hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria) y Préstamos No Hipotecarios (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 1.850 millones de euros - Nota 9. El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 22 de diciembre 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 (pagadera los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año) de 6.000 euros trimestrales (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 las participaciones hipotecarias y 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 período de tres años, a partir del 22 de diciembre de 2004 (véase Nota 5).

c) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 9, 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.

d) Impuesto sobre Sociedades

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

e) **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 17 de diciembre de 2004, integran:

1. Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 20.530.976,28 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, tienen por objeto la financiación de municipios, comunidades autónomas y entidades dependientes de estos organismos instrumentadas garantizados con hipoteca inmobiliaria.
2. Derechos de crédito derivados de préstamos personales por importe inicial de 1.829.469.059,94 euros, que tienen por objeto la financiación de municipios, comunidades autónomas y entidades dependientes de estos organismos.

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

	Miles de Euros		
	Préstamos Hipotecarios	Préstamos No Hipotecarios	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	8.033	1.245.333	1.253.366
Amortización de principal	(709)	(159.172)	(159.881)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados y otros	-	167	167
Amortizaciones anticipadas y otros	(694)	(34.440)	(35.134)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	6.630	1.051.888	1.058.518

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 209.800 miles de euros, aproximadamente.

Los tipos de interés medios anuales devengados por los derechos de crédito durante el ejercicio 2007 han sido del 4,17%.

El saldo de este epígrafe incluye principales contenciosos por importe de 25 miles de euros.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los derechos de crédito pendientes de amortización sea inferior a 185.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. 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	219
Amortizaciones	(219)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	-

6. Otros créditos

Su composición al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	188
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	7.634
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	694
Cuotas vencidas y no cobradas de derechos de crédito no hipotecarios:	
Con antigüedad inferior a tres meses	48
Con antigüedad superior a tres meses	-
	48
	8.564

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.

7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 81.917 miles de euros al 31 de diciembre de 2007, incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo (Nota 8).

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 F-1 o P-1 según la agencia calificadora Fitch Raintgs España y Moody's Inverstors Service Limited, respectivamente, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

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

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el ejercicio 2007 ha sido del 3,98% anual.

8. Préstamo subordinado

Su saldo corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander, S.A., por importe inicial de 28.450.000 euros, 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 27.750.000 euros, equivalente al 1,5% del importe inicial de la emisión, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago, una vez que alcance el 3% del saldo vivo de la emisión, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance el importe de 13.875.000 euros, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel hasta la fecha de vencimiento legal del fondo o a la amortización anticipada del mismo, en su caso. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 27.750 miles de euros (Nota 7).

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 total devengado (1.375 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 332 miles de euros (véase Nota 10).

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). La parte del préstamo destinada a la adquisición de los derechos de crédito de amortizará en la fecha de pago posterior a la fecha de vencimiento legal de dichos derechos de crédito o, en su caso, en la fecha posterior a su amortización anticipada. 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.

Durante el ejercicio 2007 el Fondo ha amortizado 48 miles de euros.

9. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 22 de diciembre de 2004, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 18.130 bonos de 100.000 euros cada uno (1.813.000.000 euros) y serie B, constituida por 370 bonos de 100.000 euros cada uno (37.000.000 euros). La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las dos 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 0,039% en la serie A y del 0,30% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de enero del 2037. 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. Cuando, por razón de alguna modificación de la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial del equilibrio financiero del Fondo.
3. 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.

4. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación a alguno de los bonos o el préstamo subordinado.
5. Trascurridos 54 meses desde la fecha del último vencimiento de los derechos de crédito.

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. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 4% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 4%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y del total de la emisión se mantenga en el 4%.
3. En el momento en que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance los 9.250 mil euros, los fondos disponibles para la amortización serán utilizados para la amortización de los bonos de la serie A hasta su total amortización.
4. Una vez amortizados totalmente los bonos de la serie A, se comenzará de nuevo la amortización de los bonos de la serie B hasta su total amortización.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el saldo vivo a que asciendan los derechos de crédito con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 1% del saldo vivo de dichos derechos de crédito a esa fecha.
2. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe requerido.

En los dos supuestos, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.

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	Total
Saldo a 1 de enero de 2007	1.252.660	37.000	1.289.660
Amortización de 15 de enero de 2007	(48.439)	-	(48.439)
Amortización de 16 de abril de 2007	(45.856)	-	(45.856)
Amortización de 16 de julio de 2007	(53.345)	-	(53.345)
Amortización de 15 de octubre de 2007	(39.469)	-	(39.469)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	1.065.551	37.000	1.102.551

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,02% para la serie A y 4,28% para la serie B.

10. Otras deudas

La composición de su saldo al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	11.459
Préstamo subordinado (Nota 8)	332
	11.791
Cuentas a pagar:	
Comisión variable(*) (Nota 1)	6.814
Comisión de administración (Nota 1)	5
Otros acreedores	63
	6.882
	18.673

(*) Incluye parte de la comisión devengada en los ejercicios 2007 y de ejercicios anteriores.

11. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó un contrato de permuta financiera de intereses con Banco Santander, S.A., en virtud de los cuales, dicho banco paga al Fondo un tipo de interés equivalente al de los bonos de titulización de activos 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. El 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 estos contratos en el ejercicio 2007 ha sido un ingreso neto para el Fondo de 1.364 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 se encontraban pendientes de cobro 694 miles de euros (véase Nota 6).

El Banco se compromete frente a la Sociedad Gestora, a que en caso de que el rating del Banco descendiera por debajo de A1, A+ o de F1 (según escala de calificación de Moody's Investors Service, Limited y Ficht Rating España, en caso de las 2 últimas calificaciones 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 las series A y B siempre que la misma cuente al menos con una calificación de A1, o A+ (según dicha escala de calificación) y al menos con la calificación de F1, 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.

12. 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.

13. 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-d, 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.

14. Cuadros de financiación

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

	Miles de euros	
	2007	2006(*)
ORÍGENES:		
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	194.848	236.708
Otras deudas (Nota 10)	2.816	673
Amortización de gastos de establecimiento y otros movimientos (Nota 5)	219	242
Tesorería	-	4.369
Total orígenes	197.883	241.992
APLICACIONES:		
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	48	446
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	187.109	241.076
Tesorería (Nota 7)	10.539	-
Otros créditos (Nota 6)	187	470
Total aplicaciones	197.883	241.992

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

15. 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 Público 1

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

1.- DERECHOS DE CREDITO
1.1. Préstamos Hipotecarios

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	39	1.071
Saldo pendiente de amortizar:	20.530.976,28 €	1.058.556.955,08 €
Importes unitarios préstamos vivos:	526.435,29 €	988.381,84 €
Tipo de interés:	2,62%	4,81 %

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	0,00 €	0,00 €	0,00€
Deuda pendiente vencimiento:			1.058.518.606,09 €
Deuda total:	0,00 €	0,00 €	1.058.518.606,09 €

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,42%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	12,30%

Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	2,04%
--	-------

Con respecto a la **cartera de préstamos** 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	%	
17-dic-07	31-dic-07	605,14	0,05	15	1,40	
1-ene-08	30-jun-08	3.896,68	0,36	63	5,88	
1-jul-08	31-dic-08	6.792,19	0,64	70	6,53	
1-ene-09	30-jun-09	8.857,52	0,83	46	4,29	
1-jul-09	31-dic-09	65.392,76	6,17	44	4,10	
1-ene-10	30-jun-10	15.145,20	1,43	42	3,92	
1-jul-10	31-dic-10	44.056,95	4,16	64	5,97	
1-ene-11	30-jun-11	30.029,18	2,83	52	4,85	
1-jul-11	31-dic-11	92.547,52	8,74	57	5,32	
1-ene-12	30-jun-12	22.421,17	2,11	45	4,20	
1-jul-12	31-dic-12	59.063,85	5,57	67	6,25	
1-ene-13	30-jun-13	40.495,20	3,82	57	5,32	
1-jul-13	31-dic-13	144.604,29	13,66	84	7,84	
1-ene-14	30-jun-14	37.447,25	3,53	39	3,64	
1-jul-14	31-dic-14	22.084,77	2,08	37	3,45	
1-ene-15	30-jun-15	28.517,22	2,69	26	2,42	
1-jul-15	31-dic-15	46.623,56	4,40	38	3,54	
1-ene-16	30-jun-16	29.607,58	2,79	27	2,52	
1-jul-16	31-dic-16	51.907,54	4,90	25	2,33	
1-ene-17	30-jun-17	30.189,50	2,85	19	1,77	
1-jul-17	31-dic-17	42.533,38	4,01	35	3,26	

1-ene-18	30-jun-18	43.939,44	4,15	27	2,52
1-jul-18	31-dic-18	94.438,84	8,92	30	2,80
1-ene-19	30-jun-19	18.363,70	1,73	15	1,40
1-jul-19	31-dic-19	8.154,89	0,77	6	0,56
1-ene-20	30-jun-20	17.250,27	1,62	10	0,93
1-jul-20	31-dic-20	591,52	0,05	2	0,18
1-ene-21	30-jun-21	6.195,68	0,58	2	0,18
1-jul-21	31-dic-21	0,00	0,00	0	0,00
1-ene-22	30-jun-22	1.282,70	0,12	1	0,09
1-jul-22	31-dic-22	6.984,37	0,65	2	0,18
1-ene-23	30-jun-23	2.331,90	0,22	5	0,46
1-jul-23	31-dic-23	5.994,77	0,56	3	0,28
1-ene-24	30-jun-24	23.390,31	2,20	8	0,74
1-jul-24	31-dic-24	2.068,71	0,19	2	0,18
1-ene-25	30-jun-25	268,71	0,02	1	0,09
1-jul-25	31-dic-25	859,11	0,08	1	0,09
1-ene-26	30-jun-26	681,87	0,06	1	0,09
1-jul-26	31-dic-26	0,00	0,00	0	0,00
1-ene-27	30-jun-27	0,00	0,00	0	0,00
1-jul-27	31-dic-27	865,66	0,08	1	0,09
1-ene-28	30-jun-28	1.680,52	0,15	1	0,09
1-jul-28	22-oct-28	395,30	0,03	1	0,09
Totales:		1.058.556.955,08	100,00	1.071	100,00

Fecha vencimiento máxima: 22/10/2028

Fecha vencimiento mínima: 17/02/2007

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL

Intervalo (%)		Saldos vivos		Préstamos	
		(miles de euros)	%	nº	%
0,15	0,99	93,16	0,00	1	0,09
1,00	1,49	0,00	0,00	0	0,00
1,50	1,99	0,00	0,00	0	0,00
2,00	2,49	24,19	0,00	1	0,09
2,50	2,99	681,87	0,06	1	0,09
3,00	3,49	3.653,77	0,34	17	0,09
3,50	3,99	19.632,99	1,85	241	1,58
4,00	4,49	76.758,16	7,25	604	22,50
4,50	4,99	764.095,58	72,18	161	56,39
5,00	5,49	164.558,58	15,54	31	15,03
5,50	5,99	22.730,20	2,14	10	2,89
6,00	6,49	6.117,26	0,57	1	0,93
6,50	6,99	58,37	0,00	1	0,09
7,00	7,49	25,20	0,00	0	0,09
7,50	7,99	0,00	0,00	0	0,00
8,00	8,49	0,00	0,00	0	0,00
8,50	8,99	0,00	0,00	0	0,00
9,00	9,49	0,00	0,00	0	0,00
9,50	9,99	0,00	0,00	0	0,00
10,00	10,25	0,01	0,01	1	0,09
TOTALES:		1.058.556.955,08	100,00	1.071	

Tipo interés máximo: 10,25%

Tipo interés mínimo: 0,15%

Tipo interés ponderado: 4,81%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(euros)		(miles de euros)	%	nº	%
535,10	49.999,99	5.622,40	0,53	307	28,66
50.000,00	99.999,99	9.176,22	0,86	123	11,48
100.000,00	149.999,99	7.895,02	0,74	63	5,88
150.000,00	199.999,99	6.720,76	0,63	39	3,64
200.000,00	249.999,99	9.725,87	0,91	43	4,01
250.000,00	299.999,99	8.521,02	0,80	31	2,89
300.000,00	349.999,99	9.336,43	0,88	29	2,70
350.000,00	399.999,99	13.157,63	1,24	35	3,26
400.000,00	449.999,99	7.964,59	0,75	19	1,77
450.000,00	499.999,99	13.852,93	1,30	29	2,70
500.000,00	549.999,99	8.891,50	0,83	17	1,58
550.000,00	599.999,99	13.753,72	1,29	24	2,24
600.000,00	649.999,99	10.502,65	0,99	17	1,58
650.000,00	699.999,99	7.339,23	0,69	11	1,02
700.000,00	749.999,99	12.273,02	1,15	17	1,58
750.000,00	799.999,99	7.688,61	0,72	10	0,93
800.000,00	849.999,99	13.151,03	1,24	16	1,49
850.000,00	899.999,99	7.858,40	0,74	9	0,84
900.000,00	949.999,99	7.337,08	0,69	8	0,74
950.000,00	999.999,99	6.750,78	0,63	7	0,65
1.000.000,00	1.049.999,99	7.112,65	0,67	7	0,65
1.050.000,00	1.099.999,99	7.517,58	0,71	7	0,65
1.100.000,00	1.149.999,99	8.969,49	0,84	8	0,74
1.150.000,00	1.199.999,99	5.808,00	0,54	5	0,46
1.200.000,00	1.249.999,99	7.361,32	0,69	6	0,56
1.250.000,00	1.299.999,99	7.655,42	0,72	6	0,56

1.300.000,00	1.349.999,99	3.961,83	0,37	3	0,28
1.350.000,00	1.399.999,99	4.120,54	0,38	3	0,28
1.400.000,00	1.449.999,99	9.931,75	0,93	7	0,65
1.450.000,00	1.499.999,99	4.458,08	0,42	3	0,28
1.500.000,00	1.549.999,99	12.149,45	1,14	8	0,74
1.550.000,00	1.599.999,99	6.303,84	0,59	4	0,37
1.600.000,00	1.649.999,99	6.486,35	0,61	4	0,37
1.650.000,00	1.699.999,99	11.691,63	1,10	7	0,65
1.700.000,00	1.749.999,99	1.743,24	0,16	1	0,09
1.750.000,00	1.799.999,99	17.723,03	1,67	10	0,93
1.800.000,00	1.849.999,99	7.300,05	0,68	4	0,37
1.850.000,00	1.899.999,99	9.400,00	0,88	5	0,46
1.900.000,00	1.949.999,99	5.771,55	0,54	3	0,28
1.950.000,00	1.999.999,99	7.837,63	0,74	4	0,37
2.000.000,00	59.000.000,00	717.733,84	67,80	112	10,45
Totales:		1.058.556.955,08	100,00	1.071	100,00

Saldo vivo máximo:	59.000.000,00	euros
Saldo vivo mínimo:	535,10	euros
Saldo vivo medio:	988.381,84	euros

CF

2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a mil ochocientos cincuenta millones (1.850.000.000) de euros, se encuentra constituida por dieciocho mil quinientos (18.500) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por dieciocho mil ciento treinta (18.130) Bonos, e importe nominal de mil ochocientos trece millones (1.813.000.000) euros) y Serie B (constituida por trescientos setenta (370) Bonos, e importe nominal de treinta y siete (37.000.000) de euros).

Las fechas de pago son los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre, siempre y cuando sean día hábil.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,039% para los Bonos de la Serie A y del 0,30% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2007 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
16/10/2006 – 15/01/2007	3,5260%	3,5730%	3,7870%	3,8410%
15/01/2007 – 16/04/2007	3,7960%	3,8504%	4,0570%	4,1191%
16/04/2007 – 16/07/2007	4,0070%	4,0676%	4,2680%	4,3368%
16/07/2007 – 15/10/2007	4,2480%	4,3162%	4,5090%	4,5858%
15/10/2007 – 15/01/2008	4,7880%	4,8747%	5,0490%	5,1454%

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

Pago de Fecha 15 de enero

Pago de Fecha 16 de abril

Principal:

Saldo anterior: 1.289.659.716,00 €

Amortizaciones: 48.439.371,40 €

Principal:

Saldo anterior: 1.241.220.344,60 €

Amortizaciones: 45.856.390,30 €

Saldo Actual:	1.241.220.344,60 €	Saldo Actual:	1.195.363.954,30 €
% sobre Saldo Inicial:	67,09%	% sobre Saldo Inicial:	64,61%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	11.164.816,60€	Intereses pagados BTH's Serie A:	11.554.974,20 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	354.189,90 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	379.442,40 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

Intereses:

Pago de Fecha 16 de julio

Pago de Fecha 15 de octubre

Principal:

Saldo anterior:	1.195.363.954,30 €	Saldo anterior:	1.142.019.148,80 €
Amortizaciones:	53.344.805,50 €	Amortizaciones:	39.468.284,80 €
Saldo Actual:	1.142.019.148,80 €	Saldo Actual:	1.102.550.864,00 €
% sobre Saldo Inicial:	61,73%	% sobre Saldo Inicial:	59,60%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0

Principal:
Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	11.732.829,50 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	11.865.722,40€
Intereses pagados BTH's Serie B:	399.178,20 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	421.718,60 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

Intereses:

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 3,33 años y la de los Bonos de la Serie B de 3,78 años.

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:	290.914.666,59 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	195.015.318,97 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	50.182.399,25 €
2.- INTERESES CUENTA CORRIENTE:	2.088.874,14 €
c) Saldo anterior a 1 de enero de 2007	43.628.074,23 €
B.- APLICACIÓN:	290.914.666,59 €
1. GASTOS CORRIENTES:	326.803,92 €
2. SWAP:	-1.836.477,67 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	46.318.342,70 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	1.554.529,10 €
5. AMORTIZACION BTH'S SERIE A:	187.108.852,00 €

6. AMORTIZACION BTH'S SERIE B:	0,00 €
7. INTERES. DE PRESTAMO SUBORDINADO :	1.295.542,76 €
8. AMORTIZ. DE PRESTAMO SUBORDINADO :	47.650,43 €
9. COMISIONES A FAVOR DE BANCO SANTANDER:	1.932.191,51 €
10. REMANENTE EN TESORERÍA	54.167.231,84 €

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

1. SALDO INICIAL:	27.750.000,00 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	27.750.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 54.167.231,84 €

c) RETENCION IRS: 0,00 €

TOTAL (a + b + c) 81.917.231,84 €



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 21 (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.

El Secretario

del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

~~D. José Antonio Álvarez Álvarez~~

~~D. Marcelo Alejandro Castro~~

~~D. Ignacio Ortega Gayara~~

~~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~~