



Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa VII que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) 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 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.

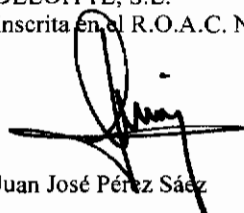
Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

Tal y como se menciona en la Nota 4 de la Memoria 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. Esta circunstancia se producirá durante el ejercicio 2009, si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores de la Sociedad Gestora no han adoptado una decisión al respecto.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, Hipotebansa VII al 31 de diciembre de 2008 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 en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 2009



Deloitte, S.L.

Año 2009 N° 01/08/02700
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 anual terminado el
31 de diciembre de 2008

f.m.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

| ACTIVO | Miles de Euros | PASIVO | Miles de Euros |
|---------------------------------------|----------------|---|----------------|
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: | | PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 7) | 1.416 |
| Participaciones hipotecarias (Nota 4) | 34.718 | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: | |
| | | Bonos de titulación hipotecaria (Nota 8) | 35.247 |
| OTROS CRÉDITOS (Nota 5) | 141 | HACIENDA PÚBLICA (Nota 13) | 30 |
| TESORERÍA (Nota 6) | 2.024 | OTRAS DEUDAS (Nota 9) | 190 |
| TOTAL ACTIVO | 36.883 | TOTAL PASIVO | 36.883 |

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, HIPOTEBANSA VII

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

| DEBE | Miles de Euros | HABER | Miles de Euros |
|---|----------------|---|----------------|
| GASTOS FINANCIEROS: | | INGRESOS FINANCIEROS: | |
| Intereses de bonos de titulación hipotecaria (Nota 8) | 2.088 | Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4) | 2.135 |
| Intereses del préstamo subordinado (Nota 7) | 71 | Intereses de demora | 1 |
| Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10) | 1.964 | Ingresos financieros (Nota 6) | 165 |
| | 4.123 | Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 10) | 2.088 |
| | | Ingresos Varios (Nota 4) | 23 |
| | | | 4.412 |
| GASTOS GENERALES (Nota 11) | 16 | | |
| COMISIONES DEVENGADAS | | | |
| Comisión variable | 165 | | |
| Comisión de administración y otras | 108 | | |
| | 273 | | |
| TOTAL DEBE | 4.412 | TOTAL HABER | 4.412 |

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

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"), 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. En caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-e. El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

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 los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

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) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

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 diferencias de criterios y normas contables 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.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

| ACTIVO | Miles de Euros | PASIVO | Miles de Euros |
|--------------------------------------|----------------|---|----------------|
| INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: | | PRÉSTAMO SUBORDINADO | 1.607 |
| Participaciones hipotecarias | 46.631 | EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: | |
| | | Bonos de titulización hipotecaria | 46.157 |
| OTROS CRÉDITOS | 174 | HACIENDA PÚBLICA | 25 |
| TESORERÍA | 2.162 | OTRAS DEUDAS | 178 |
| TOTAL ACTIVO | 47.967 | TOTAL PASIVO | 47.967 |

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

| DEBE | Miles de Euros | HABER | Miles de Euros |
|---|----------------|---|----------------|
| GASTOS FINANCIEROS: | | INGRESOS FINANCIEROS: | |
| Intereses de bonos de titulización hipotecaria | 2.343 | Intereses de participaciones hipotecarias | 2.376 |
| Intereses del préstamo subordinado | 69 | Intereses de demora | 1 |
| Intereses de los contratos de permuta financiera de intereses | 2.102 | Ingresos financieros | 146 |
| | 4.514 | Intereses de los contratos de permuta financiera de intereses | 2.343 |
| FALLIDOS | 14 | Ingresos Varlos | 5 |
| GASTOS GENERALES | 16 | | 4.870 |
| COMISIONES DEVENGADAS | | | |
| Comisión variable | 203 | | |
| Comisión de administración y otras | 123 | | |
| | 326 | | |
| TOTAL DEBE | 4.870 | TOTAL HABER | 4.870 |

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

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 con cuotas vencidas y no pagadas 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 titulización 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, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 12).

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.

e) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 1). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

4. Inmovilizaciones financieras

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, mediante escritura de constitución 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 2008 se muestra a continuación:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo a 1 de enero de 2008 | 45.631 |
| Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrada | (6.042) |
| Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencida y no cobrada y otros | (1) |
| Amortizaciones anticipadas y otros | (4.870) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2008 | 34.718 |

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 8.330 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,49%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos hipotecarios en situación contenciosa por importe de 41 miles euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 5). En las gestiones de recuperación del ejercicio de préstamos en situación contenciosa, se han producido recuperaciones de fallidos por importe de 23 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. Esta circunstancia se producirá durante el ejercicio 2009, si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los Administradores de la Sociedad Gestora no han adoptado una decisión al respecto.

5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias | 164 |
| Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente | 7 |
| 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 | (39) |
| | 141 |

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 para cubrir posibles deterioros.

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 2.024 miles de euros al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente en el ejercicio 2008 ha sido del 4,71%.

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 2008 el importe correspondiente a los fondos de reserva asciende a 437 y 977 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 2008, del importe total devengado (71 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 2008 el Fondo ha amortizado 191 miles de euros de este préstamo.

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, entre otros, 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.

Durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada 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 2008 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|--|----------------|--------------|---------------|
| | Serie A | Serie B | Total |
| Saldo a 1 de enero de 2008 | 41.961 | 4.196 | 46.157 |
| Amortización de 18 de marzo de 2008 | (3.314) | (331) | (3.645) |
| Amortización de 18 de junio de 2008 | (2.443) | (244) | (2.687) |
| Amortización de 18 de septiembre de 2008 | (2.005) | (201) | (2.206) |
| Amortización de 18 de diciembre de 2008 | (2.156) | (216) | (2.372) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2008 | 32.043 | 3.204 | 35.247 |

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2008 ha ascendido al 4,60% para la Serie A y al 4,98% 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 titulización hipotecaria (Nota 8) | 46 |
| Préstamo subordinado (Nota 7) | 3 |
| Permuta financiera de intereses (Nota 10) | 23 |
| | 72 |
| Cuentas a pagar: | |
| Comisión variable | 110 |
| Comisión de administración | 2 |
| Otros acreedores | 6 |
| | 118 |
| | 190 |

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 titulización 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 titulización hipotecaria. El resultado neto de estos contratos en el ejercicio 2008 ha sido un ingreso neto para el Fondo de 124 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008 se encontraban pendientes de pago 23 miles de euros correspondientes a la última liquidación (véase Nota 9).

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, único servicio prestado por dicho auditor.

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 titulización hipotecaria (véase Nota 8) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

13. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008:

| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| ORÍGENES: | |
| Amortización de derechos de crédito derivados de participaciones hipotecarias (Nota 4) | 10.913 |
| Otros créditos | 33 |
| Hacienda Pública | 5 |
| Otras deudas | 12 |
| Tesorería | 138 |
| Total orígenes | 11.101 |
| APLICACIONES: | |
| Amortización del préstamo subordinado (Nota 8) | 191 |
| Amortización de bonos de titulización (Nota 9) | 10.910 |
| Total aplicaciones | 11.101 |

14. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo.

Fondo de Titulación Hipotecaria, Hipotebansa VII

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

| PRESTAMOS HIPOTECARIOS | A LA EMISIÓN | SITUACIÓN ACTUAL |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Número de Préstamos: | 5.555 | 1.527 |
| Saldo Pendiente de Amortizar: | 317.334.470,71 € | 34.698.968,65 € |
| Importes Unitarios Préstamos Vivos: | 57.125,92 € | 30.359,15 € |
| Tipo de Interés: | 5,82% | 5,74 % |

| TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA | SITUACIÓN ACTUAL |
|---|------------------|
| Tasa mensual actual anualizada: | 5,80 % |
| Tasa últimos 12 meses anualizada: | 12,15 % |
| Tasa anualizada desde Constitución del Fondo: | 11,22 % |

| MOROSIDAD ACTUAL | Hasta 1 mes | De 1 a 6 meses | Mayor de 6 meses |
|--|-------------|----------------|------------------|
| Deuda Vencida (Principal + Intereses): | 4.792,03 € | 2.398,20 € | 161,17 € |
| Deuda Pendiente Vencimiento: | | | 34.693.303,69 € |
| Deuda Total: | 4.792,03 € | 2.398,20 € | 34.693.464,86 € |

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 2008 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

21

| DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA | | | | |
|---|----------------------|---------------|--------------|---------------|
| Intervalo | Saldos vivos | | Préstamos | |
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 1/01/2009 - 30/06/2009 | 207,14 | 0,59 | 79 | 5,17 |
| 1/07/2009 - 31/12/2009 | 479,62 | 1,38 | 130 | 8,51 |
| 1/01/2010 - 30/06/2010 | 122,40 | 0,35 | 17 | 1,11 |
| 1/07/2010 - 31/12/2010 | 176,92 | 0,5 | 19 | 1,24 |
| 1/01/2011 - 30/06/2011 | 344,77 | 0,99 | 25 | 1,63 |
| 1/07/2011 - 31/12/2011 | 314,84 | 0,9 | 22 | 1,44 |
| 1/01/2012 - 30/06/2012 | 3.410,34 | 9,82 | 222 | 14,53 |
| 1/07/2012 - 31/12/2012 | 6.466,31 | 18,63 | 395 | 25,86 |
| 1/01/2013 - 30/06/2013 | 153,38 | 0,44 | 8 | 0,52 |
| 1/07/2013 - 31/12/2013 | 133,97 | 0,38 | 7 | 0,45 |
| 1/01/2014 - 30/06/2014 | 131,94 | 0,38 | 8 | 0,52 |
| 1/07/2014 - 31/12/2014 | 383,33 | 1,1 | 13 | 0,85 |
| 1/01/2015 - 30/06/2015 | 455,03 | 1,31 | 12 | 0,78 |
| 1/07/2015 - 31/12/2015 | 443,55 | 1,27 | 18 | 1,17 |
| 1/01/2016 - 30/06/2016 | 358,52 | 1,03 | 9 | 0,58 |
| 1/07/2016 - 31/12/2016 | 248,79 | 0,71 | 7 | 0,45 |
| 1/01/2017 - 30/06/2017 | 3.515,73 | 10,13 | 106 | 6,94 |
| 1/07/2017 - 31/12/2017 | 7.797,39 | 22,47 | 234 | 15,32 |
| 1/01/2018 - 30/06/2018 | - | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2018 - 31/12/2018 | 184,22 | 0,53 | 4 | 0,26 |
| 1/01/2019 - 30/06/2019 | 293,43 | 0,84 | 6 | 0,39 |
| 1/07/2019 - 31/12/2019 | 274,68 | 0,79 | 6 | 0,39 |
| 1/01/2020 - 30/06/2020 | 239,36 | 0,68 | 6 | 0,39 |
| 1/07/2020 - 31/12/2020 | 152,53 | 0,43 | 3 | 0,19 |
| 1/01/2021 - 30/06/2021 | - | 0 | 0 | 0 |
| 1/07/2021 - 31/12/2021 | 104,57 | 0,3 | 1 | 0,06 |
| 1/01/2022 - 30/06/2022 | 1.572,34 | 4,53 | 37 | 2,42 |
| 1/07/2022 - 31/12/2022 | 3.133,37 | 9,03 | 67 | 4,38 |
| 1/01/2023 - 30/06/2023 | 75,65 | 0,21 | 1 | 0,06 |
| 1/07/2023 - 31/12/2023 | - | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2024 - 30/06/2024 | 85,84 | 0,24 | 2 | 0,13 |
| 1/07/2024 - 31/12/2024 | - | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2025 - 30/06/2025 | 139,53 | 0,4 | 1 | 0,06 |
| 1/07/2025 - 31/12/2025 | 91,79 | 0,26 | 1 | 0,06 |
| 1/01/2026 - 30/06/2026 | 191,54 | 0,55 | 2 | 0,13 |
| 1/07/2026 - 31/12/2026 | - | 0 | 0 | 0 |
| 1/01/2027 - 30/06/2027 | 1.451,66 | 4,18 | 29 | 1,89 |
| 1/07/2027 - 01/12/2027 | 1.564,34 | 4,5 | 30 | 1,96 |
| Totales: | 34.698.968,65 | 100,00 | 1.527 | 100,00 |

Fecha vencimiento máxima: 1/12/2027
 Fecha vencimiento mínima: 1/01/2009

| LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL | | | | |
|---|----------------------|---------------|--------------|---------------|
| Intervalo (%) | Saldos vivos | | Préstamos | |
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 2,99-2,99 | 54,15 | 0,15 | 1 | 0,06 |
| 3,00-3,49 | 68,66 | 0,19 | 1 | 0,06 |
| 3,50-3,99 | 93,19 | 0,26 | 1 | 0,06 |
| 4,00-4,49 | 22,21 | 0,06 | 1 | 0,06 |
| 4,50-4,99 | 1.502,47 | 4,33 | 51 | 3,33 |
| 5,00-5,49 | 9.944,66 | 28,65 | 367 | 24,03 |
| 5,50-5,99 | 11.407,15 | 32,87 | 520 | 34,05 |
| 6,00-6,49 | 8.581,68 | 24,73 | 374 | 24,49 |
| 6,50-6,99 | 2.011,74 | 5,79 | 111 | 7,26 |
| 7,00-7,49 | 818,63 | 2,35 | 68 | 4,45 |
| 7,50-7,75 | 194,37 | 0,56 | 32 | 2,09 |
| Totales: | 34.698.968,65 | 100,00 | 1.527 | 100,00 |

Tipo interés máximo: 7,75
 Tipo interés mínimo: 2,99
 Tipo interés ponderado: 5,74

| LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS | | | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|--------------|---------------|
| Intervalo (euros) | Saldos vivos | | Préstamos | |
| | (miles de euros) | % | nº | % |
| 215,66-9.999,99 | 2.259,39 | 6,51 | 435 | 28,48 |
| 10.000,00-19.999,99 | 6.503,88 | 18,74 | 445 | 29,14 |
| 20.000,00-29.999,99 | 6.723,86 | 19,37 | 271 | 17,74 |
| 30.000,00-39.999,99 | 5.367,95 | 15,47 | 156 | 10,21 |
| 40.000,00-49.999,99 | 3.707,94 | 10,68 | 83 | 5,43 |
| 50.000,00-59.999,99 | 2.385,50 | 6,87 | 44 | 2,88 |
| 60.000,00-69.999,99 | 1.665,77 | 4,8 | 26 | 1,7 |
| 70.000,00-79.999,99 | 1.264,62 | 3,64 | 17 | 1,11 |
| 80.000,00-89.999,99 | 1.509,00 | 4,34 | 18 | 1,17 |
| 90.000,00-99.999,99 | 1.798,14 | 5,18 | 19 | 1,24 |
| 100.000,00-160.682,88 | 1.512,87 | 4,35 | 13 | 0,85 |
| Totales: | 34.698.968,65 | 100,00 | 1.527 | 100,00 |

Saldo vivo máximo: 160.682,88 euros
 Saldo vivo mínimo: 215,66 euros
 Saldo vivo medio: 22.723,62 euros

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

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

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 46.154.422,10 € |
| Amortización Bonos Serie A: | 3.314.262,90 € |
| Amortización Bonos Serie B: | 331.427,07 € |
| Saldo Actual: | 42.511.732,13 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 13,40 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados Bonos Serie A: | 540.629,40 € |
| Intereses pagados Bonos Serie B: | 58.039,68 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

Pago de Fecha 18 de junio

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 42.511.732,13 € |
| Amortización Bonos Serie A: | 2.443.107,30 € |
| Amortización Bonos Serie B: | 244.310,55 € |
| Saldo Actual: | 39.824.314,28 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 12,55 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados Bonos Serie A: | 470.862,15 € |
| Intereses pagados Bonos Serie B: | 50.789,28 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

Pago de Fecha 18 de septiembre

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 39.824.314,28 € |
| Amortización Bonos Serie A: | 2.005.618,35 € |
| Amortización Bonos Serie B: | 200.561,91 € |
| Saldo Actual: | 37.618.134,02 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 11,85 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados Bonos Serie A: | 472.608,90 € |
| Intereses pagados Bonos Serie B: | 50.730,57 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

Pago de Fecha 18 de diciembre

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Principal: | |
| Saldo anterior: | 37.618.134,02 € |
| Amortización Bonos Serie A: | 2.155.694,53 € |
| Amortización Bonos Serie B: | 211.569,29 € |
| Saldo Actual: | 35.246.870,20 € |
| % sobre Saldo Inicial: | 11,11 % |
| Amortización devengada no pagada: | 0 |
| Intereses: | |
| Intereses pagados Bonos Serie A: | 442.277,10 € |
| Intereses pagados Bonos Serie B: | 47.469,60 € |
| Intereses devengados no pagados: | 0 |

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 0,70 años y la de los Bonos de la Serie B de 0,75 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 2008 han sido los siguientes:

| PERIODOS | BONOS SERIE A | | BONOS SERIE B | |
|-------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| | INTERÉS NOMINAL | TAE | INTERÉS NOMINAL | TAE |
| 18/12/07-18/03/08 | 5,16767% | 5,2687% | 5,54788% | 5,6644% |
| 18/03/08-18/06/08 | 4,8337% | 4,9220% | 5,2139% | 5,3168% |
| 18/06/08-18/09/08 | 5,1791% | 5,2805% | 5,5593% | 5,6763% |
| 18/09/08-18/12/08 | 5,1873% | 5,2891% | 5,5675% | 5,6848% |
| 18/12/08-18/03/09 | 3,3991% | 3,4426% | 3,7793% | 3,8332% |

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

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008

| | |
|--|----------------------------|
| A.- ORIGEN: | 13.791.803,57 € |
| <u>Saldo anterior a 1 de enero de 2008</u> | 531.085,07 € |
| a) PRINCIPAL COBRADO: | |
| 1. AMORTIZACIÓN DE PH: | 10.846.105,30 € |
| b) INTERESES COBRADOS: | |
| 1. INTERESES DE PH: | 2.167.017,20 € |
| 2. INTERESES DE REINVERSIÓN: | 157.761,94 € |
| c) PRÉSTAMOS CONTENCIOSOS: | 89.834,06 € |
| B.- APLICACIÓN: | 13.791.803,57 € |
| 1. GASTOS CORRIENTES: | 23.483,38 € |
| 2. INTERESES NETOS SWAPS SERIE A: | - 130.630,84 € |
| 3. INTERESES DE BONOS SERIE A: | 1.926.380,78 € |
| 4. AMORTIZACIÓN DE BONOS A: | 9.918.683,08 € |
| AMORTIZACIÓN DE BONOS B: | 991.868,82 € |
| 5. INTERESES NETOS SWAPS SERIE B: | - 27.455,29 € |
| 6. INTERESES DE BONOS SERIE B: | 207.029,33 € |
| 7. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO: | 71.494,15 € |
| 8. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO: | 192.025,86 € |
| 9. COMISIONES A FAVOR DE BANCO SANTANDER: | 230.540,67 € |
| 10. DISPOSICIONES DE FONDOS DE RESERVA PRINCIPAL Y SECUNDARIO: | - 192.025,86 € |
| 11. REMANENTE EN TESORERÍA: | 580.409,49 € |

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

| | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. SALDO ANTERIOR: | 572.352,13 € |
| 2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO: | - 135.290,95 € |
| 3. SALDO ACTUAL: | 437.061,18 € |

b) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA SECUNDARIO:

| | |
|---------------------------|----------------|
| 1. SALDO ANTERIOR: | 1.033.354,61 € |
| 2. RETENCIÓN DEL PERIODO: | - 56.734,91 € |
| 3. SALDO ACTUAL: | 976.619,70 € |

c) REMANENTE EN TESORERIA: 580.409,49 €

d) RETENCIÓN: 30.255,94 €

TOTAL (a + b + c + d) 2.024.346,31 €

2:1

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización Hipotecaria, Hipotebansa VII, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 (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 17 (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 2009 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. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Jesús Cepeda Caro

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos