

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 2

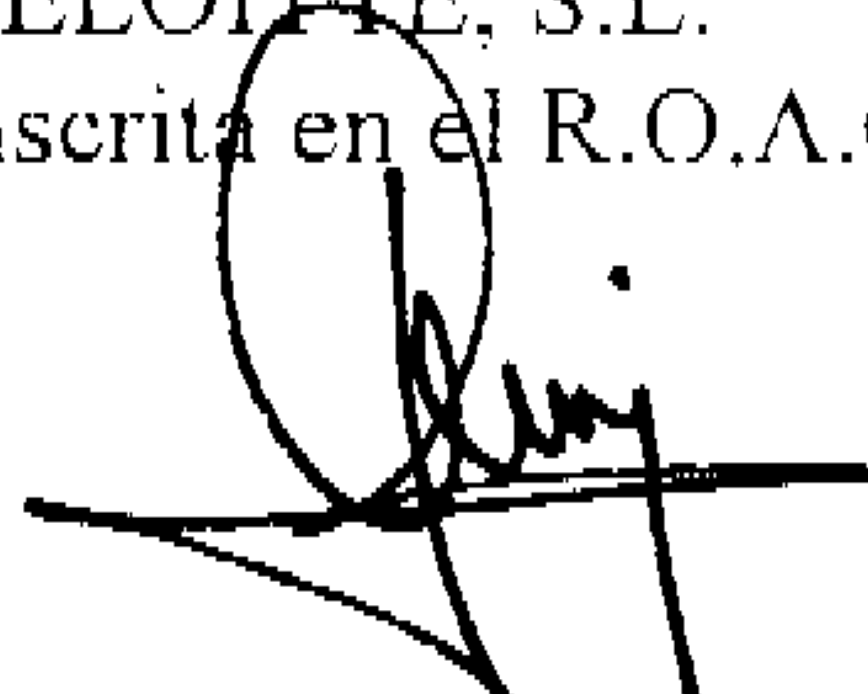
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 2,
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 2, 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 2 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 01/08/02945
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 2

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

34

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 2

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)	601	1.000	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 9)	932	1.464
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.602.230	1.831.565	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 10)	1.669.730	1.906.429
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 6)	1.236	-			
OTROS CRÉDITOS (Nota 7)	7.425	7.708			
TESORERÍA (Nota 8)	83.086	88.975	OTRAS DEUDAS (Nota 11)	23.916	21.355
TOTAL ACTIVO	1.694.578	1.929.248	TOTAL PASIVO	1.694.578	1.929.248

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

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

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 2

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y AL PERÍODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 30 DE JUNIO (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Euros)

	2007	Periodo comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2006 (*)	HABER	2007	Periodo comprendido entre el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2006(*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:					
Intereses de bonos de titulación (Nota 10)	76.391	33.531	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	73.960	33.477
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)	59	33	Intereses de demora	97	22
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	73.764	28.467	Ingresos financieros (Nota 8)	3.042	1.164
	150.214	62.031	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)	196	9
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	399	198		84.854	38.699
FALLIDOS (Nota 4)	567			162.149	73.371
GASTOS GENERALES Y DIVERSOS (Nota 13)	20	696			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	10.485	10.128			
Comisión de administración y otras	464	318			
TOTAL DEBE	162.149	73.371	TOTAL HABER	162.149	73.371

(*) 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 2

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 2 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de junio de 2006, 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 seis series de bonos de titulización, por un importe total de 1.972,6 millones de euros (Nota 10). El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 4 de julio de 2006, 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 18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 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 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 período anterior que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Las cuentas de pérdidas y ganancias del período anterior no corresponden a un ejercicio completo.

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 4 de julio de 2006 (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 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.

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 30 de junio de 2006, integran derechos de crédito procedentes de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe inicial de 1.955.014.333,48 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 120%.

