



## **Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7**

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, U.C.I. 7,  
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

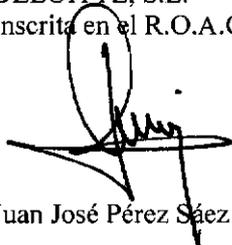
Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7 que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad 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.

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, U.C.I. 7 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



Member of

Año 2009 N° 01/09/02708

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, U.C.I. 7**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2008

2:1

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 7**  
**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (Nota 4)	94.275	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	4.020
INMOVILIZACIONES MATERIALES (Nota 5)	46	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	94.532
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	523	HACIENDA PÚBLICA (Nota 12)	24
TESORERÍA (Nota 7)	4.270	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	538
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>99.114</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>99.114</b>

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

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, U.C.I. 7**

**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
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>		<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>	
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	5.314	Intereses de inmovilizaciones financieras (Nota 4)	6.072
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	219	Intereses de demora	5
	5.533	Ingresos financieros (Nota 7)	432
<b>GASTOS GENERALES (Nota 11)</b>	25		6.509
<b>COMISIONES DEVENGADAS:</b>			
Comisión variable	874		
Comisión de administración y otras	77		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>6.509</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>6.509</b>

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

## **Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7**

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

### **1. Reseña del Fondo**

Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 25 de octubre de 2001, 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 préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias (en adelante, "los Derechos de Crédito") y en la emisión de dos series de bonos de titulización, por un importe total de 455 millones de euros (véase Nota 9). El desembolso de los Derechos de Crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 30 de octubre de 2001, 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 0,030% 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 Derechos de Crédito corresponden a la sociedad originadora de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, UCI), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-e. UCI no asume ninguna responsabilidad por el impago de los préstamos.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A. UCI actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios.

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 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
<b>INMOVILIZACIONES FINANCIERAS:</b> Derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios	109.320	<b>PRÉSTAMO SUBORDINADO</b>	4.690
<b>INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>	75	<b>EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:</b> Bonos de titulación	110.301
<b>OTROS CRÉDITOS</b>	545	<b>HACIENDA PÚBLICA</b>	8
<b>TESORERÍA</b>	5.660	<b>OTRAS DEUDAS</b>	601
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>115.600</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>115.600</b>

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

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b> Intereses de bonos de titulación	5.428	<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b> Intereses de inmovilizaciones financieras	6.233
Intereses del préstamo subordinado	215	Intereses de demora	4
	5.643	Ingresos financieros	439
<b>GASTOS GENERALES</b>	40		6.676
<b>COMISIONES DEVENGADAS:</b> Comisión variable	917		
Comisión de administración y otras	76		
	993		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>6.676</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>6.676</b>

**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 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) Inmovilizaciones materiales**

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados al Fondo 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.

**c) Vencimiento de deudores y acreedores**

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los derechos de crédito coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los derechos de crédito a la amortización de bonos.

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

**d) Impuesto sobre Sociedades**

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, 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).

**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, las pérdidas por deterioro y sus reversiones y cualquier otro 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 se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, 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. Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida "Repercusión de pérdidas (ingresos)" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**4. Inmovilizaciones financieras**

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 25 de octubre de 2001 integran Derechos de Crédito derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 455.000.009,77 euros, instrumentados mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos 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.

El movimiento de su saldo en el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	109.320
Amortización de principal	(5.091)
Amortización de principal de derechos de crédito vencida y no cobrada y otros movimientos	(1)
Amortizaciones anticipadas	(9.953)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>94.275</b>

Las amortizaciones de principal de los Derechos de Crédito previstas para el ejercicio 2009 ascienden a 19.757 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los Derechos de Crédito durante el ejercicio 2008 ha sido del 6,09%.

El saldo de este epígrafe incluye préstamos vencidos superiores a un año por importe de 111 miles de euros. Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros créditos" del balance de situación (véase Nota 6).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los derechos de crédito pendientes de amortización sea inferior a 45.500 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de amortizaciones indicado anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2009.

#### 5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo a 1 de enero de 2008	75
Adiciones	-
Retiros	(29)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>46</b>

#### 6. Otros créditos

La composición de su saldo es la siguiente:

C. X

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuentas corrientes	16
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	444
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias:	
Con antigüedad inferior a tres meses	57
Con antigüedad superior a tres meses	17
	74
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(11)
	<b>523</b>

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.

## 7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 8).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses, excepto en el primer periodo de devengo de interés que fue de dos meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banco Santander, S.A. no descienda de la categoría A-1 según la agencia calificadora 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 4,77 % anual.

## 8. Préstamo subordinado

El saldo de este epígrafe del balance de situación corresponde a un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por Banco Santander, S.A. y Union de Crédit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% por BNP Paribas) por importe inicial de 10.947.000 euros, destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.
2. Financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito por el Fondo.
3. Dotar un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará en cada fecha de pago, junto al resto de los fondos disponibles, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva se estableció en 9.100.000 euros, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 4,25% del saldo vivo de los derechos de crédito, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel igual al 0,75% del saldo inicial de los derechos de crédito, momento a partir del cual permanecerá constante en dicho nivel. Al 31 de diciembre de 2008 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 4.018 miles de euros (véase Nota 7).

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de disminuir en un 1% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Derechos de Crédito 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 2008, del importe total devengado (219 miles de euros) se encontraban pendientes de pago 9 miles de euros (véase Nota 10).

Este préstamo se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y los gastos de emisión de bonos así como la parte destinada a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Derechos de Crédito y el pago de intereses de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos). El resto del principal del préstamo se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso del Fondo de Reserva. La parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichas participaciones (5 de septiembre de 2030), ó, en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos.

En el ejercicio 2008, el Fondo ha amortizado 670 miles de euros de este préstamo.

## **9. Bonos de titulización**

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 25 de octubre de 2001, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 4.386 bonos de 100.000 euros cada uno (438.600.000 euros) y, serie B, constituida por 164 bonos de 100.000 euros cada uno (16.400.000 euros). 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 (17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,250% en la serie A y del 0,700% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 17 de marzo del 2033. 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 nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora.

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

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 7 % del saldo pendiente de pago de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 7%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 7%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B alcance la cifra de 3.412.000 euros, equivalente al 0,75% del importe de la emisión total de los bonos, 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, y así, 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 asciendan los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 6,5% del saldo vivo de dichos Derechos de Crédito 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 titulación 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 titulación en el ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	103.085	7.216	110.301
Amortización del 17 de marzo de 2008	(4.001)	(280)	(4.281)
Amortización del 17 de junio de 2008	(5.068)	(355)	(5.423)
Amortización del 17 de septiembre de 2008	(3.241)	(227)	(3.468)
Amortización de 17 de diciembre de 2008	(2.427)	(170)	(2.597)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>88.348</b>	<b>6.184</b>	<b>94.532</b>

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2008 ha ascendido al 5,05% para la serie A y al 5,50 % para la serie B.

#### 10. Otras deudas

La composición de su saldo es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulación	139
Préstamo subordinado (Nota 8)	9
	148
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable	383
Comisión de administración	1
Otros acreedores	6
	390
	<b>538</b>

### 11. 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, 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 epígrafe "Hacienda pública" del pasivo del balance de situación recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Sociedades practicadas por el Fondo por rendimientos de los bonos de titulización (véase Nota 9) satisfechos en el último mes.

Según se indica en la Nota 3-d, 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
<b>ORÍGENES:</b>	
Amortización de derechos de crédito (Nota 4)	15.045
Bajas netas de inmovilizaciones materiales (Nota 5)	29
Otros créditos	22
Tesorería	1.390
Hacienda Pública	16
<b>Total orígenes</b>	<b>16.502</b>
<b>APLICACIONES:</b>	
Amortización de préstamo subordinado (Nota 8)	670
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	15.769
Otras deudas	63
<b>Total aplicaciones</b>	<b>16.502</b>

### 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 Titulización de Activos, U.C.I. 7**

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

**1.- DERECHOS DE CREDITO**

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.938	2.479
Saldo pendiente de amortizar:	455.000.009,77 €	94.301.212,61€
Importes unitarios préstamos vivos:	57.319,23 €	38.040,02 €
Tipo de interés:	6,12 %	6,29%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	7,66%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	10,66%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	17,07%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	38.476,85 €	28.312,39 €	7.582,19 €
Deuda pendiente vencimiento:			94.274.602,21 €
Deuda total:	38.476,85 €	28.312,39 €	94.282.184,40 €

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):

*Mif*

**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	59,78	0,06	31	1,24
1/07/2009 - 31/12/2009	150,57	0,15	31	1,25
1/01/2010 - 30/06/2010	174,84	0,18	22	0,88
1/07/2010 - 31/12/2010	184,42	0,19	17	0,68
1/01/2011 - 30/06/2011	145,95	0,15	14	0,56
1/07/2011 - 31/12/2011	227,89	0,24	17	0,68
1/01/2012 - 30/06/2012	354,24	0,37	26	1,04
1/07/2012 - 31/12/2012	279,15	0,29	19	0,76
1/01/2013 - 30/06/2013	541,99	0,57	28	1,12
1/07/2013 - 31/12/2013	207,09	0,21	12	0,48
1/01/2014 - 30/06/2014	566,60	0,6	25	1
1/07/2014 - 31/12/2014	1.295,59	1,37	62	2,5
1/01/2015 - 30/06/2015	1.488,90	1,57	73	2,94
1/07/2015 - 31/12/2015	742,51	0,78	30	1,21
1/01/2016 - 30/06/2016	1.452,63	1,54	51	2,05
1/07/2016 - 31/12/2016	1.516,48	1,6	52	2,09
1/01/2017 - 30/06/2017	643,56	0,68	28	1,12
1/07/2017 - 31/12/2017	676,88	0,71	24	0,96
1/01/2018 - 30/06/2018	761,02	0,8	29	1,16
1/07/2018 - 31/12/2018	1.107,70	1,17	29	1,16
1/01/2019 - 30/06/2019	2.003,76	2,12	60	2,42
1/07/2019 - 31/12/2019	2.789,93	2,95	95	3,83
1/01/2020 - 30/06/2020	3.139,10	3,32	92	3,71
1/07/2020 - 31/12/2020	440,88	0,46	15	0,6
1/01/2021 - 30/06/2021	1.044,61	1,1	27	1,08
1/07/2021 - 31/12/2021	1.387,71	1,47	35	1,41
1/01/2022 - 30/06/2022	1.509,75	1,6	37	1,49
1/07/2022 - 31/12/2022	961,63	1,01	25	1
1/01/2023 - 30/06/2023	942,26	0,99	19	0,76
1/07/2023 - 31/12/2023	1.635,69	1,73	30	1,21
1/01/2024 - 30/06/2024	5.142,45	5,45	116	4,67
1/07/2024 - 31/12/2024	4.745,61	5,03	114	4,59
1/01/2025 - 30/06/2025	4.971,01	5,27	121	4,88
1/07/2025 - 31/12/2025	741,69	0,78	21	0,84
1/01/2026 - 30/06/2026	580,90	0,61	15	0,6
1/07/2026 - 31/12/2026	1.221,97	1,29	29	1,16
1/01/2027 - 30/06/2027	1.345,17	1,42	31	1,25
1/07/2027 - 31/12/2027	2.176,78	2,3	50	2,01
1/01/2028 - 30/06/2028	2.290,07	2,42	56	2,25
1/07/2028 - 31/12/2028	2.278,25	2,41	53	2,13
1/01/2029 - 30/06/2029	6.201,08	6,57	141	5,68
1/07/2029 - 31/12/2029	13.032,26	13,81	256	10,32
1/01/2030 - 30/06/2030	18.603,25	19,72	367	14,8
1/07/2030 - 31/07/2030	2.537,34	2,69	53	2,13
<b>Totales:</b>	<b>94.301.212,61</b>	<b>100</b>	<b>2.479</b>	<b>100</b>

Fecha vencimiento máxima: 31/07/2030  
 Fecha vencimiento mínima: 01/01/2009

**LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL**

Intervalo (%)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
3,75 - 3,99	0,15	0,00	2	0,08
4,00 - 4,49	0,00	0,00	0	0,00
4,50 - 4,99	174,97	0,18	4	0,16
5,00 - 5,49	2.399,58	2,54	70	2,82
5,50 - 5,99	17.083,46	18,11	418	16,86
6,00 - 6,49	35.102,36	37,22	893	36,02
6,50 - 6,99	31.873,07	33,79	851	34,32
7,00 - 7,49	6.809,34	7,22	209	8,43
7,50 - 7,99	820,10	0,86	31	1,25
8,00 - 8,03	38,14	0,04	1	0,04
<b>Totales:</b>	<b>94.301.212,61</b>	<b>100</b>	<b>2.479</b>	<b>100</b>

Tipo interés máximo: 8,03%  
 Tipo interés mínimo: 3,75%  
 Tipo interés ponderado: 6,29%

**LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS**

Intervalo (euros)	SalDOS vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
39.43-19.999,99	5.795,11	6,14	502	20,25
20.000-39.999,99	29.599,51	31,38	966	38,96
40.000-59.999,99	31.306,61	33,19	645	26,01
60.000-79.999,99	17.894,26	18,97	263	10,60
80.000-99.999,99	6.922,72	7,34	78	3,14
100.000-119.999,99	2.406,89	2,55	22	0,88
120.000,00-127.741,10	376,08	0,39	3	0,12
<b>Totales:</b>	<b>94.301.212,61</b>	<b>100</b>	<b>2.479</b>	<b>100</b>

Saldo vivo máximo: 127.741,10 euros  
 Saldo vivo mínimo: 39,43 euros  
 Saldo vivo medio: 38.040,02 euros

## 2.- BONOS DE TITULIZACION

El importe total de la emisión asciende a cuatrocientos cincuenta y cinco millones (455.000.000) de euros, se encuentra constituida por cuatro mil quinientos cincuenta (4.550) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (constituida por cuatro mil trescientos ochenta y seis (4.386) Bonos, e importe nominal de cuatrocientos treinta y ocho millones seiscientos mil (438.600.000) euros), y Serie B (constituida por ciento sesenta y cuatro (164) Bonos, e importe nominal de dieciséis millones cuatrocientos mil (16.400.000) euros).

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

<b>Pago de Fecha 17 de marzo</b>		<b>Pago de Fecha 17 de junio</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	110.300.659,30 €	Saldo anterior	106.020.062,78 €
Amortizaciones Series:	4.280.596,52 €	Amortizaciones Series:	5.422.597,60 €
Saldo Actual:	106.020.062,78 €	Saldo Actual:	100.597.465,18 €
% sobre Saldo Inicial:	23,30%	% sobre Saldo Inicial:	22,11 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados Bonos Serie A:	1.354.484,52 €	Intereses pagados Bonos Serie A:	1.229.615,10 €
Intereses pagados Bonos Serie B:	103.021,52 €	Intereses pagados Bonos Serie B:	94.049,08 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €
<b>Pago de Fecha 17 de septiembre</b>		<b>Pago de Fecha 17 de diciembre</b>	
<b>Principal:</b>		<b>Principal:</b>	
Saldo anterior:	100.597.465,18 €	Saldo anterior	97.129.323,74 €
Amortizaciones Series:	3.468.141,44 €	Amortizaciones Series:	2.596.740,92 €
Saldo Actual:	97.129.323,74 €	Saldo Actual:	94.532.582,82 €
% sobre Saldo Inicial:	21,35 %	% sobre Saldo Inicial:	20,78 %
Amortización devengada no pagada:	0,00 €	Amortización devengada no pagada:	0,00 €
<b>Intereses:</b>		<b>Intereses:</b>	
Intereses pagados Bonos Serie A:	1.252.027,56 €	Intereses pagados Bonos Serie A:	1.196.413,08 €
Intereses pagados Bonos Serie B:	95.210,20 €	Intereses pagados Bonos Serie B:	90.975,60 €
Intereses devengados no pagados:	0,00 €	Intereses devengados no pagados:	0,00 €

La vida media de los Bonos de la Serie A es de 2,46 años y de los Bonos de la Serie B de 2,51 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 0,250% para los Bonos de la Serie A y del 0,700% para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2008 los siguientes tipos de interés:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
17/12/07-17/03/08	5,198%	5,300%	5,648%	5,768%
17/03/08-17/06/08	4,856%	4,944%	5,306%	5,412%
17/06/08-17/09/08	5,211%	5,313%	5,661%	5,781%
17/09/08-17/12/08	5,214%	5,316%	5,664%	5,785%
17/12/09-17/03/09	3,493%	3,539%	3,943%	4,002%

**3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**
**INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**
**(CAJA)**
**Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2008**

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>22.569.235,57 €</b>
Saldo a 01-01-2008	964.767,86 €
<b>a) PRINCIPAL COBRADO:</b>	
1. AMORTIZACIÓN DE PH:	14.996.169,17 €
<b>b) INTERESES COBRADOS:</b>	
1. INTERESES DE PH:	6.106.096,16 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	361.201,38 €
<b>c) Ingresos Extraordinarios</b>	141.001,00 €
<b>B.- APLICACIÓN:</b>	<b>22.569.235,57 €</b>
1. GASTOS CORRIENTES:	78.176,81 €
2. INTERESES BONOS SERIE A	5.032.540,26 €
3. INTERESES DE BONOS SERIE B:	383.256,40 €
4. AMORTIZACIÓN DE BONOS SERIE A:	14.736.521,40 €
5. AMORTIZACIÓN DE BONOS SERIE B:	1.031.555,08 €
6. INTERESES PRESTAMO SUBORDINADO:	219.747,92 €
7. AMORTIZACIÓN PRESTAMO SUBORDINADO:	670.142,58 €
8. COMISIONES A FAVOR DE UCI:	859.254,07 €
9. DISPOSICIÓN DEL FONDO DE RESERVA	(670.142,59) €
10. REMANENTE DE TESORERÍA:	228.183,64 €
<b>C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:</b>	
<b>a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA:</b>	
1. SALDO INICIAL:	4.687.778,27 €
2. RETENCIÓN DEL PERIODO:	(670.142,59) €
3. SALDO ACTUAL:	4.017.635,68 €
<b>b) REMANENTE EN TESORERÍA:</b>	228.183,64 €
<b>c) RETENCIÓN A CUENTA DEL IS</b>	24.059,78 €
	<b>TOTAL (a + b + c)</b>
	<b>4.269.879,10 €</b>

Las CUENTAS ANUALES del Fondo de Titulización de Activos, U.C.I. 7, 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 16 (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<sup>a</sup> 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 Yanés Luciani

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. ~~Jesús Cepeda~~ Caro

D. Enrique Silva Bravo

D. José Antonio Soler Ramos