

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos.

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 24 de junio de 2009, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A, B y C emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 24.06.2009:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0372221004)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0372221012)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0372221020)
 - Vida media y amortización final calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos titulizados durante el último periodo.

- Estados de la cartera de Préstamos titulizados al 24.06.2009:
 - Clasificación por índices de referencia.
 - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de cada préstamo en morosidad.

- Tasa de amortización anticipada real al 31.05.2009

- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 24.06.2009.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

Anexo : documentación que se cita (8 estados, 1 ejemplar).

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0372221004
Número / Number : 8.376 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 24.06.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B, and C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				19.294.018,32	0,00	27.624,68	231.384.319,68	27,62%				231.384.319,68	231.384.319,68	0,00	
24.09.2009	1,515%	280,213114	229,774753												
24.06.2009	1,874%	409,811421	336,045365	3.432.580,46	0,00	13.196,18	110.531.203,68	13,20%	72.375,32	606.215.680,32	72,38%	110.531.203,68	110.531.203,68	0,00	
24.03.2009	3,353%	807,376917	662,049072	6.762.589,06	0,00	10.745,46	90.003.972,96	10,75%	85.571,50	716.746.884,00	85,57%	90.003.972,96	90.003.972,96	0,00	
24.12.2008	5,508%	1.086,300000	890,766000	9.098.848,80	0,00	3.683,04	30.849.143,04	3,68%	96.316,96	806.750.856,96	96,32%	30.849.143,04	30.849.143,04	0,00	
10.10.2008									100.000,00	837.600.000,00	100,00%				

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series B Bonds
Código / Code ISIN : ES0372221012
Número / Number : 1.194 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 24.06.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B, and C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				3.121.467,57	0,00	0,00	0,00	0,00%				231.384.319,68	231.384.319,68	0,00	
24.09.2009	1,815%	463,833333	380,343333												
24.06.2009	2,174%	555,577778	455,573778	663.359,87	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	119.400.000,00	100,00%	110.531.203,68	110.531.203,68	0,00	
24.03.2009	3,653%	913,250000	748,865000	1.090.420,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	119.400.000,00	100,00%	90.003.972,96	90.003.972,96	0,00	
24.12.2008	5,808%	1.145,466667	939,282667	1.367.687,20	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	119.400.000,00	100,00%	30.849.143,04	30.849.143,04	0,00	
10.10.2008									100.000,00	119.400.000,00	100,00%				

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0372221020
Número / Number : 1.430 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 24.06.2009

											Amortización Bonos Series A, B y C Series A, B, and C Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				4.341.424,39	0,00	0,00	0,00	0,00%				231.384.319,68	231.384.319,68	0,00	
24.09.2009	2,415%	617,166667	506,076667												
24.06.2009	2,774%	708,911111	581,307111	1.013.742,89	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	143.000.000,00	100,00%	110.531.203,68	110.531.203,68	0,00	
24.03.2009	4,253%	1.063,250000	871,865000	1.520.447,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	143.000.000,00	100,00%	90.003.972,96	90.003.972,96	0,00	
24.12.2008	6,408%	1.263,800000	1.036,316000	1.807.234,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	143.000.000,00	100,00%	30.849.143,04	30.849.143,04	0,00	
10.10.2008									100.000,00	143.000.000,00	100,00%				

PYME Banca 7 Fondo de Titulización de Activos												
Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos Titulizados												
Bonos de Titulización de Activos al día:		24/06/2009										
VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
% MENSUAL CONSTANTE		1,90%										
% ANUAL EQUIVALENTE		20,61%										
BONOS SERIE A												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	1,24									
		fecha	20/06/2010									
	Amortización Final	años	3,51									
		fecha	24/09/2012									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	1,24									
		fecha	20/06/2010									
	Amortización Final	años	3,51									
		fecha	24/09/2012									
BONOS SERIE B												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	4,22									
		fecha	10/06/2013									
	Amortización Final	años	5,25									
		fecha	24/06/2014									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	4,22									
		fecha	10/06/2013									
	Amortización Final	años	5,25									
		fecha	24/06/2014									
BONOS SERIE C												
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	7,93									
		fecha	23/02/2017									
	Amortización Final	años	38,02									
		fecha	24/03/2047									
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	5,91									
		fecha	17/02/2015									
	Amortización Final	años	6,00									
		fecha	24/03/2015									

Hipótesis de cálculo:

- Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.
- Fallidos de la cartera de Préstamos titulizados no recuperados: 0%
- Mantenimiento constante de la tasa de amortización anticipada de los Préstamos titulizados.

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Distribución por Indices de Referencia / *Distribution by Reference Indexes*

Activos / *Assets*: Préstamos a PYMES / *SME Loans*

Fecha / *Date*: 24/06/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Indices de Referencia <i>Reference Indexes</i>	Saldo Vivo de Principal <i>Outstanding Principal Balance</i>				Principal Vencido Impagado <i>Overdue Principal</i>				Principal Pendiente Vencimiento <i>Outstanding Principal</i>				Tipo Int. <i>Int. Rate</i>	Margen s/Índice <i>Margin o/Index</i>		
	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Med.Pond. <i>W. Avg.</i>	M.Pond. <i>W. Avg.</i>	Min.	Max.
Interés Variable <i>Floating Interest</i>	3.393	100,00	863.151.043,40	100,00	567	100,00	46.675.079,45	100,00	3.337	100,00	816.475.963,95	100,00	4,198%			
EURIBOR/MIBOR a 3 meses <i>3-month EURIBOR/MIBOR</i>	214	6,31	148.813.688,79	17,24	40	7,05	15.863.325,19	33,99	194	5,81	132.950.363,60	16,28	2,221%	0,815	0,300	2,850
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	3.179	93,69	714.337.354,61	82,76	527	92,95	30.811.754,26	66,01	3.143	94,19	683.525.600,35	83,72	4,582%	0,852	0,300	4,000
Total :	3.393	100,00	863.151.043,40	100,00	567	100,00	46.675.079,45	100,00	3.337	100,00	816.475.963,95	100,00				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													4,198%			
Media Simple / <i>Average</i> :			254.391,70				82.319,36				244.673,65		4,663%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			362,44				0,16				362,44		1,624%			
Máximo / <i>Maximum</i> :			5.600.000,00				3.438.912,04				5.600.000,00		8,384%			

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Situación de impagados: Clasificación por Primera Cuota Vencida y no Pagada / *Current delinquency: Classification by First Overdue Instalment*

Activos / *Assets*: Préstamos a PYMES / *SME Loans*

Fecha / *Date*: 24/06/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Antigüedad <i>Aging</i>	Deuda Vencida <i>Overdue Debt</i>						Deuda Pendiente de Vencer <i>Outstanding Debt</i>			Deuda total <i>Total Debt</i>		
	Num.	Principal	Intereses <i>Interest</i>	Otros <i>Other</i>	Total	%	Principal	%	Otros <i>Other</i>	Principal	%	Deuda total <i>Total Debt</i>
Impagados / <i>Delinquencies</i>												
De > 0 a ≤ 1 Mes <i>Up to 1 month</i>	277	9.369.918,11	177.750,03	0,00	9.547.668,14	19,74	56.245.027,64	38,40	0,00	65.614.945,75	33,97	65.792.695,78
De > 1 a ≤ 2 Meses <i>from > 1 to ≤ 2 months</i>	124	5.313.861,52	308.494,26	0,00	5.622.355,78	11,63	40.821.971,88	27,87	0,00	46.135.833,40	23,89	46.444.327,66
De > 2 a ≤ 3 Meses <i>from > 2 to ≤ 3 months</i>	98	13.940.075,83	356.476,30	0,00	14.296.552,13	29,56	26.759.412,07	18,27	0,00	40.699.487,90	21,07	41.055.964,20
De > 3 a ≤ 6 Meses <i>from > 3 to ≤ 6 months</i>	78	10.261.846,27	455.374,44	0,00	10.717.220,71	22,16	14.542.441,41	9,93	0,00	24.804.287,68	12,84	25.259.662,12
De > 6 a < 12 Meses <i>from > 6 to < 12 months</i>	48	7.789.377,72	386.754,70	0,00	8.176.132,42	16,91	8.107.760,80	5,54	0,00	15.897.138,52	8,23	16.283.893,22
Subtotal :	625	46.675.079,45	1.684.849,73	0,00	48.359.929,18	100,00	146.476.613,80	100,00	0,00	193.151.693,25	100,00	194.836.542,98
Dudosos (subjettivos) / <i>Doubt debts (subjectives)</i>												
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal :	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total :	625	46.675.079,45	1.684.849,73	0,00	48.359.929,18		146.476.613,80		0,00	193.151.693,25		194.836.542,98

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitized Assets

Tasa de Amortización Anticipada / Prepayment Rate

Activos / Assets: Préstamos a PYMES / SME Loans

Fecha / Date: 31/05/2009

Divisa / Currency: EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / *This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitized assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates*

Fecha Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannualy	Anual Annual	Acumulada Cumulative
31/05/2009	20,53	20,61	18,32		16,12
30/04/2009	23,91	20,55	16,84		15,47
31/03/2009	17,24	16,81	13,98		13,98
28/02/2009	20,35	15,96			13,31
31/01/2009	12,66	12,95			11,46
31/12/2008	14,69	11,06			11,06
30/11/2008	11,48				9,18
31/10/2008	6,83				6,83
10/10/2008					

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR

Fecha Pago / Payment Date : 24.06.2009

Fondos Disponibles

Amortización Series

A, B y C

Fondos Disponibles	Available Funds for Amortisation
Available Funds	A, B and C Series
Saldo Balance	Saldo Balance

A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds

Cuenta Tesorería Treasury Account.	Saldo de inicio al Initial balance at :	24.06.2009	347.606.560,12	347.606.560,12
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		223.850.000,00	
Intereses cobrados Préstamos Loan interests collected			12.037.036,62	
Principales cobrados Préstamos Loan principals collected			110.531.239,14	
Rendimientos Cuentas / Accounts Interest			1.186.779,43	
Fondos Disponibles (otros) / Available Funds (another)			1.474,29	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C			30,64	
Permuta de Intereses (neto cobrado) Interest Swap (net receipt)				0,00
Cobros / Collections			3.812.525,95	
Pagos / Payments			9.605.870,19	
Total Fondos Disponibles Total Available Funds			347.606.560,12	347.606.560,12
				30,64

B.1 APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES / Available Funds Application

	Devengado Accrued	Aplicado Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses	44.555,66	44.555,66	347.562.004,46	30,64
2º Permuta de Intereses (neto pagado)* Interest Swap (net paid)*	5.793.344,24	5.793.344,24	341.768.660,22	30,64
3º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest	3.432.580,46	3.432.580,46	338.336.079,76	30,64
4º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *	663.359,87	663.359,87	337.672.719,89	30,64
5º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *	1.013.742,89	1.013.742,89	336.658.977,00	30,64
6º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation A, B and C Series	110.531.269,78	110.531.269,78	226.127.707,22	110.531.269,78
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series	979.146.884,00			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	868.615.614,22			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **	0,00	0,00	226.127.707,22	110.531.269,78
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **	0,00	0,00	226.127.707,22	110.531.269,78
9º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve	223.850.000,00	223.850.000,00	2.277.707,22	110.531.269,78
10º Permuta de Intereses (pago liquidativo)** Interest Swap (liquidation payment)**	0,00	0,00	2.277.707,22	110.531.269,78
11º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan	3.194.699,19	2.277.707,22	0,00	
12º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment	0,00	0,00	0,00	
13º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan	179.909,18	0,00	0,00	110.531.269,78
14º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Pendiente Pending Start-Up Loan principal repayment	500.000,00	0,00	0,00	110.531.269,78
Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment	250.000,00	0,00	0,00	110.531.269,78
15º Comisión administración Préstamos Loans servicing fee	69.059,46	0,00	0,00	110.531.269,78
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin	0,00	0,00	0,00	110.531.269,78
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds	0,00	0,00	0,00	110.531.269,78
Total aplicado Total applied	349.522.520,73	347.606.560,12		110.531.269,78

* Será postergado en determinadas circunstancias Shall be moved under certain circumstances.

** En caso de postergamiento In case of moving.

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos



Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Divisa / Currency : EUR

Fecha Pago / Payment Date : 24.06.2009

Fondos Disponibles

Amortización Series

A, B y C

Fondos Disponibles *Available Funds for Amortisation*
Available Funds A, B and C Series

B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B y C

Available Funds Application for Amortisation A, B and C Series

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	
			110.531.269,78
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	110.531.203,68	110.531.203,68	66,10
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	66,10
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	66,10
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C <i>Remaining Available Funds for Amortisation A, B and C Series</i>	66,10	66,10	0,00
Total aplicado <i>Total applied</i>	110.531.269,78	110.531.269,78	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	24.06.2009	223.850.066,10
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		223.850.000,00
Remanente Fondos Disponibles <i>Remaining Available Funds</i>			0,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C <i>Remaining Available Funds Amortisation A, B and C Series</i>			66,10

* Incrementado, si fuera el caso, en el importe i) de las retenciones a cuenta sobre los intereses de los Bonos y ii) de los ingresos percibidos de los Préstamos entre la Fecha de Determinación precedente, excluida, y la Fecha de Pago, incluida.

Added, if any, in the following amounts, i) the withholding tax amounts on Bond interest and ii) the Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.