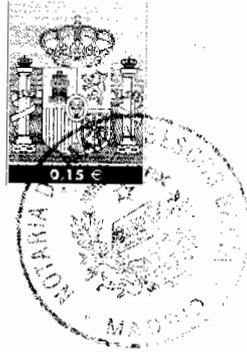


9C7607207

09/2008



MARÍA BESCÓS BADÍA
Notaria
Velázquez, 20 - 1º dcha.
Telf. 91 575 16 78 - 28001 MADRID

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009047237 29/04/2009 15:04

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos

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

C N M V
Registro de Auditorias
Emisoras
Nº 11532

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Pagarés de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos, por encargo de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización:

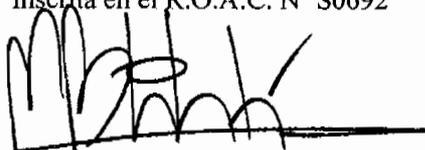
Hemos auditado las cuentas anuales de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

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.

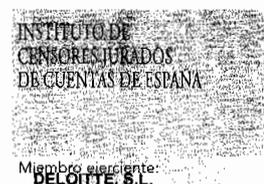
En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus 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



Miguel Ángel Bailón
8 de abril de 2009



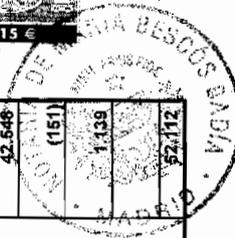
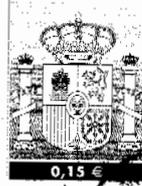
Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2009 N° 01/08/01764
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

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

9C7607206

09/2008



AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
INVERSIONES FINANCIERAS:			
Activos titulizados (Nota 4)	41.900	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 7)	8.576
Adquisición temporal de activos (Nota 6)	-		
	41.900	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
		Bonos de titulización (Nota 8)	42.548
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	135		
		AJUSTES A PASIVO SEGÚN ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS (Nota 10)	(151)
		OTROS DÉBITOS (Nota 9)	1.339
TESORERÍA (Nota 6)	10.077		
TOTAL ACTIVO	52.112	TOTAL PASIVO	52.112

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I, FONDO DE TUTILIZACION DE ACTIVOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

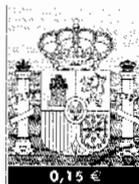
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos (Nota 8)	2.542	Intereses de los activos titulizados (Nota 4)	2.482
Intereses de préstamos subordinados (Nota 7)	478	Intereses de adquisición temporal de activos (Nota 6)	112
	3.020	Otros ingresos financieros (Nota 6)	336
			2.330
PÉRDIDAS POR CRÉDITOS (Nota 4)	92	RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS FALLIDOS (Nota 4)	85
GASTOS GENERALES (Nota 10):		OTROS INGRESOS:	
Comisiones	113	Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos (Nota 10)	216
Otros gastos generales	6		
	119		
TOTAL DEBE	3.231	TOTAL HABER	3.231

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.



09/2008



9C7607205



AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos

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

1. Reseña del Fondo

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, el "Fondo") se constituyó el 19 de junio de 2002, por un período de 33 años y con el carácter de fondo cerrado. El Fondo está regulado conforme a: (i) la Escritura de Constitución del Fondo, (ii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (iii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación), (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada, entre otras, por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y por la Ley 44/2002 y por el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (conjuntamente, la "Ley 24/1988"), en su redacción actual, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y para todo aquello que resulte de aplicación y (v) en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Fondo constituye un patrimonio separado y su finalidad consiste en la adquisición de derechos de crédito (en adelante, los "activos titulizados") y en la emisión de valores emitidos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

Los activos titulizados integrados en el Fondo como consecuencia de las ofertas de compra realizadas, son préstamos promotores a largo plazo con garantía hipotecaria concedidos a empresas no financieras domiciliadas en España que fueron cedidos por Caixa d'Estalvis del Penedés, Caja de Ahorro de Santander y Cantabria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad y Monte de Piedad y Caja de Ahorro San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (Cajasol), -anteriormente denominado Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla- (en adelante las "Entidades Cedentes"). El Fondo se constituyó con un activo inicial de 319.865 miles de euros de valor nominal.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la "Sociedad Gestora"). Corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del mismo. En contraprestación por estas funciones, obtiene una comisión de administración, del 0,03% pagadera semestralmente sobre el saldo vivo de los activos titulizados del período anterior, con un mínimo anual de 30.050 euros revisable anualmente por el IPC, a partir del 1 de enero de 2003. En el ejercicio 2008, la comisión devengada por este concepto ha ascendido a 36 miles de euros (véase Nota 10).

La gestión y administración de los activos titulizados corresponde a las Entidades Cedentes de los mismos, las cuales no asumen responsabilidad alguna de garantizar, directa o indirectamente, el buen fin de las operaciones, obteniendo por dicha gestión una comisión de administración, en virtud de un contrato de gestión de cobros, del 0,01% anual sobre el saldo vivo de los activos en la fecha de pago anterior, pagadera semestralmente coincidiendo con cada fecha de pago, esto es, el 16 de junio y 16 de diciembre de cada año (véase Nota 10). Adicionalmente, en cada fecha de pago se abonará a las Entidades Cedentes una comisión variable en concepto de margen de intermediación financiera que será igual a la diferencia positiva, si la hubiera, entre los

17

ingresos y gastos del Fondo previos al cierre del ejercicio. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-f.

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.

9C7607204

09/2008



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
INVERSIONES FINANCIERAS:		PRÉSTAMOS SUBORDINADOS	8.576
Activos titulizados	48.934		
Adquisición temporal de activos	-		
	48.934	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES:	
OTROS CRÉDITOS	136	Bonos de titulación	49.838
		OTROS DÉBITOS	925
TESORERÍA	10.269		
TOTAL ACTIVO	59.339	TOTAL PASIVO	59.339

07

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	2.409	Intereses de los activos titulizados	2.634
Intereses de préstamos subordinados	403	Intereses de adquisición temporal de activos	208
	2.812	Otros ingresos financieros	234
			2.976
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	103		
PÉRDIDAS POR CRÉDITOS		RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS FALLIDOS (Nota 4)	-
GASTOS GENERALES:		OTROS INGRESOS:	
Comisiones	55	Comisión Variable	
Otros gastos generales	8		
	61		
TOTAL DEBE	2.976	TOTAL HABER	2.976

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.

b) Inversiones financieras- Activos titulizados

Este capítulo del balance de situación recoge los activos titulizados adquiridos por el Fondo vivos en cada momento, que se presentan valorados a su valor nominal. El Fondo sigue el criterio de sanear, en su caso, aquellos activos titulizados en los que la antigüedad de los saldos impagados sea superior a dieciocho meses. Asimismo, los intereses devengados pendientes de cobro de los activos titulizados en situación de impago son reconocidos, en su caso, en el activo con contrapartida en la cuenta "Provisión de intereses devengados impagados", que se presenta minorando el epígrafe "Otros créditos" del activo del balance de situación, registrándose en la cuenta de resultados en el momento del cobro (véanse Notas 4 y 5).

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

9C7607203



09/2008

c) Vencimiento de acreedores

En cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados según lo establecido en el orden de prelación de pagos del folleto del Fondo.

El Orden de Prolación de Pagos se define en el Folleto de Emisión del Fondo y supone la aplicación de los fondos disponibles al cumplimiento de las obligaciones de pago y a la cancelación de los diferentes pasivos del Fondo, en función del rango de las distintas emisiones, prevaleciendo la amortización de las emisiones de deuda principal sobre los tramos de financiaciones subordinadas.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los activos titulizados por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario definitivo de vencimientos ni de los activos titulizados ni 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) Operaciones de derivados

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 (véase Nota 11).

f) 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 (véanse Notas 1 y 10). 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. Inversiones financieras- Activos titulizados

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió con fecha 19 de junio de 2002 un contrato de cesión de activos con las Entidades Cedentes. En virtud de dicho contrato, las Entidades Cedentes quedaron obligadas a ceder activos titulizados seleccionados por la Sociedad Gestora de acuerdo con determinados procedimientos.

Al amparo de dicho contrato, los derechos de crédito objeto de titulización fueron contratos de préstamos promotores a largo plazo (con fechas de vencimiento entre 02/01/2008 y 17/01/2038) puestos a disposición de los Promotores en la fecha de su concesión por las Entidades Cedentes a empresas no financieras domiciliadas en España. A la fecha de constitución el importe dispuesto de los préstamos promotores ascendía a 218.960 miles de euros y el importe no dispuesto de los mismos ascendía a 100.905 miles de euros. En virtud del contrato mencionado con anterioridad, el 19 de junio de 2002, el Fondo realizó una compra de activos titulizados por un importe nominal total de 319.865 miles de euros, que constituyó el activo inicial del Fondo.

El movimiento durante el ejercicio 2008 del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	48,934
Amortizaciones (*)	(6.879)
Trasposos:	
A fallidos	(86)
A impagados	(69)
	(155)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	41,900

(*) De las que 4.917 miles de euros corresponden a amortizaciones anticipadas

Durante el ejercicio 2008 se traspasaron a fallidos, activos titulizados por importe de 92 miles euros, de los que 86 miles euros correspondían a principal y 6 miles euros a intereses, registrándose las pérdidas derivadas del saneamiento de los mismos en el capítulo "Pérdidas por crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que la antigüedad de estos saldos impagados es superior a dieciocho meses (véase Nota 5).

Asimismo, durante el ejercicio 2008 se recuperaron fallidos por un importe de 85 miles de euros, de los que 83 miles euros corresponden al principal y 2 miles de euros a intereses. Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe "Recuperación de fallidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas del ejercicio 2008 (véase Nota 5).

Además, en el ejercicio 2008 se traspasaron a impagados, activos titulizados por importe de 130 miles de euros, de los que 69 miles de euros correspondían a principal y 61 miles de euros a intereses (véase Nota 5).

Al 31 de diciembre de 2008, los activos titulizados presentan vencimientos comprendidos entre enero de 2009 y enero de 2038.

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 activos titulizados pendientes de

9C7607202



09/2008



amortización sea inferior a 31.987 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de vencimiento de los activos titulizados indicado anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2009.

El tipo de interés devengado por dichos activos durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,82% anual. El importe devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 2.482 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses de los activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 59 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 5).

5. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de las cuentas de tesorería (Nota 6)	7
Intereses devengados no vencidos de los activos titulizados (Nota 4)	59
Deudores de capital e intereses impagados (Nota 4)	130
Provisión de intereses devengados impagados (Nota 3-b)	(61)
	135

El Fondo ha registrado, durante el ejercicio 2008, una provisión por intereses impagados de los activos titulizados en situación de impago por importe de 61 miles de euros (véase Nota 3-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 en concepto de provisiones para insolvencias.

A continuación se presenta el movimiento producido en el ejercicio 2008 de los créditos fallidos:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	-
Adiciones de fallidos	92
Recuperaciones de fallidos	(85)
Saldo al 31 de diciembre de 2008 (*)	7

(*) Saldos registrados fuera de balance

6. Tesorería e Inversiones financieras - Adquisición Temporal de Activos

El saldo del capítulo "Tesorería" del activo del balance de situación corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en la Confederación Española de Cajas de Ahorros y a las cuentas corrientes abiertas a nombre del Fondo en cada una de las Entidades Cedentes, (en adelante, "Cuentas de cobros") y cuyo objeto principal es el recibir, conforme sean cobradas por cada una de las Entidades Cedentes, las cantidades satisfechas, por cualquier concepto. La rentabilidad media de esta cuenta durante el ejercicio 2008 ha sido del 3,50% anual.

En virtud de un contrato de inversiones, la Confederación Española de Cajas de Ahorros garantiza que el saldo que en cada momento tenga esta cuenta obtendrá un rendimiento mínimo igual a la media aritmética de los tipos medios interbancarios día a día correspondientes al período de devengo de intereses reducido en 35 puntos básicos.

La rentabilidad media de esta cuenta durante el ejercicio 2008 ha sido del 3,49% anual.

El importe devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 336 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 7 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 5).

Con el objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago, en la fecha de constitución del mismo se crearon dos fondos de reserva cuyos valores iniciales debían ser igual, al 18,5% del valor inicial del los Activos, es decir, 59.175 miles de euros. La dotación inicial del Fondo de Reserva se realizó con cargo al Préstamo Subordinado (véase Nota 7) y se materializa en el saldo de tesorería. La liberación de los Fondos de Reserva se ajustará al orden de prelación de pagos y deberá ser previamente autorizada por la entidad de calificación. En el caso de que durante la vida del Fondo cualquiera de los activos tuviese débitos vencidos pendientes de cobro, los Fondos de Reserva no podrán liberarse, mientras continúen existiendo dichos impagados, en una cuantía tal que reduzca su valor por debajo del importe mínimo necesario para hacer frente al principal e intereses de los activos impagados. La liberación, en su caso, de dichos importes mínimos estará condicionada a que se vayan recobrando los importes retrasados.

Al 31 de diciembre de 2008, el Fondo de Reserva ascendía a 8.500 miles de euros.

El movimiento que se ha producido en el epígrafe adquisiciones temporales de activos durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	-
Compras	34.166
Ventas	(34.166)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	-

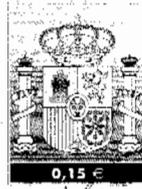
La rentabilidad media de las adquisiciones temporales de activos durante el ejercicio 2008 ha sido del 3,985 % anual. El importe devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 112 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses de adquisición temporal de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio.

7. Préstamo subordinado

Las Entidades Cedentes concedieron al Fondo un Préstamo Subordinado por un importe inicial de 60.353 miles de euros, destinado a: (i) financiar los gastos de constitución del Fondo y la emisión de los bonos, (ii) financiar parcialmente la adquisición de activos, (iii) dotar el importe inicial del Fondo de Reserva (véase Nota 6), y (iv) financiar los intereses por aplazamiento de pago del precio de adquisición de los activos.

El préstamo se amortizará con sujeción a las siguientes reglas:

9C7607201



09/2008

09/2008



1. La parte del Préstamo Subordinado que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos se irá amortizando en la medida que se vayan amortizando dichos gastos.
2. La parte del Préstamo Subordinado que se destine a sobrecolateralización se amortizará de acuerdo con las reglas establecidas en el folleto de emisión entre la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y las Entidades Cedentes.
3. El resto del principal del préstamo se amortizará en una cuantía igual a la diferencia existente entre el saldo del Fondo de Reserva a la fecha de determinación anterior y el importe requerido del Fondo de Reserva la fecha de determinación en curso.

Este préstamo devenga, desde la fecha de su disposición, un interés nominal anual variable fijado semestralmente, que será igual al tipo de interés nominal que devenguen durante cada periodo de devengo de intereses los bonos (véase Nota 8) más un margen de un 0,5%. Al 31 de diciembre de 2008, del importe devengado (478 miles de euros), se encontraban pendientes de pago 342 miles de euros (véase Nota 9).

8. Bonos de titulización

El saldo de este epígrafe corresponde a las emisiones de bonos de titulización de activos, realizadas por el Fondo por un importe inicial de 319.800 miles de euros de valor nominal.

La emisión de los Bonos está constituida por un único tramo denominado en euros, y devenga un interés variable fijado semestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor más un margen de un 0,30%. El importe devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 2.542 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses de bonos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 69 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 9).

Los bonos de titulización de activos se representan por medio de anotaciones en cuenta, y gozan de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija simple con rendimiento explícito. La fecha de vencimiento final y de amortización definitiva de los bonos es el 16 de junio de 2033, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a amortizar de acuerdo con el siguiente calendario, en función de los fondos disponibles en cada fecha de pago prevista: la amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los mismos mediante reducción del nominal de cada bono, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago, esto es, los días 16 de junio y 16 de diciembre de cada año, en una cuantía igual al importe de los Fondos Disponibles para su amortización.

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 en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	49.838
Amortizaciones	(7.290)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	42.548

A7

9. Otros débitos

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de:	
Bonos de titulización de activos (Nota 8)	69
Préstamo Subordinado (Nota 7)	342
	411
Cuentas a pagar:	
Gastos de elevación a público e inscripción de la cesión de los préstamos	492
Comisión variable – margen de intermediación (Nota 1)	216
Otros débitos	20
	728
	1.139

10. Gastos generales y Otros ingresos

- Gastos Generales

La composición del saldo del epígrafe "Gastos generales – Comisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Comisión variable – margen de intermediación (Nota 1)	65
Comisión Sociedad Gestora (Nota 1)	36
Comisión agente financiero	1
Comisión administración (Nota 1)	5
Comisión agencia de calificación	6
	113

En el saldo del epígrafe "Gastos generales – Otros gastos generales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se incluyen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del Fondo, por un importe de 4 miles de euros, único servicio prestado por dicho auditor.

- Otros Ingresos

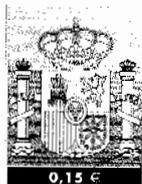
El Fondo ha registrado en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias el margen de intermediación negativo correspondiente al ejercicio 2008, que se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación (véanse Notas 1 y 3-f).

9C7607200



09/2008

(51 20147)



11. Operaciones de derivados

Para que no se viera afectada la estructura de cobros y pagos del Fondo, la Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con la Confederación Española de Cajas de Ahorros un contrato de opciones ("cap"), con el objeto de cubrir el riesgo que supone que parte de los préstamos tienen fijado un tipo de interés máximo y no lo tengan fijado los Bonos emitidos. De esta forma, la Confederación Española de Cajas de Ahorros se compromete a pagar el producto de la diferencia positiva entre (i) la referencia de liquidación en la fecha de determinación del tipo variable y el (ii) tipo cap el importe nominal, multiplicado por el número de días del periodo de liquidación en curso y dividido por 360. El cap se activará cuando el tipo de interés de los préstamos supere el 13,30%. A 31 de diciembre de 2008, el tipo de interés de los préstamos estaba por debajo del 13,30%.

12. Situación fiscal

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.

El Fondo tiene abierto a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos cuatro ejercicios. Como consecuencia de las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Fondo, para los ejercicios sujetos a inspección podrían existir pasivos de carácter contingente. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora, la deuda tributaria que, en su caso, pudiera devengarse, no tendría efectos significativos en las cuentas anuales.

13. Cuadro de financiación

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

	Miles de Euros
ORÍGENES:	
Amortización y traspasos de activos titulizados (Nota 4)	7.034
Otros créditos	1
Tesorería	192
Otros débitos	214
Total	7.441
APLICACIONES:	
Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos (Nota 10)	151
Amortización de bonos de titulización (Nota 8)	7.290
Total	7.441

14. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas anteriores.

AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

El Consejo de Administración de AHORRO Y TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. formula el presente informe de gestión.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo vivo de los activos ascendía a 41.900 miles de euros.

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 12,10% durante este periodo contable. Lo que supone una variación del 3% respecto al ejercicio contable anterior.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2008 asciende a 130 miles euros lo que representa algo menos de un 0,31 % sobre el saldo vivo de los activos. Existen activos clasificados como fallidos por importe de 7 miles de euros.

La vida media de la cartera de activos, al 31 de diciembre de 2008 es de 220,32 meses (18,36 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2008 se sitúa en el 5,90 %.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo vivo de los Bonos emitidos por el Fondo ascendía a 42.548 miles de euros. Se ha amortizado un total de 7.290 miles de euros y queda pendiente de amortizar el 13,30% del nominal de los bonos de titulización.

El Préstamo Subordinado no ha amortizado importe alguno durante este periodo contable, con lo que el saldo del mismo al cierre del ejercicio es de 8.576 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 9.197 miles de euros, el saldo de las cuentas de cobros es de 880 miles de euros, el Fondo de Reserva arroja un saldo de 8.500 miles de euros y la dotación para gastos registrales un saldo de 492 miles de euros. No existen importes dispuestos ni disponibles de la línea de liquidez.

La comisión de gestión que recibe la sociedad gestora durante el ejercicio 2008 asciende a 37 miles de euros, 2 miles de euros más que el ejercicio 2007. Dicho importe está sujeto desde la constitución del Fondo por las revisiones anuales del IPC.

9C7607199

09/2008



CERTIFICADO DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos han sido formuladas por el Consejo de Administración de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 3 de abril de 2009, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 14 folios, correspondientes al balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias, todos ellos extendidos en una página sin numeración cada uno, y memoria e informe de gestión extendidos en 12 páginas numeradas de la 1 a la 12 ambas incluidas.

Firmantes:

D. José Antonio Olavarrieta Arcos
Presidente

D. Francisco Javier Zoido Martinez
Vicepresidente

D. Roberto Aleu Sánchez
Consejero

D. Antonio Fernández López
Consejero

D. José María Verdugo Arias
Consejero

D. Luis Sánchez-Guerra Roig
Consejero

07

DILIGENCIA DE AUTENTICACION: Yo, Maria Bescós. Badía,
Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital,
DOY FE: _____

Que las fotocopias que anteceden, **SON REPRODUCCION EXACTA DEL ORIGINAL**, que he tenido a la vista y he cotejado, extendida en nueve folios de papel exclusivo para Documentos Notariales, serie y número: el del presente firmado, y los ocho anteriores en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, numero 467/1-1 de orden. _____

Madrid, a 24 de abril de 2009.-



SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDES
A210882803

FE PÚBLICA
NOTARIAL



0135464195

[Handwritten signature]



**AHORRO Y
TITULIZACIÓN**
S. G. F. T. S. A.



9C7606919

P.º de la Castellana, 143 - 7.ª planta
28046 Madrid
Tel.: 91 531 13 87 *
Fax: 91 522 32 73

Mª ARACELI LEYVA LEÓN, SECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD "AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.", con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 143, 7ª Planta, con N.I.F. N° A-80732142.

MARÍA BESCÓS BADÍA

Notaria

Velázquez, 20 - 1º dcha.

Tel. 91 575 16 78 - 28001 MADRID

CERTIFICA:

- 1.- Que el día 23 de abril de 2009, estando reunidos en el domicilio social de la compañía, sito en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 143, 7ª Planta, los socios que representan la totalidad del capital social de "AHORRO Y TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.", acordaron, por unanimidad, celebrar una Junta General Ordinaria con carácter universal de la misma.
- 2.- Que, conforme a las disposiciones legales y estatutarias, se designaron los cargos de Presidente y de Secretario y en el Acta de dicha Junta figura la lista de asistentes seguida de la firma de cada uno de ellos.
- 3.- Que entre los Puntos del Orden del Día se encuentra el Punto 8º, "Examen y aprobación, si procede, de las cuentas anuales y el informe de gestión del Fondo "AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio 2008.", bajo el cual los accionistas acordaron, por unanimidad, aprobar las cuentas anuales del Fondo "AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, Fondo de Titulización de Activos", correspondientes al ejercicio 2008, las cuales vienen constituidas por los siguientes documentos:
 - a) Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2008.
 - b) Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2008.
 - c) Informe de Gestión del ejercicio 2008.
- 4.- Que las cuentas anuales aprobadas se acompañan en las hojas anexas a esta certificación, sin numerar el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, numeradas de la página 1 hasta la 11 la Memoria y numerada con la página 12 el Informe de Gestión.
- 5.- Que las cuentas anuales que se presentan a depósito, coinciden con las auditadas. Que se acompañan a esta certificación los siguientes documentos:
 - Un ejemplar de las cuentas anuales.
 - Un ejemplar del informe de gestión.
 - Un ejemplar del informe de los auditores de cuentas, debidamente firmado por éstos.

- 6.- Que las cuentas anuales y el informe de gestión fueron formulados por el Consejo de Administración el día 3 de abril de 2009, habiendo sido firmados dichos documentos por todos los miembros del Consejo de Administración vigente en esa fecha.

ASIMISMO CERTIFICA:

Que el Acta de la Junta se aprobó al finalizar la sesión por unanimidad de todos los asistentes, siendo suscrita por la Secretaria, con el Visto Bueno del Sr. Presidente.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Presidente, en Madrid, a 24 de abril de dos mil nueve.

LA SECRETARIA

Vº Bº

EL PRESIDENTE

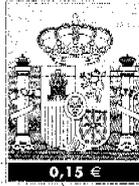


LEGITIMACIÓN

YO, MARIA BESCOS BADIA, Notaria de Madrid y de su Ilustre Colegio, DOY FE que considero legítimas las firmas que anteceden de Don José Antonio Olavarrieta Arcos, con DNI 50784127-N y de Doña María Araceli Leyva León, con DNI 52234482-X, por obrar ambas en mi protocolo. Anotado en el libro indicador con el número 468. En MADRID, a veinticuatro de abril de dos mil nueve.



9C7606918



09/2008

DILIGENCIA DE AUTENTICACION: Yo, María Bescós. Badía, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, **DOY FE:**_____

Que las fotocopias que anteceden, **SON REPRODUCCION EXACTA DEL ORIGINAL**, que he tenido a la vista y he cotejado, extendida en dos folios de papel exclusivo para Documentos Notariales, serie y número: el del presente firmado, y el anterior en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, número 562/1-1 de orden._____

Madrid, a 24 de abril de 2009.-



0135464217

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

SELO DE MADRID
NIL IN PRIUS FIDE
A100882806

Handwritten signature: MB