



Informe de Auditoría

BANCAJA 7 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., Sociedad Gestora de
BANCAJA 7 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

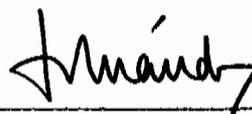
Hemos auditado las cuentas anuales de BANCAJA 7 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. 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 del Fondo formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que adapta la normativa contable para Fondos de Titulización al nuevo Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la Nota 16 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre dichos principios y normas contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 28 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.

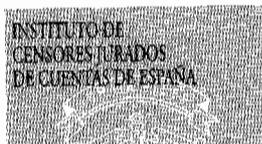
En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de BANCAJA 7 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones; de los ingresos y gastos reconocidos y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los 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 del Fondo consideran oportunas sobre la situación de BANCAJA 7 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios 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.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de cuentas con el N° S0530)



José Carlos Hernández Barrasús



ERNST & YOUNG, S.L.

27 de abril de 2009

2009 N° 01/09/06614

Año N°
COPIA GRATUITA

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

Domicilio Social: Pl. Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al
Tomo 12749, Libro 0, Folio 215, Sección 8°.
Hoja M-23123. Inscripción 116. C.I.F. B-78970506

BANCAJA 7
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008



BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2008

	Nota	Miles de euros 2008
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		818.086
I. Activos financieros a largo plazo	4	818.086
1. Valores representativos de deuda		-
2. Derechos de crédito		818.086
Certificados de Transmisión de Hipoteca		818.086
Corrección de valor por deterioro de activos		-
3. Derivados		-
4. Otros activos financieros		-
Otros		-
II. Activos por impuesto diferido		-
III. Otros activos no corrientes		-
B) ACTIVO CORRIENTE		72.949
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Activos financieros a corto plazo	5	43.270
1. Deudores y otras cuentas a cobrar		5.355
2. Valores representativos de deuda		
3. Derechos de crédito		37.915
Certificados de Transmisión de Hipoteca		35.195
Corrección de valor por deterioro de activos		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		2.720
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
Otros		-
VI. Ajustes por periodificaciones	6	4.230
1. Comisiones		-
2. Otros		4.230
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	25.449
1. Tesorería		25.449
2. Otros activos líquidos equivalentes		-
TOTAL ACTIVO		891.035

BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de Situación al 31 de diciembre 2008

	Nota	Miles de euros 2008
PASIVO		
A) INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DIRECTAMENTE EN EL BALANCE		(188)
I. Activos financieros disponibles para la venta		-
II. Coberturas de flujos de efectivo		-
III. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-
IV. Gastos de constitución en transición	8	(188)
B) PASIVO NO CORRIENTE		876.486
V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Pasivos financieros a largo plazo	9	876.486
1. Obligaciones y otros valores negociables		865.846
Serie no subordinada		793.115
Series subordinadas		72.731
2. Deudas con entidades de crédito		10.640
Préstamo Subordinado		10.390
Préstamo Gastos Iniciales		250
3. Derivados		-
4. Otros pasivos financieros		-
VII. Pasivos por impuesto diferido		-
C) PASIVO CORRIENTE		14.737
VIII. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
IX. Provisiones a corto plazo		-
X. Pasivos financieros a corto plazo	10	3.905
1. Acreedores y otras cuentas a pagar		20
2. Obligaciones y otros valores negociables		3.795
Series subordinadas		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		3.795
3. Deudas con entidades de crédito		90
Préstamo Gastos Iniciales		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		90
4. Derivados		-
Derivados de Cobertura		-
5. Otros pasivos financieros		-
XI. Ajustes por periodificaciones	11	10.832
1. Comisiones		2.758
Comisión sociedad gestora		10
Comisión administrador		9
Comisión agente financiero / pagos		-
Comisión variable-resultados no realizados		720
Comisión variable – resultados realizados		2.009
Otras comisiones		10
2. Otros		-
TOTAL PASIVO		891.035



BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	Miles de euros
	<u>2008</u>
1. Intereses y rendimientos asimilados	52.283
Valores representativos de deuda	-
Certificado de Transmisión de Hipoteca	50.708
Otros activos financieros	1.575
2. Intereses y cargas asimilados	(47.112)
Obligaciones y otros valores negociables	(46.048)
Deudas con entidades de crédito	(1.064)
Otros pasivos financieros	-
A) MARGEN DE INTERESES	<u>5.171</u>
3. Resultado de operaciones financieras (neto)	(241)
Otras	(241)
4. Diferencias de cambio (neto)	-
5. Otros ingresos de explotación	-
6. Otros gastos de explotación	(4.930)
Servicios exteriores	(26)
Tributos	-
Otros gastos de gestión corriente	(4.904)
Comisión de sociedad gestora	(101)
Comisión administrador	(91)
Comisión variable	(4.372)
Comisión del agente financiero / pagos	(17)
Otros gastos	(323)
7. Deterioro de activos financieros (neto)	-
8. Dotaciones a provisiones (neto)	-
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	-
10. Repercusión de otras pérdidas (+)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>
11. Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-</u>

BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	Miles de euros 2008
1. Activos financieros disponibles para la venta	-
1.1. Ganancias (pérdidas) por valoración	-
1.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-
1.1.2. Efecto fiscal	-
1.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
1.3. Otras reclasificaciones	-
1.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo	-
2.1. Ganancias (pérdidas) por valoración	-
2.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-
2.1.2. Efecto fiscal	-
2.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
2.3. Otras reclasificaciones	-
2.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	-
3.1. Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período	(511)
3.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(511)
3.1.2. Efecto fiscal	-
3.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	323
3.3. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	(188)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	(188)



BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Flujos de Efectivo

Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	Miles de euros	
	2008	
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		4.646
Intereses cobrados de préstamos titulizados	50.422	
Intereses pagados por bonos de titulización	(47.124)	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	822	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(1.089)	
Intereses cobrados de depósitos e inversiones financieras	1.615	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	
2 Comisiones totales pagadas por el Fondo		(4.618)
Comisiones periódicas pagadas a la Sociedad Gestora	(101)	
Comisiones fijas y variables pagadas por administración de los préstamos	(92)	
Margen financiero	(4.408)	
Otras comisiones	(17)	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		(26)
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	-	
Otros ingresos y gastos	(26)	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización		-
Ingresos por emisión de bonos de titulización	-	
Gastos por emisión de bonos de titulización	-	
5 Flujos de caja por adquisición de préstamos titulizados		-
Pagos por adquisición de préstamos titulizados	-	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		(6.271)
Ingresos por amortización de préstamos titulizados	118.328	
Pagos por amortización de bonos de titulización	(124.599)	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(667)
Ingresos por disposiciones de préstamos / líneas de crédito	-	
Pagos por amortización de préstamos/líneas de crédito	(1.830)	
Cobros préstamos titulizados pendientes ingreso	635	
Administraciones públicas – Pasivo	14	
Otros deudores y acreedores	514	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN		(6.938)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(6.936)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		32.312
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		25.376
Bancos	25.376	
Inversiones financieras temporales	-	

BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

BANCAJA 7, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 12 de julio de 2004, agrupando 22.332 Certificados de Transmisión de Hipoteca, por importe de 1.900.031 miles de euros. Con la misma fecha se procedió a la emisión de Bonos de Titulización, por importe de 1.900.000 miles de euros, siendo la fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos el 16 de julio de 2004.

Con fecha 12 de julio de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió en sus registros el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, la Cuenta de Tesorería, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos, el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial; cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo; en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra o su autorización revocada y no fuera designada una nueva sociedad gestora; cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos o con algún crédito no subordinado o se prevea que se va a producir; y cuando hubieren transcurrido dieciocho (18) meses desde la fecha del último vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, aunque tuvieran aún débitos vencidos pendientes de cobro. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (25 de noviembre de 2036).



c) Gestión del Fondo

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a las sociedades gestoras de fondos de titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

d) Normativa legal

El Fondo está regulado por el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992 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, por la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, por la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; por las regulaciones posteriores de desarrollo o modificación de las normas citadas por la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización de activos y en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación, así como y por lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

e) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de "operaciones societarias", del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Respecto a los rendimientos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta del Impuesto sobre Sociedades. La gestión del Fondo se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

f) Fondo de reserva

La Sociedad Gestora constituyó en la Fecha de Desembolso un Fondo de Reserva Inicial con cargo al desembolso de la suscripción de los Bonos de la Serie E, y posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva Requerido y de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

Importe:

Se constituirá en la Fecha de Desembolso por un importe inicial igual trece millones seiscientos ochenta mil (13.680.000) de euros.

Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, deberá ser dotado hasta alcanzar el importe que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago será la menor de las cantidades siguientes:

- i) Trece millones seiscientos ochenta mil (13.680.000) de euros, equivalente al 0,72% del importe nominal de la Emisión de Bonos.
- ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 1,20% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) El 0,35% del importe nominal de la Emisión de Bonos.