El movimiento del saldo de este capítulo se muestra a continuación:

	Miles de euros
	Préstamos Hipotecarios
Saldo a 1 de enero de 2007	1.831.565
Amortización de principal	(46.074)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(228)
Amortizaciones anticipadas y otros	(183.033)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	1.602.230

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 209.986 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el ejercicio 2007 ha sido del 4,26%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos en situación contenciosa por importe de 8.549 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de los préstamos con principales vencidos superiores a un año 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 567 miles de euros. Durante el ejercicio 2007, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 196 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 195.014 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 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	1.000
Amortizaciones	(399)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	601

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	-
Adiciones	1.236
Saldo a 31 de diciembre de 2007	1.236

7. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	193
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	3.887
Permuta financiera de intereses (Nota 12)	2.505
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito:	
Con antigüedad inferior a tres meses	1.021
Con antigüedad superior a tres meses	36
	1.057
Intereses vencidos y no cobrados	(217)
	7.425

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 83.086 miles de euros al 31 de diciembre de 2007, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 10).

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 1.597.000 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.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 1% 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 devengados (59 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 11 miles de euros (véase Nota 11).

Este préstamo se amortizará trimestralmente, en cada fecha de pago, durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el ejercicio 2007, el Fondo ha amortizado 532 miles de euros.

10. Bonos de titulización

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 30 de junio de 2006, que está dividida en seis series: serie A, constituida por 18.015 bonos de 100.000 euros cada uno (1.801.500.000 euros), serie B, constituida por 518 bonos de 100.000 euros cada uno (51.800.000 euros), serie C, constituida por 323 bonos de 100.000 euros cada uno (32.300.000 euros), serie D, constituida por 498 bonos de 100.000 euros cada uno (49.800.000 euros), serie E, constituida por 196 bonos de 100.000 euros cada uno (19.600.000 euros) y serie F constituida por 176 bonos de 100.000 euros cada uno (17.600.000 euros).

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie F, según detallamos a continuación. El importe inicial del Fondo de Reserva es de 17.600.000 euros, equivalente al 0,90% del importe inicial de los Bonos A, B, C, D y E.

Este Fondo de Reserva podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 1,8% del saldo vivo de los derechos de crédito, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo de 0,45% del importe inicial de los derechos de crédito, en caso de que el saldo vivo de los derechos de crédito con

morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 1% del saldo vivo de los mismos. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 15.979 miles de euros (véase Nota 8).

Las series B, C, D, E y F se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de las seis series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de enero, 18 de abril, 18 de julio y 18 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,15% en la serie A, del 0,2% en la serie B, del 0,3% en la serie C, del 0,55% en la serie D, del 2,1% en la serie E, y del 1% en la serie F al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de enero de 2046. 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 no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
4. 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.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias 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, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
3. Finalizada la amortización de la serie A y B, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
4. Finalizada la amortización de la serie A, B y C, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie D, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
5. Finalizada la amortización de la serie A, B, C y D, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie E, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
6. Finalizada la amortización de la serie A, B, C, D y E, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie F, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.

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						Total
	Serie A	Serie B	Serie C	Serie D	Serie E	Serie F	
Saldo al 1 de enero de 2007	1.735.329	51.800	32.300	49.800	19.600	17.600	1.906.429
Amortización de 18 de enero de 2007	(65.276)	-	-	-	-	-	(65.276)
Amortización de 18 de abril de 2007	(65.220)	-	-	-	-	-	(65.220)
Amortización de 18 de julio de 2007	(61.798)	-	-	-	-	-	(61.798)
Amortización de 18 de octubre de 2007	(44.405)	-	-	-	-	-	(44.405)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	1.498.630	51.800	32.300	49.800	19.600	17.600	1.669.730

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

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 3,89% para la serie A, 3,94% para la serie B, 4,04% para la serie C, 4,29% para la serie D, 5,84% para la serie E y 4,74% para la serie F.

11. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulización	16.882
Préstamo subordinado (Nota 9)	11
	16.893
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	6.760
Comisión de administración (Nota 1)	5
Otros acreedores	258
	7.023
	23.916

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 169 miles euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

12. Permuta financiera de intereses

El Fondo ha formalizado 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 un margen medio de las series A, B, C, D y E, más un 0,65% y el Fondo paga al banco un tipo de interés anual resultante de dividir la suma de los intereses ordinarios percibidos por los Certificados de Transmisión Hipotecaria e ingresados al Fondo en ese periodo de liquidación entre el notional de permuta y los días transcurridos.

El principal sobre el que gira este contrato está fijado en el saldo de los bonos de titulización. El resultado neto de este contrato al 31 de diciembre de 2007 ha sido un ingreso para el Fondo por importe de 11.090 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2007, se encontraban devengados y pendientes de cobro 2.505 miles de euros (véase Nota 7).

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. Cuadro de financiación

A continuación se muestran el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2007:

	Miles de Euros
	2007
ORÍGENES:	
Tesorería (Nota 8)	5.889
Amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	399
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	229.335
Otros créditos (Nota 7)	283
Otras deudas (Nota 11)	2.561
Total orígenes	238.467
APLICACIONES:	
Amortización de bonos de titulización (Nota 10)	236.699
Amortización de préstamo subordinado (Nota 9)	532
Inmovilizaciones Materiales	1.236
Total aplicaciones	238.467

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.

24

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 2

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

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

<i>DERECHOS DE CRÉDITO</i>	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	13.384	11.392
Saldo pendiente de amortizar DC's:	1.888.843.139,58	1.594.054.516,74
Importes unitarios DC'S vivos:	141.126,95	139.927,54
Tipo de interés:	3,18%	4,88%

<i>TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</i>	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	5,14%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,30%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	10,41%

<i>MOROSIDAD ACTUAL</i>	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	192.520,05	553.930,60	1.039,54
Deuda pendiente vencimiento:			1.593.660.840,12
Deuda total:	192.520,05	553.930,60	1.593.661.879,66

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	%
25/11/2007	31/12/2007	470,45	0,02	3	0,02
01/01/2008	30/06/2008	5,03	0	1	0
01/07/2008	31/12/2008	-	0	0	0
01/01/2009	30/06/2009	16,52	0	2	0,01
01/07/2009	31/12/2009	5,87	0	1	0
01/01/2010	30/06/2010	-	0	0	0
01/07/2010	31/12/2010	67,44	0	3	0,02
01/01/2011	30/06/2011	12,76	0	1	0
01/07/2011	31/12/2011	168,12	0,01	6	0,05
01/01/2012	30/06/2012	181,45	0,01	4	0,03
01/07/2012	31/12/2012	31,04	0	1	0
01/01/2013	30/06/2013	273,54	0,01	4	0,03
01/07/2013	31/12/2013	679,00	0,04	11	0,09
01/01/2014	30/06/2014	532,40	0,03	11	0,09
01/07/2014	31/12/2014	668,53	0,04	11	0,09
01/01/2015	30/06/2015	1.421,13	0,08	15	0,13
01/07/2015	31/12/2015	1.826,62	0,11	30	0,26
01/01/2016	30/06/2016	254,24	0,01	6	0,05
01/07/2016	31/12/2016	925,99	0,05	14	0,12
01/01/2017	30/06/2017	728,93	0,04	9	0,07
01/07/2017	31/12/2017	2.736,73	0,17	15	0,13
01/01/2018	30/06/2018	926,17	0,05	12	0,1

01/07/2018	31/12/2018	3.954,49	0,24	62	0,54
01/01/2019	30/06/2019	5.982,61	0,37	60	0,52
01/07/2019	31/12/2019	6.906,35	0,43	48	0,42
01/01/2020	30/06/2020	4.042,49	0,25	54	0,47
01/07/2020	31/12/2020	6.490,75	0,4	63	0,55
01/01/2021	30/06/2021	1.773,71	0,11	14	0,12
01/07/2021	31/12/2021	1.723,74	0,1	22	0,19
01/01/2022	30/06/2022	2.498,89	0,15	30	0,26
01/07/2022	31/12/2022	2.654,39	0,16	25	0,21
01/01/2023	30/06/2023	4.429,72	0,27	43	0,37
01/07/2023	31/12/2023	12.560,22	0,78	143	1,25
01/01/2024	30/06/2024	16.547,27	1,03	174	1,52
01/07/2024	31/12/2024	15.139,32	0,94	158	1,38
01/01/2025	30/06/2025	16.364,30	1,02	137	1,2
01/07/2025	31/12/2025	18.605,20	1,16	154	1,35
01/01/2026	30/06/2026	3.145,84	0,19	25	0,21
01/07/2026	31/12/2026	3.888,17	0,24	36	0,31
01/01/2027	30/06/2027	3.873,35	0,24	32	0,28
01/07/2027	31/12/2027	3.793,91	0,23	28	0,24
01/01/2028	30/06/2028	11.599,16	0,72	98	0,86
01/07/2028	31/12/2028	24.819,87	1,55	245	2,15
01/01/2029	30/06/2029	39.665,94	2,48	348	3,05
01/07/2029	31/12/2029	42.317,34	2,65	358	3,14
01/01/2030	30/06/2030	39.341,16	2,46	313	2,74
01/07/2030	31/12/2030	33.220,52	2,08	233	2,04
01/01/2031	30/06/2031	6.700,88	0,42	49	0,43
01/07/2031	31/12/2031	9.466,55	0,59	64	0,56
01/01/2032	30/06/2032	7.818,64	0,49	59	0,51
01/07/2032	31/12/2032	10.000,18	0,62	74	0,64

01/01/2033	30/06/2033	27.772,54	1,74	199	1,74
01/07/2033	31/12/2033	86.397,24	5,41	645	5,66
01/01/2034	30/06/2034	198.430,77	12,44	1415	12,42
01/07/2034	31/12/2034	227.212,84	14,25	1612	14,15
01/01/2035	30/06/2035	274.252,57	17,2	1754	15,39
01/07/2035	31/12/2035	202.440,69	12,69	1286	11,28
01/01/2036	9/12/2045	206.290,61	12,85	1172	10,17
Totales:		1.594.054.516,74	100,00	11.392	100,00

Fecha vencimiento máxima: 9/12/2045

Fecha vencimiento mínima: 25/11/2007

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or signature.

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(%)		(miles de euros)	%	nº	%
2,50	2,99	341,44	0,02	3	0,02
3,00	3,49	91,79	0	1	0
3,50	3,99	110.331,38	6,92	612	5,37
4,00	4,49	113.576,33	7,12	708	6,21
4,50	4,99	657.345,33	41,23	4836	42,45
5,00	5,49	594.373,91	37,28	4377	38,42
5,50	5,99	116.657,33	7,31	844	7,4
6,00	6,49	1.140,93	0,07	10	0,08
6,50	6,72	196,02	0,01	1	0
Totales:		1.594.054.516,74	100,00	11.392	100,00

Tipo interés máximo: 6,72

Tipo interés mínimo: 2,50

Tipo interés ponderado: 4,88

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(euros)		(miles de euros)	%	nº	%
1.126,90	29.999,99	1.381,42	0,08	69	0,6
30.000,00	59.999,99	30.553,62	1,91	613	5,38
60.000,00	89.999,99	155.291,62	9,74	2034	17,85
90.000,00	119.999,99	246.264,54	15,44	2347	20,6
120.000,00	149.999,99	304.002,09	19,07	2249	19,74
150.000,00	179.999,99	285.352,01	17,9	1739	15,26

180.000,00	209.999,99	201.124,77	12,61	1040	9,12
210.000,00	239.999,99	116.691,28	7,32	522	4,58
240.000,00	269.999,99	71.020,63	4,45	282	2,47
270.000,00	299.999,99	44.663,70	2,8	157	1,37
300.000,00	329.999,99	36.545,46	2,29	117	1,02
330.000,00	359.999,99	26.664,31	1,67	78	0,68
360.000,00	389.999,99	15.354,49	0,96	41	0,35
390.000,00	419.999,99	8.093,80	0,5	20	0,17
420.000,00	449.999,99	8.730,00	0,54	20	0,17
450.000,00	479.999,99	6.056,26	0,37	13	0,11
480.000,00	509.999,99	3.959,96	0,24	8	0,07
510.000,00	539.999,99	5.206,83	0,32	10	0,08
540.000,00	569.999,99	2.754,25	0,17	5	0,04
570.000,00	599.999,99	4.078,52	0,25	7	0,06
600.000,00	1.962.184,95	20.264,86	1,27	21	0,18
Totales:		1.594.054.516,74	100,00	11.392	100,00

Saldo vivo máximo:	1.962.184,95	euros
Saldo vivo mínimo:	1.126,90	euros
Saldo vivo medio:	139.927,53	euros

27

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

El importe de la emisión asciende a mil novecientos setenta y dos millones seiscientos mil euros (1.972.600.000) de euros y está constituida por 19.726 Bonos, de cien mil (100.000) Euros de importe nominal cada uno, agrupados en cuatro Series: Serie A (18.015 Bonos e importe total de mil ochocientos un millones quinientos mil euros (1.801.500.000), Serie B (518 Bonos e importe total de cincuenta y un millones ochocientos mil euros (51.800.000), Serie C (323 Bonos e importe total de treinta y dos millones trescientos mil euros (32.300.000), Serie D (498 Bonos e importe total de cuarenta y nueve millones ochocientos mil euros (49.800.000), Serie E (196 Bonos e importe total de diecinueve millones seiscientos mil euros (19.600.000) y Serie F (176 Bonos e importe total de diecisiete millones seiscientos mil euros (17.600.000). Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de enero, abril, julio y de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de enero		Pago de Fecha 18 de abril	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	1.906.428.743,20€	Saldo anterior:	1.841.152.651,75 €
Amortizaciones:	65.276.091,45 €	Amortizaciones:	65.220.064,80 €
Saldo Actual:	1.841.152.651,75 €	Saldo Actual:	1.775.932.586,95 €
% sobre Saldo Inicial:	93,34%	% sobre Saldo Inicial:	90,03%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0



Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	16.195.665,15 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	490.064,26 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	313.833,26 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	515.683,98 €
Intereses pagados BTH's Serie E:	280.597,52 €
Intereses pagados BTH's Serie F:	202.489,76 €
Intereses devengados no pagados:	0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	16.266.283,95 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	511.007,00 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	326.714,50 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	534.852,00 €
Intereses pagados BTH's Serie E:	286.454,00 €
Intereses pagados BTH's Serie F:	208.824,00 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de julio

Principal:

Saldo anterior:	1.775.932.586,95€
Amortizaciones:	61.797.575,10 €
Saldo Actual:	1.714.135.011,82 €
% sobre Saldo Inicial:	86,90%
Amortización devengada no pagada:	0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	16.733.773,20 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	546.671,30 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	349.043,49 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	569.622,36 €
Intereses pagados BTH's Serie E:	300.983,48 €
Intereses pagados BTH's Serie F:	221.332,32 €
Intereses devengados no pagados:	0

Pago de Fecha 18 de octubre

Principal:

Saldo anterior:	1.714.135.011,82 €
Amortizaciones:	44.405.353,65 €
Saldo Actual:	1.669.729.658,20 €
% sobre Saldo Inicial:	84,65%
Amortización devengada no pagada:	0

Intereses:

Intereses pagados BTH's Serie A:	17.212.611,90 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	584.449,06 €
Intereses pagados BTH's Serie C:	372.687,09 €
Intereses pagados BTH's Serie D:	606.424,56 €
Intereses pagados BTH's Serie E:	316.310,68 €
Intereses pagados BTH's Serie F:	234.558,72 €
Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 5,38 años, la de los Bonos de la Serie B de 14,51 años, la de los Bonos de la Serie C de 14,51 años, la de los Bonos D de 14,51, la de los Bonos E de 14,51 y la de los Bonos de la Serie F de 10,31 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 0,15% para los Bonos de la Serie A, del 0,20% para los Bonos de la Serie B, del 0,30% para los Bonos de la Serie C, del 0,55% para los Bonos de la Serie D, del 2,10% para los Bonos de la Serie E y del 1,00% para los Bonos de la Serie F 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
18/10/06-18/01/07	3,652%	3,702%	3,702%	3,753%
18/01/07-18/04/07	3,896%	3,953%	3,946%	4,005%
18/04/07-18/07/07	4,125%	4,189%	4,175%	4,241%
18/07/07-18/10/07	4,365%	4,437%	4,415%	4,489%
18/10/07-18/01/08	4,805%	4,892%	4,855%	4,944%

PERIODOS	BONOS SERIE C		BONOS SERIE D	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
18/10/06-18/01/07	3,802%	3,856%	4,052%	4,114%

18/01/07-18/04/07	4,046%	4,108%	4,296%	4,366%
18/04/07-18/07/07	4,275%	4,344%	4,525%	4,602%
18/07/07-18/10/07	4,515%	4,592%	4,765%	4,851%
18/10/07-18/01/08	4,955%	5,048%	5,205%	5,307%

PERIODOS	BONOS SERIE E		BONOS SERIE F	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
18/10/06-18/01/07	5,602%	5,720%	4,502%	4,578%
18/01/07-18/04/07	5,846%	5,975%	4,746%	4,831%
18/04/07-18/07/07	6,075%	6,215%	4,975%	5,069%
18/07/07-18/10/07	6,315%	6,466%	5,215%	5,318%
18/10/07-18/01/08	6,755%	6,928%	5,655%	5,776%

31

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:	376.056.396,46 €
SALDO ANTERIOR A 1 DE ENERO DE 2007	71.206.060,78 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE DC'S:	226.797.856,97 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE DC'S:	74.388.058,46 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN	2.483.521,33 €
c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:	1.180.898,92 €
B.- APLICACIÓN:	376.056.396,46 €
1. GASTOS CORRIENTES:	473.350,92 €
2. INTERESES NETOS SWAP:	(11.485.054,94) €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:	66.408.334,20 €
4. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	2.132.191,60 €
5. INTERESES DE BTH'S SERIE C:	1.362.278,34 €

6. INTERESES DE BTH'S SERIE D:	2.226.579,90 €
7. INTERESES DE BTH'S SERIE E:	1.184.345,68 €
8. INTERESES DE BTH'S SERIE F:	867.204,80 €
9. AMORTIZACIÓN DE BTH'S SERIE A:	236.699.085,00 €
10. INTERESES DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO	61.884,45 €
11. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO	532.333,32 €
12. COMISIONES A FAVOR DE SCH	10.277.719,27 €
13. DISPOSICIONES DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL	0,00 €
14. REMANENTE EN LA CUENTA DE TESORERÍA	65.316.143,92 €

C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:

a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:

1. SALDO INICIAL:	17.600.000,00 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0,00 €
3. SALDO ACTUAL:	17.600.000,00 €

b) REMANENTE EN TESORERIA: 65.316.143,92 €

c) Gastos Emisión retenidos: 169.025,86 €

TOTAL (a + b) 83.085.169,78 €



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 24 (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 Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Jesús Cepeda Caro

D. Fermín Colomé Graell

D. Juan Andrés Vanes Luciani

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos