



Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

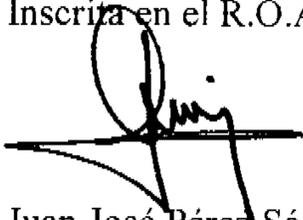
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2007, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII,
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII, 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 Hipotecaria, Hipotebansa VII 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° 01/08/04909
COPIA GRATUITA

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

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

20/

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

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 (*)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:					
Participaciones hipotecarias (Nota 4)	45.631	59.007	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7)	1.607	1.893
			EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:		
			Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8)	46.157	59.683
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	174	208	HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)	25	20
TESORERÍA (Nota 6)	2.162	2.547	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	178	166
TOTAL ACTIVO	47.967	61.762	TOTAL PASIVO	47.967	61.762

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2007.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII
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 titulación hipotecaria (Nota 8)	2.343	2.164	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	2.375	2.355
Intereses del préstamo subordinado (Nota 7)	69	57	Intereses de demora	1	1
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	2.102	2.020	Ingresos financieros (Nota 6)	146	180
	4.514	4.241	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10)	2.343	2.164
FALLIDOS (Nota 4)	14	1	Ingresos varios (Nota 4)	5	-
				4.870	4.700
GASTOS GENERALES (Nota 11)	16	16			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	203	299			
Comisión de administración y otras	123	143			
	326	442			
TOTAL DEBE	4.870	4.700	TOTAL HABER	4.870	4.700

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

Las Notas 1 a 14 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 Hipotecaria, Hipotebansa VII

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

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII (en adelante, "el Fondo") se constituyó, el 5 de mayo de 1998, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, con carácter de fondo cerrado, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 317,33 millones de euros (véase Nota 8). El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 8 de mayo de 1998, 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 0,1% del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a la sociedad emisora de las mismas, Banco Santander S.A. ("el Banco"). El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 15.025,30 euros trimestrales (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos. Asimismo, se pagará al Banco una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo de cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias y de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios 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 las participaciones hipotecarias.

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 periodo de devengo. En el caso de que el periodo 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 las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias 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 las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de las participaciones hipotecarias por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimientos ni de las participaciones hipotecarias ni de los bonos de titulación hipotecaria.

c) 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.

d) 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. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de fecha 5 de mayo de 1998 adquirió participaciones hipotecarias por un importe inicial de 317.334.470,71 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

Su movimiento durante el ejercicio 2007 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2007	59.007
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada	(8.033)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios Vencida y no cobrada y otros	17
Amortizaciones anticipadas y otros	(5.360)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	45.631

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 10.347 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2007 ha sido del 4,69%.

El saldo de este epígrafe incluye principales de préstamos hipotecarios en situación contenciosa por importe de 50 miles 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 5). En las recuperaciones del ejercicio de préstamos vencidos superiores a un año y préstamos en situación contenciosa, se han producido fallidos por importe de 14 miles euros. Durante el ejercicio 2007, los saldos recuperados de préstamos en situación contenciosa han ascendido a 5 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 31.733 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. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	192
Permuta financiera de intereses (Nota 10)	11
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad inferior a tres meses	8
Con antigüedad superior a tres meses	1
	9
Intereses vencidos y no cobrados	(38)
	174

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.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente ("cuenta de tesorería") abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A. por importe de 2.162 miles de euros a 31 de diciembre de 2007, incluyéndose los fondos de reserva constituidos por el Fondo (véase Nota 7).

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 que resulte de disminuir en un 0,65% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de participaciones hipotecarias durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander S.A. no descienda de la categoría A-1+ según la agencia calificadoras S&P Ratings Services y P-1 según Moody's Investors Service Limited; 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 corriente en el ejercicio 2007 ha sido del 3,82%.

7. Préstamo subordinado

Banco Santander S.A. concedió al Fondo un préstamo subordinado por un importe inicial de 7.458.560,21 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar dos fondos de reserva (los "Fondos de Reserva"), que se aplicarán en cada fecha de pago al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo: un Fondo de Reserva Principal, por importe inicial de 3.934.946,45 euros, y, otro Fondo de Reserva Secundario, por importe inicial de 2.443.474,81 euros (Nota 6). El Fondo de Reserva Principal irá decreciendo trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 1,24% del saldo de las participaciones hipotecarias el día hábil anterior a cada fecha de determinación, el Fondo de Reserva Secundario estará compuesto por: un componente constante de 793.335,98 euros y un componente decreciente por importe inicial de 1.650.138,83 euros, que decrecerá trimestralmente de modo tal que su importe sea igual al 0,52% del saldo vivo de las participaciones

hipotecarias. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente a los fondos de reserva asciende a 572 y 1.033 miles de euros para el Fondo Principal y Secundario respectivamente.

Este préstamo devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de disminuir en un 0,65 % el tipo de interés medio ponderado de los tipos nominales de las participaciones hipotecarias de los últimos tres meses anteriores 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 (69 miles euros) se encontraban pendiente de pago 3 miles euros (véase Nota 9).

El préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la destinada a financiar los gastos de emisión de bonos se amortiza siguiendo un método de cálculo financiero y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos en la fecha de vencimiento anterior y de los saldos requeridos a la fecha de vencimiento en curso de los Fondos de Reserva. Durante el ejercicio 2007 el Fondo ha amortizado 286 miles euros.

8. Bonos de titulización hipotecaria

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 5 de mayo de 1998, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 2.055 bonos de 150.253,03 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 57 bonos de 150.253,03 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,15% en la serie A y del 0,525% en la serie B al tipo Libor a tres meses en euros.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de diciembre de 2027. 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 importe de las participaciones hipotecarias pendiente de pago sea inferior al 10% del inicial.
2. Cuando por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

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 para amortización de bonos de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) posterior al 18 de marzo de 2004 en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 10% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago posterior al 18 de marzo de 2004 en la que la relación anterior sea igual o mayor al 10%, los fondos disponibles para amortización 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 A se mantenga en el 10%.

3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 3.173.343,91 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, hasta su completa 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 importe a que ascienda las participaciones hipotecarias 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 7% del saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente, en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, 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 hipotecaria en el ejercicio 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2007	54.257	5.426	59.683
Amortización de 19 de marzo de 2007	(3.532)	(353)	(3.885)
Amortización de 18 de junio de 2007	(3.432)	(343)	(3.775)
Amortización de 18 de septiembre de 2007	(2.921)	(292)	(3.213)
Amortización de 18 de diciembre de 2007	(2.411)	(242)	(2.653)
Saldo a 31 de diciembre de 2007	41.961	4.196	46.157

Al 31 de diciembre de 2007, la Entidad Cedente tiene suscrito 1.164 miles de euros de la serie A.

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2007 ha ascendido al 4,32% para la serie A y al 4,70% para la serie B.

9. Otras deudas

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de titulación hipotecaria	92
Préstamo subordinado (Nota 7)	3
	95
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (Nota 1)	74
Comisión de administración (Nota 1)	2
Otros acreedores	7
	83
	178

10. Permuta financiera de intereses

El Fondo formalizó dos contratos de permuta financiera de intereses A y B, uno para cada serie de bonos, 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 titulación hipotecaria y el Fondo paga al banco un interés anual variable trimestralmente igual al de las participaciones hipotecarias, menos un margen del 0,65% (véase Nota 4). El principal sobre el que giran estos contratos está fijado en el saldo de los bonos de titulación hipotecaria. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2007 ha sido un ingreso neto para el Fondo de 241 miles euros. A 31 de diciembre de 2007 se encontraban pendientes de cobro 11 miles euros correspondientes a la última liquidación (véase Nota 5).

General Re garantiza incondicional e irrevocablemente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Santander, S.A. en el contrato de permuta financiera de intereses de los bonos de la serie A.

11. Gastos generales

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

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios. 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.

El saldo "Hacienda Pública" del balance de situación recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo sobre los rendimientos de los bonos de titulación hipotecaria (véase Nota 8) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-c, 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.

13. 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 participaciones hipotecarias (Nota 4)	13.376	17.162
Tesorería	385	469
Hacienda Pública	5	3
Otros créditos	34	-
Otras deudas	12	-
Total orígenes	13.812	17.634
APLICACIONES:		
Amortización del préstamo subordinado (Nota 7)	286	304
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	13.526	17.245
Otros créditos	-	16
Otras deudas	-	69
Total aplicaciones	13.812	17.634

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

14. 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 Hipotecaria, Hipotebansa VII

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

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRESTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de Préstamos:	5.555	1.728
Saldo Pendiente de Amortizar PH's:	317.334.470,71 €	45.587.195,18 €
Importes Unitarios Préstamos Vivos:	57.125,92 €	26.381,48 €
Tipo de Interés:	5,82%	5,18 %

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	11,49 %
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,60 %
Tasa anualizada desde Constitución del Fondo:	11,05 %

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda Vencida (Principal + Intereses):	5.273,04 €	3.430,21 €	0 €
Deuda Pendiente Vencimiento:			45.582.692,52 €
Deuda Total:	5.273,04 €	3.430,21 €	45.582.692,52 €

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	%
1/01/2008 - 30/06/2008	22,21	0,04	17	0,98
1/07/2008 - 31/12/2008	66,43	0,14	17	0,98
1/01/2009 - 30/06/2009	788,75	1,73	91	5,26
1/07/2009 - 31/12/2009	1.206,64	2,64	145	8,39
1/01/2010 - 30/06/2010	245,90	0,53	18	1,04
1/07/2010 - 31/12/2010	250,37	0,54	19	1,09
1/01/2011 - 30/06/2011	528,26	1,15	27	1,56
1/07/2011 - 31/12/2011	376,44	0,82	20	1,15
1/01/2012 - 30/06/2012	4.933,85	10,82	249	14,4
1/07/2012 - 31/12/2012	9.063,84	19,88	444	25,69
1/01/2013 - 30/06/2013	301,55	0,66	11	0,63
1/07/2013 - 31/12/2013	141,69	0,31	6	0,34
1/01/2014 - 30/06/2014	166,21	0,36	7	0,4
1/07/2014 - 31/12/2014	430,12	0,94	13	0,75
1/01/2015 - 30/06/2015	554,37	1,21	14	0,81
1/07/2015 - 31/12/2015	606,65	1,33	20	1,15
1/01/2016 - 30/06/2016	320,82	0,7	8	0,46
1/07/2016 - 31/12/2016	260,96	0,57	6	0,34
1/01/2017 - 30/06/2017	4.178,59	9,16	115	6,65
1/07/2017 - 31/12/2017	9.611,82	21,08	262	15,16
1/01/2018 - 30/06/2018	20,43	0,04	1	0,05
1/07/2018 - 31/12/2018	244,92	0,53	4	0,23
1/01/2019 - 30/06/2019	285,64	0,62	5	0,28

1/07/2019 - 31/12/2019	319,21	0,7	7	0,4
1/01/2020 - 30/06/2020	178,94	0,39	4	0,23
1/07/2020 - 31/12/2020	217,76	0,47	5	0,28
1/01/2021 - 30/06/2021	-	0	0	0
1/07/2021 - 31/12/2021	161,44	0,35	2	0,11
1/01/2022 - 30/06/2022	1.982,15	4,34	40	2,31
1/07/2022 - 31/12/2022	3.955,90	8,67	80	4,62
1/01/2023 - 30/06/2023	79,17	0,17	1	0,05
1/07/2023 - 31/12/2023	-	0	0	0
1/01/2024 - 30/06/2024	131,91	0,28	3	0,17
1/07/2024 - 31/12/2024	-	0	0	0
1/01/2025 - 30/06/2025	144,87	0,31	1	0,05
1/07/2025 - 31/12/2025	95,18	0,2	1	0,05
1/01/2026 - 30/06/2026	198,09	0,43	2	0,11
1/07/2026 - 31/12/2026	-	0	0	0
1/01/2027 - 30/06/2027	1.559,22	3,42	30	1,73
1/07/2027 - 01/12/2027	1.956,69	4,29	33	1,9
Totales:	45.587.195,18	100,00	1.728	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2027

Fecha vencimiento mínima: 1/01/2008

31

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
2,51-2,99	169,05	0,37	3	0,17
3,00-3,49	75,27	0,16	1	0,05
3,50-3,99	0	0	0	0
4,00-4,49	880,18	1,93	19	1,09
4,50-4,99	16.801,08	36,85	545	31,53
5,00-5,49	19.855,01	43,55	754	43,63
5,50-5,99	5.005,81	10,98	230	13,31
6,00-6,49	1.449,04	3,17	74	4,28
6,50-6,99	222,62	0,48	10	0,57
7,00-7,49	818,72	1,79	59	3,41
7,50-7,75	310,36	0,68	33	1,9
Totales:	45.587.195,18	100,00	1.728	100,00

Tipo interés máximo: 7,75

Tipo interés mínimo: 2,51

Tipo interés ponderado: 5,18

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
70,58-29.999,99	18.176,6	39,87	1194	69,09
30.000,00-59.999,99	16.239,1	35,62	405	23,43
60.000,00-89.999,99	5.649,1	12,39	78	4,51
90.000,00-119.999,99	4.284,9	9,39	42	2,43

120.000,00-149.999,99	916,5	2,01	7	0,4
150.000,00-168.576,55	321,0	0,7	2	0,11
Totales:	45.587.195,18	100,00	1.728	100,00

Saldo vivo máximo: 168.576,55 euros

Saldo vivo mínimo: 70,58 euros

Saldo vivo medio: 26.381,47 euros

33/

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

El importe de la emisión asciende a 317.334.391,12 euros y está constituida por 2.112 Bonos, de 150.253,03 euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (2.055 Bonos e importe total de 308.769.968,63 euros) y Serie B (57 Bonos e importe total de 8.564.422,49 euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación.

Pago de Fecha 19 de marzo		Pago de Fecha 18 de junio	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	59.683.032,41 €	Saldo anterior:	55.797.820,64 €
Amortización BTH's A:	3.532.010,70 €	Amortización BTH's A:	3.431.623,95 €
Amortización BTH's B:	353.201,07 €	Amortización BTH's B:	343.162,80 €
Saldo Actual:	55.797.820,64 €	Saldo Actual:	52.023.033,89 €
% sobre Saldo Inicial:	21,22%	% sobre Saldo Inicial:	19,78 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	525.114,15 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	518.969,70 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	57.654,36 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	56.705,88 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 18 de septiembre		Pago de Fecha 18 de diciembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	52.023.033,89 €	Saldo anterior:	48.808.964,99 €
Amortización BTH's A	2.921.881,20 €	Amortización BTH's A	2.410.494,45 €

Amortización BTH's B:	292.187,70 €	Amortización BTH's B:	241.048,44 €
Saldo Actual:	48.808.964,99 €	Saldo Actual:	46.157.422,10 €
% sobre Saldo Inicial:	18,56%	% sobre Saldo Inicial:	17,55 %
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	519.319,05 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	547.065,46 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	56.463,06€	Intereses pagados BTH's Serie B:	58.913,64 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 1,46 años y la de los Bonos de la Serie B de 1,49 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a LIBOR a tres meses en euros, más un margen del 0,15% para los Bonos de la Serie A y del 0,525% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el Folleto Informativo. Los tipos de interés vigentes en el año 2005 han sido los siguientes:

31

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
18/12/07-19/03/07	3,8819%	3,9388%	4,2621%	4,3308%
19/03/07-18/06/07	4,1037%	4,1673%	4,4839%	4,5599%
18/06/07-18/09/07	4,35643%	4,4281%	4,73664%	4,8214%
18/09/07-18/12/07	4,94524%	5,0377%	5,32545%	5,4328%
18/12/07-18/03/08	5,16767%	5,2687%	5,54788%	5,6644%



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: 16.606.817,88 €

Saldo anterior a 1 de enero de 2007

684.004,26 €

a) PRINCIPAL COBRADO:

1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:

13.236.084,45 €

b) INTERESES COBRADOS:

1. INTERESES DE PH'S:

2.381.629,43 €

2. INTERESES DE REINVERSION:

151.881,75 €

c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS:

153.217,99 €

B.- APLICACIÓN:

16.606.817,88 €

1. GASTOS CORRIENTES:

79.965,52 €

2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A:

(199.577,37) €

3. INTERESES DE BTH'S SERIE A:

2.110.468,36 €

4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S A:

12.296.010,30 €

AMORTIZACIÓN DE BTH'S B:	1.229.600,01 €
5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B:	(38.648,70) €
6. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	229.736,94 €
7. INTERÉS PRESTAMO SUBORDINADO:	68.296,47 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO SUBORDINADO:	285.714,76 €
9. COMISIONES A FAVOR DE SCH:	252.217,17 €
10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO:	(238.050,65) €
11. REMANENTE EN TESORERIA:	531.085,07 €

25

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

1. SALDO ANTERIOR:	740.069,63 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	(167.717,50) €
3. SALDO ACTUAL:	572.352,13 €

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

1. SALDO ANTERIOR:	1.103.687,76 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(70.333,15) €
3. SALDO ACTUAL:	1.033.354,61 €

c) REMANENTE EN TESORERÍA: 531.085,07 €

d) RETENCIÓN: 25.253,84 €

TOTAL (a + b + c + d) 2.162.045,65 €



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 22 (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

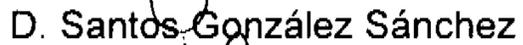
Dña. M^a José Olmedilla González


D. José Antonio Álvarez Álvarez

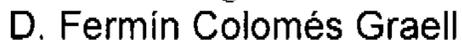

D. Marcelo Alejandro Castro

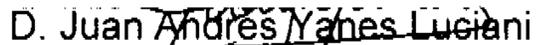

D. Ignacio Ortega Gavara

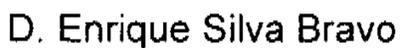

Dña. Ana Bolado Valle


D. Santos González Sánchez


D. Jesús Cepeda Caro


D. Fermín Colomé Graell


D. Juan Andrés Yanes Luciani


D. Enrique Silva Bravo


D. José Antonio Soler Ramos