No obstante lo anterior, el Importe del Fondo de Reserva no se reducirá y permanecerá en la cantidad que hubiera correspondido ser dotado en la anterior Fecha de Pago, cuando en una determinada Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- i) Que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos, fuera igual o superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
- ii) Que en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el Importe del Fondo de Reserva requerido a esa Fecha de Pago.
- iii) Que no hubieran transcurrido tres años desde la fecha de constitución del Fondo.

Rentabilidad:

El importe del Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada en los términos del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos.



- g) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o liquidación del Fondo, incluidas

Los Fondos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en cada Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación, salvo la aplicación en el orden 1º que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad:

- 1º. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor esta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden, sólo se atenderán a favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle, todos ellos debidamente justificados.
- 2º. Pago de la cantidad del Contrato de Permuta de Intereses, y en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, el pago de la cantidad a pagar por el Fondo que corresponda al pago liquidativo.
- 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A1 y de la Serie A2.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergación de este pago al 8º lugar en el orden de prelación.

Se procederá a la postergación de este pago al 8º lugar cuando en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente se produjesen alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) que fuera mayor de cero el importe resultante de minorar el Saldo de Principal Pendiente de la Clase A en los siguientes importes: a) el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los órdenes del 1º al 4º lugar, b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización, y c) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente; o,
 - (ii) que fuese la fecha de liquidación del Fondo o última Fecha de Pago.
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C salvo postergación de este pago al 10º lugar en el orden de prelación.

Se procederá a la postergación de este pago al 10º lugar cuando en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente se produjesen alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) que fuera mayor de cero el importe resultante de minorar la suma del Saldo de Principal Pendiente de la Clase A y de la Serie B en los siguientes importes: a) el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los órdenes del 1º al 5º lugar, b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización, y c) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente; o,

- (ii) que fuese la fecha de liquidación del Fondo o última Fecha de Pago.
- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D salvo postergación de este pago al 12º lugar en el orden de prelación.
- Se procederá a la postergación de este pago al 12º lugar cuando en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente se produjesen alguna de las siguientes circunstancias:
- (i) que fuera mayor de cero el importe resultante de minorar la suma del Saldo de Principal Pendiente de la Clase A, de la Serie B y de la Serie C en los siguientes importes: a) el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a las obligaciones de pago en los órdenes del 1º al 6º lugar, b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización, y c) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente.
- (ii) que fuese la fecha de liquidación del Fondo o última Fecha de Pago.
- 7º. Retención para el Fondo de Amortización Primero por un importe igual a la diferencia positiva entre:
- (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Clase A a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente; y
- (ii) la suma de: a) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente, y b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.
- El importe que fuere efectivamente aplicado en este orden en la Fecha de Pago correspondiente, se integrará en los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán a la amortización de cada una de las Series de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie que se establecen en el apartado siguiente.
- 8º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca su postergación del 4º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.
- 9º. Retención para el Fondo de Amortización Segundo por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:
1. El Saldo de Principal Pendiente de la Serie B a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.
 2. La diferencia positiva entre:
 - (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de la Clase A y de la Serie B a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente; y

- (ii) la suma de: a) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente, y b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.

El importe que fuere efectivamente aplicado en este orden en la Fecha de Pago correspondiente, se integrará en los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán a la amortización de cada una de las Series de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie que se establecen en el apartado siguiente.

- 10º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca su postergación del 5º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.
- 11º. Retención para el Fondo de Amortización Tercero por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:
 - 1. El Saldo de Principal Pendiente de la Serie C a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.
 - 2. La diferencia positiva entre:
 - (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de la Clase A, de la Serie B y de la Serie C a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente; y
 - (ii) la suma de: a) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente, y b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.

El importe que fuere efectivamente aplicado en este orden en la Fecha de Pago correspondiente, se integrará en los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán a la amortización de cada una de las Series de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie que se establecen en el apartado siguiente.

- 12º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D cuando se produzca su postergación del 6º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.
- 13º. Retención para el Fondo de Amortización Cuarto por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:
 - 1. El Saldo de Principal Pendiente de la Serie D a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.

2. La diferencia positiva entre:

- (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente; y
- (ii) la suma de: a) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos en la Fecha de Pago correspondiente, y b) el saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, el saldo de la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.

El importe que fuere efectivamente aplicado en este orden en la Fecha de Pago correspondiente, se integrará en los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán a la amortización de cada una de las Series de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie que se establecen en el apartado siguiente.

14º. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del importe del Fondo de Reserva Requerido.

Esta aplicación no tendrá lugar en la última Fecha de Pago o de liquidación del Fondo.

15º. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 2º anterior.

16º. Pago de los intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.

17º. Reembolso del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.

18º. Pago de los intereses ordinarios devengados del Préstamo Subordinado.

19º. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.

20º. Pago al Administrador de la comisión establecida por el Contrato de Administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución de Bancaja en su actividad como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

21º. Pago de la remuneración variable del Préstamo Subordinado.

Cuando en un mismo orden de prelación existan débitos por diferentes conceptos y el remanente de los Fondos Disponibles no fuera suficiente para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN**a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo presentándose de acuerdo con principios contables y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

La Circular 2/2009 entra en vigor el 31 de marzo de 2009 y establece como fecha de transición (fecha de primera aplicación) a las nuevas normas el 1 de enero de 2008.

Conforme a la Norma Transitoria Segunda de la citada Circular 2/2009 los criterios contables relativos a:

- criterios de registro y valoración de activos financieros,
- deterioro del valor de los activos financieros,
- criterios de registro y valoración de pasivos financieros,
- garantías financieras, y
- coberturas contables;

entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2009, registrándose los ajustes que resulten de la primera aplicación de estas normas en el ejercicio 2009.

Asimismo, de acuerdo con esta disposición, las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y el informe de gestión se aplicará por primera vez a las cuentas anuales del ejercicio 2009.

No obstante, se ha optado por utilizar ya desde el ejercicio 2008 el nuevo formato de balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos y estado de flujos de efectivo (ver Nota 16).

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia, de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a las partidas por deterioro de activos financieros.

c) Comparación de la información

De acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización de activos, a los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio 2008 se han considerado cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior.

En la Nota 16 de esta memoria, conforme a lo establecido en la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular, se incluyen las principales diferencias entre los criterios contables hasta la entrada en vigor de la Circular 2/2009 y los contenidos en la mencionada circular, así como los impactos en las cuentas anuales, y el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

Las cuentas anuales han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en la Circular 2/2009 de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en vigor, teniendo en cuenta lo establecido en las Normas transitorias de la citada Circular.

a) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T. ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito el determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a los activos titulizados que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que el valor de la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal más los intereses impagados del activo titulado, situación en la que no se reconoce en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

Los derechos de crédito que se consideran fallidos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada derecho de crédito en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto los Derechos de Crédito como los Bonos de Titulización instrumentos con calendarios inciertos de amortización, se indican únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de los Derechos de Crédito bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

d) Derechos de Crédito

Los Derechos de Crédito adquiridos a Bancaja se registran por el valor de adquisición, que coincide con su valor nominal.

Adicionalmente se crea un fondo de insolvencias cuyo objeto es cubrir aquellas situaciones en las que se estima dudosa la recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa vigente.

e) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización emitidos y de los préstamos mantenidos con entidades de crédito.

f) Gastos de constitución en transición

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

De acuerdo con la posibilidad incluida en la Norma Transitoria Segunda de la Circular 2/2009, estos gastos se amortizan linealmente en su periodo residual según la normativa anterior (un máximo de cinco periodos anuales).

g) Pasivos financieros

Los Bonos de Titulización corresponden a la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

El Préstamo para Gastos Iniciales está registrado por el saldo vivo.

Las condiciones de amortización de los Bonos de Titulización y del préstamo para gastos iniciales se exponen en las Nota 9 de la memoria.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales.

j) Contrato de permuta financiera

El contrato de permuta financiera suscrito por el Fondo tiene carácter de cobertura del riesgo de tipo de interés al que está expuesto la estructura del Fondo. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

Los intereses devengados no vencidos correspondientes a este contrato se registran en el epígrafe "Ajustes por periodificaciones- Otros" del activo y pasivo del balance de situación.

4. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2008 este epígrafe está constituido únicamente por Derechos de Crédito a largo plazo.

La cartera inicial de Derechos de Crédito estaba compuesta por 22.332 Certificados de Transmisión de Hipoteca, por un valor de 1.900.031 miles de euros.

El movimiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es el siguiente:

	Saldo inicial	Amortización	Traspaso a activo corriente	Saldo final
Derechos de Crédito	932.632	(79.351)	(35.195)	818.086
	<u>932.632</u>	<u>(79.351)</u>	<u>(35.195)</u>	<u>818.086</u>

5. ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

El detalle a 31 de diciembre de 2008 de este epígrafe es el siguiente.

	Miles de euros
Deudores y otras cuentas a cobrar	5.355
Derechos de Crédito	<u>37.915</u>
	<u>43.270</u>

5.1 Derechos de Crédito

A 31 de diciembre e 2008 se encuentra registrado un importe de 35.195 miles de euros que corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en 2009. Este importe está minorado de los "Activos financieros a largo plazo".

Durante 2008 se han devengado intereses de los Derechos de Crédito por importe de 50.708 miles de euros, de los que 2.720 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento estando registrados en el epígrafe "Intereses y gastos devengados no vencidos" de este epígrafe del balance de situación.

5.2. Deudores y cuentas a cobrar.

En este epígrafe se encuentran registrados 4.062 miles de euros en concepto de principal e intereses pendientes de liquidar por parte del Administrador.

Adicionalmente existen cuotas impagadas de principal e intereses de los Derechos de Crédito por importe de 1.293 miles de euros, de los cuales 530 miles corresponden a principal y 763 a intereses.

6. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE ACTIVO

En este epígrafe se encuentra registrada la periodificación de intereses a cobrar por el Fondo por importe de 4.230 miles de euros en virtud del contrato de permuta financiera (Nota 12).

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de tesorería	25.376
Intereses devengados no vencidos	<u>73</u>
	<u>25.449</u>

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Bancaja, celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual Bancaja garantiza una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado y Cuenta de Tesorería determinará que en una cuenta financiera en euros, (la "Cuenta de Tesorería"), abierta en Bancaja, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo.



Bancaja garantiza un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, excepto para el primer periodo de devengo de intereses, aplicable para cada periodo de devengo de intereses (diferente a los Periodos de Devengo de Intereses establecidos para los Bonos), igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses. Los intereses devengados que deberán liquidarse los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de cada año, y se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días.

Según se establece en el folleto de emisión del Fondo, y debido a la bajada en el rating de Bancaja, la Sociedad Gestora ha procedido a aperturar una nueva Cuenta de Tesorería en Banco Popular Español, subrogándose en las condiciones que tenía la Cuenta de Tesorería en Bancaja.

Durante 2008 se han devengado intereses por 1.575 miles de euros procedentes de la cuenta de tesorería de los cuales 73 miles de euros están pendientes de vencimiento.

8. GASTOS DE CONSTITUCIÓN EN TRANSICIÓN

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	511
Adiciones	-
Amortizaciones	<u>(323)</u>
Saldo final	<u>188</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

9.1. Obligaciones y Otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 1.900.000 miles de euros, integrados por 19.000 Bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, divididos en cuatro clases, la primera de ellas integrada por 2 series, que tienen las siguientes características:

Concepto	A1	A2	B	C	D
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	150.000	1.670.200	39.900	23.800	16.100
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100	100	100
Número de Bonos	1.500	16.702	399	238	161
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,06% hasta el 25 de noviembre de 2005 y a partir de este día el 0,21%	Euribor 3m + 0,18%	Euribor 3m + 0,39%	Euribor 3m + 0,78%	Euribor 3m + 2,50%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.				
Calificaciones Iniciales: Moody's / Fitch / S&P	Aaa / AAA / AAA	Aaa / AAA / AAA	A2 / A+ / A	Baa2 / BBB+ / BBB	Ba2 / BB+ / BB
Actuales: Moody's / Fitch / S&P	Aaa / AAA / AAA	Aaa / AAA / AAA	A2 / AA- / A	Baa2 / A- / BBB	Ba2 / BBB- / BB

El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros					TOTAL
	A1	A2	B	C	D	
Saldo inicial	-	910.645	39.900	23.800	16.100	990.445
Amortización	-	117.530	3.534	2.111	1.424	124.599
Saldo final	-	793.115	36.366	21.689	14.676	865.846

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de vencimiento legal del Fondo.

Las reglas de amortización de los Bonos de todas las clases y series se encuentran descritos en el folleto de emisión y se resumen a continuación:

1. Hasta la Fecha de Pago correspondiente al 25 de noviembre de 2005, excluida, los Fondos Disponibles para Amortización serán depositados en la Cuenta de Amortización.

2. A partir de la Fecha de Pago correspondiente al 25 de noviembre de 2005, incluida, los Fondos Disponibles para amortización se aplicarán secuencialmente en primer lugar a la amortización de la Clase A hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización, en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización y en cuarto lugar a la amortización de la Serie D hasta su total amortización, sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas 4 y 5 siguientes para la amortización a prorrata de las diferentes Series.
3. Los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A, tanto en virtud de la regla 2 anterior como en virtud de las reglas 4 y 5 siguientes, se aplicarán de la forma siguiente:
 - 3.1 Aplicación ordinaria en el siguiente orden:
 - 1º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A1.
 - 2º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A2 o, en la Fecha de Pago correspondiente al 25 de noviembre de 2005 y una vez hubieran sido totalmente amortizados los Bonos de la Serie A1, depósito de los importes aplicados a la amortización del principal de la Serie A2 en la Cuenta de Amortización.
 - 3.2 Aplicación excepcional a prorrata de la Clase A ("Amortización a Prorrata de la Clase A"): Se interrumpirá el orden de aplicación del apartado 3.1 anterior en caso de que en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda (i) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios que se encontraran en morosidad con más de tres (3) meses y menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos, en relación con (ii) el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos fuera superior al 2,00%.

En este supuesto, en la Fecha de Pago correspondiente los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A se aplicarán a la amortización de la Serie A1, y a la amortización de la Serie A2 o al depósito de los importes aplicados a la amortización del principal de la Serie A2 en la Cuenta de Amortización, según corresponda, distribuyéndose entre las mismas a prorrata directamente proporcional (i) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A1, y (ii) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A2 minorado en el saldo, si existiera, de los importes aplicados a la amortización del principal de la Serie A2 depositados en la Cuenta de Amortización y, en su caso, en la Cuenta de Excedentes transferido de la Cuenta de Amortización, a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente.

4. No obstante aunque no hubiera sido amortizada la Clase A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y/o de la Serie C y/o de la Serie D en la Fecha de Pago que no sea la última Fecha de Pago ni la fecha de liquidación del Fondo y en la que se cumplan las circunstancias siguientes ("Condiciones para la Amortización a Prorrata"):
- a) Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 4,200% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
 - ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,50% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - b) Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 2,505% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
 - ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - c) Para proceder a la amortización de la Serie D, que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 1,695% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
 - ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.
 - d) Para proceder a la amortización de la Serie B, de la Serie C y de la Serie D:
 - i) que el Fondo de Reserva Requerido fuera a ser dotado en su totalidad, y
 - ii) en la Fecha Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios sea igual o superior al 10 por 100 del importe nominal de la Emisión de Bonos.
5. En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización de la Serie B y/o de la Serie C y/o de la Serie D, según lo previsto en la regla 4 anterior, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y/o de la Serie C y/o de la Serie D de modo tal que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B o el de la Serie C o el de la Serie D con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantenga en el 4,200% o en el 2,505% o en el 1,695%, respectivamente, o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta y están registrados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.



Durante 2008 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 46.048 miles de euros, de los que 3.795 se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2008, estando registrados en la rúbrica de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del epígrafe de "Obligaciones y otros valores negociables" en Pasivos financieros a corto plazo del balance de situación (Nota 10).

9.2. Deudas con entidades de crédito

9.2.1 Préstamo Subordinado

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil por importe de 13.680 miles de euros que fue destinado en la Fecha de Desembolso a la dotación inicial para la constitución del Fondo de Reserva.

La remuneración del Préstamo Subordinado tendrá dos componentes:

1. Tipo de interés ordinario: el principal del Préstamo Subordinado pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, y (ii) un margen inicial del 6,00%, que se irá reduciendo en cada Periodo de Devengo hasta alcanzar un mínimo de 1,50%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses devengados se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo en cada Fecha de Pago y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán al principal del Préstamo Subordinado, devengando intereses adicionales al mismo tipo de interés aplicable que el del Préstamo Subordinado para el Periodo de Devengo de Intereses de que se trate y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, en el mismo lugar previsto para el pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

2. Remuneración variable y subordinada que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá los tres meses naturales anteriores al mes de cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de enero, abril, julio y octubre que corresponden al último mes de cada periodo trimestral. La liquidación de la remuneración variable que hubiere sido devengada, en su caso, al cierre de los meses de enero, abril, julio y octubre se realizará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior al último día de cada uno de los citados meses siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe de la remuneración variable devengada que no hubiese sido pagada en una Fecha de Pago, no se acumulará al principal del Préstamo Subordinado ni devengará intereses de demora y se abonará, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el pago del importe de la remuneración variable que se hubiera devengado, en su caso, en el siguiente trimestre natural de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El movimiento producido en el préstamo durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	11.885
Adiciones	-
Amortización	<u>(1.495)</u>
Saldo final	<u>10.390</u>

9.2.2 Préstamo para Gastos Iniciales

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de préstamo de carácter mercantil por importe de 2.430 miles de euros que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El Préstamo devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 2,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses devengados se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo en cada Fecha de Pago y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

El movimiento producido en el préstamo durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	585
Adiciones	-
Amortización	<u>(335)</u>
Saldo final	<u>250</u>

Durante 2008 se han devengado intereses de los préstamos por importe de 1.064 miles de euros, los que 90 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a diciembre de 2008, estando registrados en la rúbrica de "Intereses y gastos devengados no vencidos" del epígrafe de "Deudas con Entidades de Crédito" en Pasivos financieros a corto plazo del balance de situación (Nota 10).



10. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

La composición de los pasivos financieros de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Acreedores y cuentas a pagar	20
Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo	3.795
Intereses devengados no vencidos	3.795
Deudas con Entidades de Crédito	90
Intereses devengados no vencidos	<u>90</u>
	<u>3.905</u>

11. AJUSTES POR PERIODIFICACIONES DE PASIVO

La composición de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Comisiones	
Sociedad Gestora	10
Administrador	9
Agente financiero	-
Variable- no realizada	720
Variable – realizada	2.009
Otras comisiones	10
Otros	<u>8.074</u>
	<u>10.832</u>

En el concepto "Otros" se ha registrado la periodificación de intereses a pagar por el contrato de permuta financiera del Fondo (Nota 12).

Las condiciones específicas por comisiones en relación con los contratos establecidos se detallan a continuación:

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a Bancaja por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a Bancaja consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, los tres meses naturales anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses que corresponden al último mes de cada periodo trimestral.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por periodos de liquidación vencidos en cada una de las fechas de pago trimestrales de intereses que se determinen para los Bonos que emita el Fondo.

La comisión periódica será igual al resultado de sumar la parte variable y la parte fija siguientes:

- a) Parte variable del 0,120% anual sobre el saldo vivo de principal de los Bonos al inicio de cada periodo de liquidación y calculada sobre los días efectivos transcurridos de cada periodo de liquidación y sobre la base de un año compuesto de 360 días.
- b) Importe fijo de diez mil quinientos (10.500,00) euros en cada una de las fechas de pago trimestrales. En todo caso el importe de comisión periódica en cada una de las fechas de pago trimestrales no podrá ser superior al importe máximo de cuarenta y cinco mil (45.000,00) euros.

- Comisión del agente financiero

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del contrato, una comisión del 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que se distribuirá a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.



- Comisión del Administrador de los Derechos de Crédito

Bancaja como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato, una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido en caso de no gozar exención del mismo, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios que administre durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

12. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

El Fondo suscribió un Contrato de permuta financiera de intereses con Bancaja, que tiene como finalidad la cobertura del riesgo de base de tipo de interés del Fondo.

Según se establece en el folleto de emisión del Fondo, y debido a la bajada en el rating de Bancaja, se ha sustituido a Bancaja como contraparte de dicho contrato, por Creit Suisse, subrogándose en las condiciones que estaban pactadas con Bancaja.

El tipo de interés a pagar por el Fondo será el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses percibidos de los Préstamos Hipotecarios e ingresados al Fondo durante el periodo de liquidación que vence, disminuida en el importe de los intereses corridos que, en su caso, hubiere pagado el Fondo durante el mismo periodo de liquidación, entre (ii) el Nocial de la Permuta, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación.

El tipo de interés a pagar por Bancaja en cada periodo de liquidación será el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés Nominal aplicable a cada Serie de Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso, ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de cada Serie durante el Periodo de Devengo de Intereses en curso más (ii) un 0,55%.

El importe nocial, será la suma (i) del Saldo Nocial de los Préstamos Hipotecarios definido como la media diaria durante el periodo de liquidación de la Parte A que vence del Saldo Vivo de Préstamos Hipotecarios que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de 90 días, y (ii) del resultado de multiplicar a) la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del saldo de la Cuenta de Amortización y, en su caso, de la Cuenta de Excedentes, por b) el margen medio aplicable para la determinación del Tipo de Interés Nominal de las Series de Bonos ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de cada Serie durante el Periodo de Devengo de Intereses en curso, y por c) el resultado de dividir uno (1) entre el Tipo de Interés de la Parte B.

Al 31 de diciembre de 2008 existían intereses devengados no vencidos por el contrato de permuta financiera por importe de 4.230 y 8.074 miles de euros, a cobrar y a pagar respectivamente, registrados en los epígrafes de "Ajustes por periodificaciones" (Notas 6 y 11).

13. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

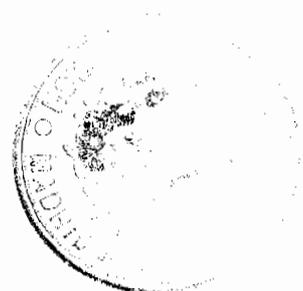
14. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido de 2 miles de euros.

15. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, y desde el 31 de diciembre de 2008, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.



16. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Como se ha indicado en la Nota 2, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se presentan de conformidad con las disposiciones de la Circular 2/2009, de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, habiéndose tomado como fecha de transición el 1 de enero de 2008. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en la Norma transitoria tercera de la citada Circular, a los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio 2008 se han considerado cuentas anuales iniciales, por lo que se incluyen las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior.

A continuación se incluye, de acuerdo con la información requerida la Norma transitoria tercera de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la siguiente información:

- a) Balance y cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo al 31 de diciembre de 2007 (incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007).
- b) Explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados hasta el 31 de diciembre de 2007 y los utilizados a partir de dicha fecha.
- c) Conciliación a 1 de enero de 2008 (fecha de transición) del balance de situación correspondiente al ejercicio 2007 según los criterios de la Circular 2/2009 y según normativa anterior.

a) Balance y cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2007

Balance de situación al 31 de diciembre de 2007

	<u>Miles de euros</u> <u>2007</u>
ACTIVO	
INMOVILIZADO	
Gastos de constitución	511
Inmovilizaciones financieras	
Certificados de Transmisión de Hipoteca	<u>932.632</u>
	933.143
ACTIVO CIRCULANTE	
Deudores	
Certificados de Transmisión de Hipoteca	39.121
Deudores Amortización e Intereses Vencidos	830
Principales cobrados pdtes. de liquidación	3.979
Intereses cobrados pdtes. de liquidación	<u>719</u>
	44.649
Tesorería	32.312
Ajustes por periodificaciones	8.225
TOTAL ACTIVO	<u><u>1.018.329</u></u>
	<u>Miles de euros</u> <u>2007</u>
PASIVO	
ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Bonos de Titulización	990.445
Entidades de crédito.	12.470
Préstamo Subordinado	11.885
Préstamo para Gastos Iniciales	<u>585</u>
	1.002.915
ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Administraciones Públicas	5
Otros acreedores	1.496
Ajustes por periodificaciones	<u>13.913</u>
	15.414
TOTAL PASIVO	<u><u>1.018.329</u></u>

Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007

	<u>Miles de euros</u> <u>2007</u>
Ingresos financieros	
Intereses de los Certificados de Transmisión de Hipoteca	50.690
Intereses de Entidades de Crédito	1.836
Intereses de las permutas financieras	<u>2.332</u>
	<u>54.858</u>
Gastos financieros	
Intereses de los Bonos de Titulización	(48.212)
Intereses de Entidades de Crédito	<u>(1.257)</u>
	<u>(49.469)</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u><u>5.389</u></u>
Dotaciones para amortización del inmovilizado	
Gastos de constitución	(322)
Dotaciones para provisión por insolvencia	
Provisión de insolvencias	-
Otros gastos de explotación	
Servicios exteriores	(25)
Margen de intermediación financiera	(4.807)
Comisión de administración	(106)
Comisión de la Sociedad Gestora	(104)
Comisión del agente financiero	-
Otros	<u>(25)</u>
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u><u>-</u></u>
BENEFICIO (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS	<u><u>-</u></u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>-</u></u>

b) Principales diferencias entre criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y actual

Las diferencias entre los criterios contables aplicados hasta 31 de diciembre de 2007 y los utilizados a partir de dicha fecha, con la aplicación de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se detallan seguidamente:

- Cambios en normas de registro y valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas por la Sociedad Gestora del Fondo en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se explican con mayor detalle en la Nota 3 de la presente memoria y son conformes a la nueva normativa contable surgida tras la aprobación la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con las excepciones previstas en la Norma transitoria segunda de la citada Circular 2/2009. Las principales diferencias entre estas normas de registro y valoración y las aplicadas con la anterior normativa contable son las siguientes:

- 1) Gastos de establecimiento: Conforme a la anterior normativa contable estos gastos se capitalizaban y se registraban a su precio de adquisición en el activo del balance de situación dentro del inmovilizado en el epígrafe gastos de establecimiento y se amortizaban linealmente en un periodo de 5 años. Conforme a la actual normativa dichos gastos se registran como costes de transacción aumentando o minorando el conjunto de activos o pasivos financieros e imputándose en función de la tasa de interés efectivo a lo largo de la vida del Fondo.
- 2) Activos financieros: con el anterior marco contable, la cartera de activos financieros se registraba por el valor nominal de los derechos de crédito adquiridos a las Entidades Cedentes que coincidían con su valor de adquisición. Cuando se producían minusvalías latentes, se dotaban las oportunas provisiones por depreciación aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa. Los nuevos criterios contables consideran la cartera de derechos de crédito como "Préstamos y partidas a cobrar", valorándose al coste amortizado.
- 3) Contratos de cobertura contable: Conforme a la anterior normativa se registraba en balance las periodificaciones de compromisos y en cuenta de pérdidas y ganancias se registraban los resultados de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos. Conforme a la actual normativa los derivados financieros se reconocen en balance inicialmente por su valor razonable, que coincide con el coste de adquisición y posteriormente se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor de mercado en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registran, mientras siguen siendo de cobertura, en el epígrafe "Ajustes por operaciones de cobertura" del balance de situación del Fondo.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en la Norma Transitoria Segunda de la citada Circular 2/2009 los cambios mencionados en los apartados 2) y 3) anteriores sólo serán de aplicación a partir del 1 de enero de 2009.



c) Conciliación del balance de situación a 31 de diciembre de 2007

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2007

MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ANTERIOR	Normativa anterior	Reclasificaciones	Normativa actual	MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ACTUAL
INMOVILIZADO		932.632	932.632	ACTIVO NO CORRIENTE
Gastos de constitución	511	(511)	-	I. Activos financieros a largo plazo
Inmovilizaciones financieras				1. Valores representativos de deuda
Certificados de Transmisión de Hipoteca	932.632	(932.632)	-	2. Derechos de crédito
				Certificados de Transmisión de Hipoteca
				3. Derivados
				4. Otros activos financieros
				Otros
				II. Activos por impuesto diferido
				III. Otros activos no corrientes
ACTIVO CIRCULANTE				ACTIVO CORRIENTE
Deudores				IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta
Certificados de Transmisión de Hipoteca	39.121	(39.121)	-	V. Activos financieros a corto plazo
Deudores amortización e intereses vencidos	830	4.698	5.528	1. Deudores y otras cuentas a cobrar
Principales cobrados ptes de liquidación	3.979	(3.979)	-	2. Valores representativos de deuda
Intereses cobrados pendientes de liquidación	719	(719)	-	3. Derechos de crédito
		39.121	39.121	Certificados de Transmisión de Hipoteca
				Activos Dudosos
				Corrección de valor por deterioro de activos
				Intereses y gastos devengados no vencidos
				3. Derivados
		2.752	2.752	4. Otros activos financieros
Tesorería	32.312	(32.312)	-	VI. Ajustes por periodificaciones
Ajustes por Periodificación	8.225	(8.225)	-	1. Comisiones
		5.361	5.361	2. Otros
				VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
		32.424	32.424	1. Tesorería
				2. Otros activos líquidos equivalentes
TOTAL ACTIVO	1.018.329	(511)	1.017.818	TOTAL ACTIVO
				PASIVO
				A) INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
				DIRECTAMENTE EN EL BALANCE
				I. Activos financieros disponibles para la venta
				II. Coberturas de flujos de efectivo
				III. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos
		(511)	(511)	IV. Gastos de constitución en transición
				B) PASIVO NO CORRIENTE
PASIVO				V. Provisiones a largo plazo
ACREEDORES A LARGO PLAZO		990.445	990.445	VI. Pasivos financieros a largo plazo
Bonos de Titulización	990.445	(978.560)	11.885	1. Obligaciones y otros valores negociables
Entidades de crédito. Préstamos subordinados		585	585	2. Deudas con entidades de crédito
Préstamo Subordinado	11.885	(11.885)	-	Préstamo Subordinado
Préstamo Gastos Iniciales	585	(585)	-	Préstamo Gastos Iniciales
				3. Derivados
				4. Otros pasivos financieros
				VII. Pasivos por impuesto diferido
ACREEDORES A CORTO PLAZO				C) PASIVO CORRIENTE
Administraciones Públicas	5	(5)	-	VIII. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta
Otros acreedores	1.496	(1.496)	-	IX. Provisiones a corto plazo
Ajustes por periodificación	13.913	(12.412)	1.501	X. Pasivos financieros a corto plazo
				1. Acreedores y otras cuentas a pagar
				2. Obligaciones y otros valores negociables
		4.871	4.871	Series subordinadas
				Intereses y gastos devengados no vencidos
				3. Deudas con entidades de crédito
				Préstamo Gastos Iniciales
		115	115	Intereses y gastos devengados no vencidos
				4. Derivados
				Derivados de Cobertura
				5. Otros pasivos financieros
		785	785	XI. Ajustes por periodificaciones
		8.142	8.142	1. Comisiones
TOTAL PASIVO	1.018.329	(511)	1.017.818	2. Otros
				TOTAL PASIVO

BANCAJA 7, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 12 de julio de 2004 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 22.332 Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de 1.900.030.732,91 euros, emitidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja ("Bancaja"), en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 16 de julio de 2004 se procedió a la puesta en circulación de la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 1.900.000.000,00 euros integrados por 1.500 Bonos de la Serie A1, 16.702 Bonos de la Serie A2, 399 Bonos de la Serie B, 238 Bonos de la Serie C y 161 Bonos de la Serie D, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 12 de julio de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado, en cuanto a su activo, por los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos, el Préstamo para Gastos Iniciales y el Préstamo Subordinado, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente, el Fondo tiene concertado la Permuta de Intereses.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está regulado por 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 por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los Bonos tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto podrán estar sujetos a retención de acuerdo con las normas fiscales que les sean aplicables.



Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Así mismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante "la Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y el de los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, así como completar la administración del Fondo, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las entidades de contrapartida:

•Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Bancaja
•Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Amortización)	Bancaja
•Préstamo Subordinado	Bancaja
•Préstamo para Gastos Iniciales	Bancaja
•Permuta de Intereses	Bancaja
•Administración de los Préstamos Hipotecarios participados y Depósito los Certificados de Transmisión de Hipoteca	Bancaja
•Dirección, Aseguramiento y Colocación de los Bonos	Bancaja, BNP Paribas, Deutsche Bank, JP Morgan, CDC IXIS Capital Markets, Fortis Bank, Banco Cooperativo y Banco Pastor
•Agencia de Pagos de los Bonos	Bancaja

1. CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA

Los 22.332 Certificados de Transmisión de Hipoteca que se agrupan en el Fondo, cuyos capitales a la fecha de emisión ascendían a 1.900.030.732,91 euros, estaban formados por un capital pendiente de vencimiento de 1.899.710.706,94 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 320.025,97 euros. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca están representados en títulos nominativos y se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca participados, participando del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos.

1) Movimientos de la cartera de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El movimiento de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca es el siguiente:

	Certificados Vivos	Amortización Principal		Principal Pendiente amortizar	
		Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)
2004-12.07	22.332			1.900.030.732,91	100,00
2004	21.156	30.240.816,70	110.768.425,21	1.759.021.491,00	92,58
2005	18.207	60.903.723,26	266.266.077,72	1.431.851.690,02	75,36
2006	15.695	52.012.559,72	217.644.000,73	1.162.195.129,57	61,17
2007	13.721	42.110.163,63	148.330.951,71	971.754.014,23	51,14
2008	12.518	36.871.676,65	81.601.076,44	853.281.261,14	44,91
Total		222.138.939,96	824.610.531,81		
Importes en euros					

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

2) Morosidad.

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca participados en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer y el valor de tasación inicial de la garantía inmobiliaria, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe Impagado			Deuda pendiente vencer	Deuda Total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	531	117.805,52	109.338,19	227.143,71	38.988.971,91	39.216.115,62	75.107.749,44	52,21
De 1 a 2 meses	160	64.752,98	98.618,20	161.371,18	12.377.225,79	12.538.596,97	21.786.796,48	57,55
De 2 a 3 meses	72	49.029,63	74.843,60	123.873,23	5.741.693,20	5.865.566,43	10.270.491,98	57,11
De 3 a 6 meses	33	30.684,43	60.496,60	91.181,03	2.790.943,47	2.882.104,50	4.822.694,88	59,76
De 6 a 12 meses	28	47.581,25	97.017,10	144.598,35	2.275.586,86	2.420.185,21	3.835.175,51	63,10
Más de 12 meses	32	219.818,95	324.597,98	544.416,93	2.315.853,83	2.660.270,76	4.808.161,17	59,49
Totales	856	529.652,76	762.911,67	1.292.564,43	64.490.275,06	65.782.839,49	120.631.069,46	54,53
Importes en euros								

3) Estados de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 31 de diciembre de 2008 según las características más representativas.**Índices de referencia**

La totalidad de los Certificados de Transmisión de Hipoteca participados son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente, de acuerdo con la escritura de cada Préstamo.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/Índice Referencia
Índice CECA	137	1,09	1.070.148,26	0,13	6,73%	0,20
Euribor 3 meses	157	1,25	7.641.937,90	0,90	5,39%	0,90
Euribor 1 año	10.901	87,08	810.241.934,65	94,96	5,96%	0,88
Mibor 1 año	947	7,57	22.663.386,32	2,66	5,92%	0,95
M. Hipotecario Conjunto de Entidades	7	0,06	318.798,98	0,04	5,43%	0,00
M. Hipotecario Cajas	369	2,95	11.345.055,03	1,33	5,73%	0,04
Total	12.518	100,0	853.281.261,14	100,0	5,95%	0,87

Medias ponderadas por principal pendiente

Tipo de interés nominal

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los Certificados de Transmisión de Hipoteca participados es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN AL 31/12/2007				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,00 - 2,49	-	-	-	-	-	-	-	-	40	0,18	4.372.431,28	0,23
2,50 - 2,99	-	-	-	-	-	-	-	-	3.968	17,77	451.923.761,31	23,79
3,00 - 3,49	-	-	-	-	-	-	-	-	12.562	56,25	1.116.838.341,44	58,78
3,50 - 3,99	8	0,06	371.556,20	0,04	-	-	-	-	4.408	19,74	278.592.483,87	14,66
4,00 - 4,49	14	0,11	987.278,64	0,12	163	1,19	15.879.721,05	1,63	720	3,22	36.057.540,93	1,90
4,50 - 4,99	68	0,54	5.538.117,45	0,65	2.620	19,09	195.963.444,66	20,17	153	0,69	4.476.485,23	0,24
5,00 - 5,49	1.913	15,28	138.386.080,93	16,22	5.766	42,02	437.514.861,15	45,02	214	0,96	3.991.794,29	0,21
5,50 - 5,99	3.779	30,19	261.801.587,13	30,68	4.631	33,75	301.979.800,16	31,08	63	0,28	1.044.245,31	0,05
6,00 - 6,49	5.390	43,06	372.802.973,20	43,69	448	3,27	19.303.632,42	1,99	38	0,17	489.218,68	0,03
6,50 - 6,99	1.258	10,05	71.697.802,69	8,40	87	0,63	1.082.327,68	0,11	19	0,09	288.130,32	0,02
7,00 - 7,49	83	0,66	1.627.822,68	0,19	1	0,01	960,17	0,00	17	0,08	246.774,21	0,01
7,50 - 7,99	5	0,04	68.042,22	0,01	1	0,01	19.995,57	0,00	17	0,08	274.918,27	0,01
8,00 - 8,49	-	-	-	-	-	-	-	-	23	0,10	308.605,03	0,02
8,50 - 8,99	-	-	-	-	3	0,02	7.401,95	0,00	35	0,16	446.901,42	0,02
9,00 - 9,49	-	-	-	-	1	0,01	1.869,42	0,00	39	0,17	498.902,46	0,03
9,50 - 9,99	-	-	-	-	-	-	-	-	9	0,04	107.735,82	0,01
10,00-10,49	-	-	-	-	-	-	-	-	6	0,03	61.937,03	0,00
11,00-11,49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,00	10.526,01	0,00
Total	12.518	100,0	853.281.261,14	100,0	13.721	100,0	971.754.014,23	100,0	22.332	100,0	1.900.030.732,91	100,0
% Tipo Interés nominal:												
Mínimo			3,84%				4,29%				2,00%	
Máximo			7,67%				9,00%				10,75%	
Medio ponderado por principal pendiente			5,95%				5,26%				3,19%	

Importes en euros

Principal pendiente/Valor de tasación

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Certificados de Transmisión de Hipoteca participados y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

Intervalo	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN AL 31/12/2007				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
0,01 - 10,00	616	4,92	4.201.364,93	0,49	615	4,48	3.996.572,43	0,41	142	0,64	1.503.939,57	0,08
10,01 - 20,00	972	7,76	20.184.032,44	2,37	941	6,86	18.143.227,88	1,87	707	3,17	12.414.327,73	0,65
20,01 - 30,00	1.220	9,75	43.994.510,99	5,16	1.276	9,30	45.577.298,56	4,69	1.183	5,30	36.445.461,06	1,92
30,01 - 40,00	1.383	11,05	76.083.812,74	8,92	1.394	10,16	76.020.104,19	7,82	1.569	7,03	78.252.764,39	4,12
40,01 - 50,00	1.762	14,08	126.041.710,93	14,77	1.738	12,67	126.185.677,05	12,99	2.093	9,37	147.126.801,64	7,74
50,01 - 60,00	2.158	17,24	169.821.157,45	19,90	2.256	16,44	182.369.882,21	18,77	2.638	11,81	236.286.556,45	12,44
60,01 - 70,00	2.705	21,61	236.965.270,59	27,77	3.050	22,23	265.399.632,06	27,31	4.139	18,53	388.541.906,10	20,45
70,01 - 80,00	1.404	11,22	140.770.685,27	16,50	2.006	14,62	201.675.188,66	20,75	7.545	33,79	731.382.240,01	38,49
80,01 - 90,00	298	2,38	35.218.715,80	4,13	445	3,24	52.386.431,19	5,39	1.821	8,15	206.861.795,37	10,89
90,01 - 100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	495	2,22	61.214.940,59	3,22
Total	12.518	100,0	853.281.261,14	100,0	13.721	100,0	971.764.014,23	100,0	22.332	100,0	1.900.030.732,91	100,0
% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:												
Mínimo			0,00%				0,00%				0,02%	
Máximo			86,94%				88,41%				94,68%	
Medio ponderado por Principal pendiente			56,27%				58,17%				67,33%	
Importes en euros												

Localización geográfica

La distribución geográfica según la provincia y región donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2008				SITUACIÓN AL 31/12/2007				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
Andalucía	426	3,40	33.986.151,45	3,98	461	3,36	38.420.740,94	3,95	677	3,93	82.123.505,02	4,32
Aragón	55	0,44	4.634.589,20	0,54	57	0,42	4.877.973,00	0,50	99	0,44	10.315.854,71	0,54
Asturias	8	0,06	428.409,39	0,05	8	0,06	448.294,06	0,05	17	0,08	954.358,66	0,05
Baleares	339	2,71	34.445.245,26	4,04	375	2,73	40.005.137,85	4,12	646	2,89	81.514.513,44	4,29
Canarias	768	6,14	64.260.092,02	7,53	827	6,03	71.865.370,09	7,40	1.407	6,30	140.844.182,26	7,41
Cantabria	2	0,02	321.279,37	0,04	3	0,02	392.867,10	0,04	3	0,01	426.577,60	0,02
Castilla y León	202	1,61	15.394.218,84	1,80	216	1,57	17.555.882,98	1,81	327	1,46	32.613.528,48	1,72
Castilla-La Mancha	351	2,80	21.834.097,36	2,56	382	2,78	24.547.357,39	2,53	646	2,89	49.455.737,03	2,60
Cataluña	743	5,94	72.666.956,56	8,52	800	5,83	81.167.579,99	8,35	1.471	6,59	176.321.782,61	9,28
Extremadura	7	0,06	654.567,86	0,08	8	0,06	704.800,61	0,07	10	0,04	1.191.186,36	0,06
Galicia	176	1,41	10.465.746,69	1,23	186	1,36	11.926.351,10	1,23	273	1,22	21.587.821,32	1,14
Madrid	1.292	10,32	135.109.784,73	15,83	1.410	10,28	154.326.339,53	15,88	2.316	10,37	302.466.680,77	15,92
Melilla	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,00	56.067,49	0,00
Murcia	349	2,79	23.693.507,36	2,78	365	2,66	25.820.257,11	2,66	620	2,78	50.184.713,37	2,64
Navarra	163	1,30	10.610.790,31	1,24	172	1,25	11.830.131,52	1,22	286	1,28	23.399.712,89	1,23
La Rioja	51	0,41	2.856.480,81	0,33	56	0,41	3.284.163,68	0,34	83	0,37	6.037.210,54	0,32
Com.Valenciana	7.333	58,58	403.571.087,92	47,30	8.130	59,25	464.442.951,12	47,79	12.881	57,68	886.546.394,07	46,66
País Vasco	253	2,02	18.348.256,01	2,15	265	1,93	20.137.816,16	2,07	369	1,65	33.990.906,29	1,79
Total	12.518	100,0	853.281.261,14	100,0	13.721	100,0	971.764.014,23	100,0	22.332	100,0	1.900.030.732,91	100,0
Importes en euros												

4) Tasa de amortización anticipada.

La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles anuales, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% Sobre inicial	Amortizac. anticipada de Principal (2)	Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual
2004. 12.07	1.900.030,733	100,00					
2004	1.759.021,491	92,58	110.768,426			1,06	12,05
2005	1.431.851,690	75,36	266.266,077	1,38	15,40	1,28	14,30
2006	1.162.195,130	61,17	217.644,001	1,39	15,46	1,32	14,77
2007	971.754,014	51,14	146.330,952	1,15	12,97	1,27	14,26
2008	853.281,261	44,91	81.601,076	0,74	8,54	1,16	13,02

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes

(2) Amortización anticipada de principal realizada por los Deudores (no incluye las cancelaciones anticipadas de Certificados de Transmisión de Hipoteca efectuadas por el emisor)

2. BONOS DE TITULIZACIÓN

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 1.900.000.000,00 euros, integrados por 1.500 Bonos de la Serie A1, 16.702 Bonos de la Serie A2, 399 Bonos de la Serie B, 238 Bonos de la Serie C y 161 Bonos de la Serie D, de 100.000,00 euros de valor nominal, con calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación, Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's"), Fitch Ratings España, S.A. ("Fitch") y Standard & Poor's ("S&P"), según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Moody's		Calificación de Fitch		Calificación de S&P	
	Inicial	Actual	Inicial	Actual	Inicial	Actual
Serie A1	Aaa	Aaa	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie A2	Aaa	Aaa	AAA	AAA	AAA	AAA
Serie B	A2	A2	A+	AA-	A	A
Serie C	Baa2	Baa2	BBB+	A-	BBB	BBB
Serie D	Ba2	Ba2	BB+	BBB-	BB	BB

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo Iberclear., la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos

El movimiento de los Bonos de Titulización al cierre de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión : Bonos Serie A1
 Código ISIN : ES0312886007
 Número : 1.500 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				4.564.512,51	0,00	100.000,00	150.000.000,00	100,00%	0,00	0,00	0,00%
SERIE AMORTIZADA											
25.11.2005	2,193%	560,433333	476,368333	840.650,00	0,00	100.000,00	150.000.000,00	100,00%	0,00	0,00	0,00%
25.08.2005	2,186%	558,844444	474,847777	837.966,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	150.000.000,00	100,00%
25.05.2005	2,195%	542,652778	461,254861	813.979,17	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	150.000.000,00	100,00%
25.02.2005	2,237%	571,577778	485,926111	857.516,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	150.000.000,00	100,00%
25.11.2004	2,208%	609,600000	669,160000	1.214.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	150.000.000,00	100,00%
16.07.2004									100.000,00	150.000.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie A2
 Código ISIN : ES0312886015
 Número : 16.702 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				186.455.993,48	0,00	52.513,75	877.084.652,50	52,51%	47.486,25	793.115.347,50	47,49%
25.02.2009	4,201%	509,807104	418,041825		0,00	1.363,42	22.771.840,84	1,36%	47.486,25	793.115.347,50	47,49%
25.11.2008	5,143%	842,042068	526,474496	10.723.386,62	0,00	1.425,74	23.812.709,46	1,43%	46.849,67	815.867.188,34	48,85%
25.09.2008	5,035%	639,873298	524,896104	10.687.163,82	0,00	1.938,71	32.360.334,42	1,94%	50.275,41	839.698.897,82	50,28%
26.05.2008	4,553%	600,930657	492,763303	10.036.747,17	0,00	2.309,02	38.565.252,04	2,31%	52.214,12	872.080.232,24	52,21%
25.02.2008	4,857%	689,403308	548,910713	11.180.374,05	0,00	2.225,95	37.177.816,90	2,23%	54.523,14	910.645.484,28	54,52%
26.11.2007	4,891%	701,609492	575,319763	11.718.261,74	0,00	2.685,96	44.860.903,92	2,68%	56.749,09	947.623.301,18	56,75%
27.08.2007	4,268%	662,047022	542,879558	11.057.509,36	0,00	3.415,43	57.044.511,86	3,42%	59.435,05	992.684.205,10	59,44%
25.05.2007	4,023%	618,071620	506,818728	10.323.032,20	0,00	3.651,05	60.979.837,10	3,65%	62.850,48	1.049.728.716,96	62,85%
26.02.2007	3,798%	638,447939	523,527310	10.653.357,48	0,00	3.261,42	54.472.236,84	3,26%	65.501,53	1.110.708.554,08	65,50%
27.11.2006	3,433%	625,351208	531,548527	10.444.615,88	0,00	4.136,64	69.090.161,28	4,14%	69.762,95	1.165.160.790,90	69,76%
25.08.2006	3,084%	582,427302	495,063207	9.727.700,80	0,00	4.294,74	71.730.747,48	4,29%	73.899,59	1.234.270.952,18	73,90%
25.05.2006	2,908%	530,626723	451,032715	8.862.527,53	0,00	21.805,67	384.198.300,34	21,81%	78.194,33	1.306.001.899,68	78,19%
27.02.2006	2,623%	684,894444	582,160277	11.439.107,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%
25.11.2005	2,313%	591,100000	502,435000	8.672.552,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%
25.08.2005	2,306%	589,311111	500,914444	9.842.674,18	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%
25.05.2005	2,315%	572,319444	486,471627	9.558.879,35	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%
25.02.2005	2,357%	602,344444	511,992777	10.060.356,90	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%
25.11.2004	2,326%	653,600000	725,560000	14.256.827,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%
16.07.2004									100.000,00	1.670.200.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie B
 Código ISIN : ES0312886023
 Número : 399 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				6.527.619,55	0,00	3.853,23	3.534.433,77	3,86%	91.141,77	36.365.566,23	91,14%
25.02.2009	4,411%	1.027,400665	842,488546		0,00	2.616,82	1.044.111,18	2,62%	91.141,77	36.365.566,23	91,14%
25.11.2008	5,353%	1.282,807094	1.051,737817	511.780,23	0,00	6.241,41	2.490.322,59	6,24%	93.758,59	37.409.677,41	93,78%
25.09.2008	5,245%	1.325,818444	1.087,171944	529.001,96	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
26.05.2008	4,763%	1.203,980556	987,264056	460.388,24	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.02.2008	5,067%	1.280,825000	1.050,276500	511.049,18	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
26.11.2007	5,101%	1.289,418444	1.057,323944	514.476,36	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
27.08.2007	4,476%	1.168,733333	958,361333	456.324,60	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.05.2007	4,233%	1.034,733333	848,481333	412.858,60	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
26.02.2007	4,006%	1.013,133333	830,789333	404.240,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
27.11.2006	3,643%	951,227778	808,543611	379.539,68	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.09.2006	3,294%	841,800000	715,530000	335.878,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.05.2006	3,016%	729,350000	619,947500	281.010,85	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
27.02.2006	2,833%	739,727778	628,788611	285.151,38	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.11.2005	2,523%	644,788667	548,051667	257.261,90	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.08.2005	2,518%	642,977778	545,531111	256.546,13	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.05.2005	2,525%	624,298111	530,600694	249.070,21	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.02.2005	2,567%	656,011111	557,609444	281.748,43	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
25.11.2004	2,538%	930,600000	791,010000	371.309,40	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	39.900.000,00	100,00%
16.07.2004									100.000,00	39.900.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie C
 Código ISIN : ES0312886031
 Número : 238 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				4.302.881,39	0,00	8.867,80	2.110.536,40	8,87%	91.132,20	21.689.463,60	91,13%
25.02.2009	4,801%	1.116,121213	916,859395								
25.11.2008	5,743%	1.375,908591	1.126,245045	327.486,24	0,00	2.616,54	622.736,52	2,62%	91.132,20	21.689.463,60	91,13%
25.08.2008	5,635%	1.424,402778	1.166,010278	339.007,66	0,00	6.251,26	1.487.799,88	6,25%	93.748,74	22.312.200,12	93,75%
26.05.2008	5,153%	1.302,583889	1.068,102389	310.010,21	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.02.2008	5,457%	1.379,408333	1.131,114633	328.299,18	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
26.11.2007	5,491%	1.388,002778	1.136,162278	330.344,66	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
27.09.2007	4,666%	1.270,568667	1.041,864667	302.394,87	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.05.2007	4,623%	1.130,068667	926,654667	288.955,87	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
26.02.2007	4,398%	1.111,718667	911,807667	264.598,57	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
27.11.2006	4,033%	1.053,061111	895,101944	250.828,54	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.08.2006	3,684%	941,466667	800,246667	224.089,07	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.05.2006	3,408%	823,600000	700,060000	198.018,80	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
27.02.2006	3,223%	841,581111	715,326944	200.281,54	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
26.11.2005	2,913%	744,433333	632,788333	177.175,13	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
26.08.2005	2,906%	742,644444	631,247777	176.748,38	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.05.2005	2,915%	720,652778	612,554667	171.519,36	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.02.2005	2,957%	755,677778	642,326111	179.051,31	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
25.11.2004	2,928%	1.073,600000	912,560000	255.516,80	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.800.000,00	100,00%
16.07.2004									100.000,00	23.800.000,00	100,00%

Emisión : Bonos Serie D
 Código ISIN : ES0312886049
 Número : 161 Bonos

Fecha de Pago	% Tipo Interés	Cupón		Intereses Serie		Principal Amortizado			Saldo Principal Pendiente		
		Bruto	Neto	Pagados	Impagados	Bono	Serie	%	Bono	Serie	%
TOTALES				4.131.794,75	0,00	8.844,09	1.423.898,49	8,84%	91.155,91	14.676.101,51	91,16%
25.02.2009	6,521%	1.519,092983	1.245,656246								
25.11.2008	7,463%	1.788,451936	1.466,530588	287.940,76	0,00	2.617,24	421.375,64	2,62%	91.155,91	14.676.101,51	91,16%
25.08.2008	7,355%	1.859,180556	1.524,528056	299.328,07	0,00	6.226,85	1.002.522,85	6,23%	93.773,15	15.097.477,15	93,77%
26.05.2008	6,873%	1.737,341667	1.424,620167	279.712,01	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.02.2008	7,177%	1.814,186111	1.467,632611	292.083,96	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
26.11.2007	7,211%	1.822,780556	1.494,680056	293.467,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
27.09.2007	6,586%	1.719,677778	1.410,135778	276.868,12	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.05.2007	6,343%	1.550,511111	1.271,419111	249.632,29	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
26.02.2007	6,118%	1.548,494444	1.268,125444	248.985,61	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
27.11.2006	5,753%	1.502,172222	1.276,846389	241.849,73	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.08.2006	5,404%	1.381,022222	1.173,868889	222.344,58	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.05.2006	5,128%	1.239,268667	1.053,376667	199.521,93	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
27.02.2006	4,843%	1.290,672222	1.087,071389	207.798,23	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.11.2005	4,633%	1.183,988889	1.006,390556	190.622,21	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.08.2005	4,626%	1.182,200000	1.004,870000	190.334,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.05.2005	4,635%	1.145,875000	973,993750	184.485,88	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.02.2005	4,677%	1.195,233333	1.015,948333	192.432,57	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
25.11.2004	4,648%	1.704,268667	1.448,626667	274.386,93	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	16.100.000,00	100,00%
16.07.2004									100.000,00	16.100.000,00	100,00%

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2008 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA								
			0,17%	0,34%	0,51%	0,68%	0,87%	1,06%	1,25%	1,44%	
			2,00%	4,00%	6,00%	8,00%	10,00%	12,00%	14,00%	16,00%	
BONOS SERIE A1											
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Amortización Final	fecha	-	-	-	-	-	-	-	-	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Amortización Final	fecha	-	-	-	-	-	-	-	-	
BONOS SERIE A2											
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,91	8,64	7,60	6,74	6,02	5,42	4,91	4,48	
	Amortización Final	fecha	27/10/2018	20/07/2017	07/05/16	26/08/2015	12/08/14	05/02/14	27/10/2013	21/05/2013	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	25,25	25,25	25,25	25,25	25,25	25,25	25,25	25,25	
	Amortización Final	fecha	25/02/2034	25/02/2034	25/02/2034	25/02/2034	25/02/2034	25/02/2034	25/02/2034	25/02/2034	
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,01	7,65	6,61	5,73	5,09	4,53	4,03	3,64	
	Amortización Final	fecha	12/01/17	21/07/2016	07/09/15	24/08/2014	31/12/2013	06/09/13	12/10/12	19/07/2012	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,49	13,49	11,99	10,49	9,49	8,49	7,49	6,74	
	Amortización Final	fecha	25/05/2024	25/05/2022	25/11/2020	25/05/2019	25/05/2018	25/05/2017	25/05/2016	25/08/2015	
BONOS SERIE B											
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,91	8,64	7,60	6,74	6,03	5,42	4,91	4,48	
	Amortización Final	fecha	27/10/2018	20/07/2017	07/05/16	26/08/2015	12/08/14	05/02/14	27/10/2013	21/05/2013	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	
	Amortización Final	fecha	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,01	7,65	6,61	5,73	5,09	4,53	4,03	3,64	
	Amortización Final	fecha	12/01/17	21/07/2016	07/09/15	24/08/2014	31/12/2013	06/09/13	12/10/12	19/07/2012	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,49	13,49	11,99	10,49	9,49	8,49	7,49	6,74	
	Amortización Final	fecha	25/05/2024	25/05/2022	25/11/2020	25/05/2019	25/05/2018	25/05/2017	25/05/2016	25/08/2015	
BONOS SERIE C											
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,91	8,64	7,60	6,74	6,03	5,42	4,91	4,48	
	Amortización Final	fecha	27/10/2018	20/07/2017	07/05/16	26/08/2015	12/08/14	05/02/14	27/10/2013	21/05/2013	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	
	Amortización Final	fecha	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,01	7,65	6,61	5,73	5,09	4,53	4,03	3,64	
	Amortización Final	fecha	12/01/17	21/07/2016	07/09/15	24/08/2014	31/12/2013	06/09/13	12/10/12	19/07/2012	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,49	13,49	11,99	10,49	9,49	8,49	7,49	6,74	
	Amortización Final	fecha	25/05/2024	25/05/2022	25/11/2020	25/05/2019	25/05/2018	25/05/2017	25/05/2016	25/08/2015	
BONOS SERIE D											
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,91	8,64	7,60	6,74	6,03	5,42	4,91	4,48	
	Amortización Final	fecha	27/10/2018	20/07/2017	07/05/16	26/08/2015	12/08/14	05/02/14	27/10/2013	21/05/2013	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	
	Amortización Final	fecha	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	25/05/2034	
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,01	7,65	6,61	5,73	5,09	4,53	4,03	3,64	
	Amortización Final	fecha	12/01/17	21/07/2016	07/09/15	24/08/2014	31/12/2013	06/09/13	12/10/12	19/07/2012	
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,49	13,49	11,99	10,49	9,49	8,49	7,49	6,74	
	Amortización Final	fecha	25/05/2024	25/05/2022	25/11/2020	25/05/2019	25/05/2018	25/05/2017	25/05/2016	25/08/2015	

(1) Ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
Hipótesis de morosidad y fallos de los Préstamos Titulizados: 0%.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Roberto Vicario¹ Montoya
(Presidente)

D. Pedro María Urresti Laca
(Vicepresidente)

D. Ignacio Echevarría Soriano

D^a. Ana Fernández Manrique

D. Mario Masiá Vicente

D. Justo de Rufino Portillo

D. Borja Uriarte Villalonga
(en representación de Bankinter, S.A.)

~~D. Ignacio Benlloch Fernández-Cuesta~~
(en representación de Banco
Cooperativo Español, S.A.)

Diligencia: El Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., S.G.F.T., en sesión del 24 de abril de 2009, ha formulado las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de "BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos", correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, contenidos en las 42 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 42 y así han firmado el presente documento.

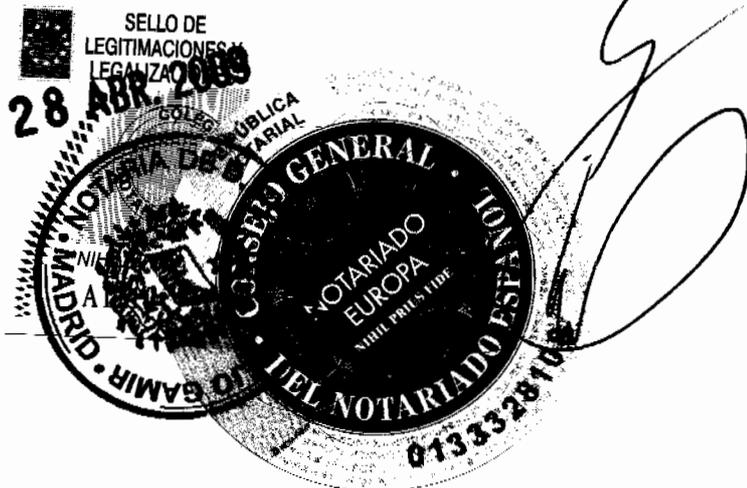
Madrid, 24 de abril de 2009

D^a. Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera

YO, ROBERTO PAREJO GAMIR, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que la presente fotocopia, extendida en folios de papel común, que uno y sello, es fiel y exacta reproducción de su original, el cual he tenido a la vista y con el que he cotejado. -----

Madrid, a veintiocho de Abril de dos mil nueve.-----



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA