

**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 septiembre 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 24.09.2009:
  - 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 24.09.2009:
  - 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 31.08.2009
  
- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 24.09.2009.

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 :** 24.09.2009

											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	%				
<b>TOTALES Totals</b>				<b>21.641.083,36</b>	<b>0,00</b>	<b>37.637,92</b>	<b>315.255.217,92</b>	<b>37,64%</b>				<b>315.255.217,92</b>	<b>315.255.217,92</b>	<b>0,00</b>	
24.12.2009	1,055%	166,307541	136,372184												
24.09.2009	1,515%	280,213114	229,774753	2.347.065,04	0,00	10.013,24	83.870.898,24	10,01%	62.362,08	522.344.782,08	62,36%	83.870.898,24	83.870.898,24	0,00	
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 :** 24.09.2009

											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	%				
<b>TOTALES Totals</b>				<b>3.675.284,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>				<b>315.255.217,92</b>	<b>315.255.217,92</b>	<b>0,00</b>	
24.12.2009	1,355%	342,513889	280,861389												
24.09.2009	1,815%	463,833333	380,343333	553.817,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	119.400.000,00	100,00%	83.870.898,24	83.870.898,24	0,00	
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 :** 24.09.2009

											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	%				
<b>TOTALES Totals</b>				<b>5.223.972,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>				<b>315.255.217,92</b>	<b>315.255.217,92</b>	<b>0,00</b>	
24.12.2009	1,955%	494,180556	405,228056												
24.09.2009	2,415%	617,166667	506,076667	882,548,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	143.000.000,00	100,00%	83.870.898,24	83.870.898,24	0,00	
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:		24/09/2009										
VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA												
% MENSUAL CONSTANTE		1,81%										
% ANUAL EQUIVALENTE		19,67%										
<b>BONOS SERIE A</b>												
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	1,18									
		fecha	27/11/2010									
	Amortización Final	años	3,00									
		fecha	24/09/2012									
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	1,18									
		fecha	27/11/2010									
	Amortización Final	años	3,00									
		fecha	24/09/2012									
<b>BONOS SERIE B</b>												
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,88									
		fecha	09/08/2013									
	Amortización Final	años	5,00									
		fecha	24/09/2014									
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,88									
		fecha	09/08/2013									
	Amortización Final	años	5,00									
		fecha	24/09/2014									
<b>BONOS SERIE C</b>												
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	7,64									
		fecha	15/05/2017									
	Amortización Final	años	37,52									
		fecha	24/03/2047									
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	5,64									
		fecha	15/05/2015									
	Amortización Final	años	5,75									
		fecha	24/06/2015									

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*: 24/09/2009

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>	3.271	100,00	776.381.509,56	100,00	540	100,00	21.963.066,61	100,00	3.238	100,00	754.418.442,95	100,00	3,388%			
EURIBOR/MIBOR a 3 meses <i>3-month EURIBOR/MIBOR</i>	185	5,66	118.845.795,43	15,31	40	7,41	9.937.469,22	45,25	170	5,25	108.908.326,21	14,44	1,773%	0,831	0,300	2,850
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	3.086	94,34	657.535.714,13	84,69	500	92,59	12.025.597,39	54,75	3.068	94,75	645.510.116,74	85,56	3,661%	0,854	0,350	4,000
<b>Total :</b>	<b>3.271</b>	<b>100,00</b>	<b>776.381.509,56</b>	<b>100,00</b>	<b>540</b>	<b>100,00</b>	<b>21.963.066,61</b>	<b>100,00</b>	<b>3.238</b>	<b>100,00</b>	<b>754.418.442,95</b>	<b>100,00</b>				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													3,388%			
Media Simple / <i>Average</i> :			237.352,95				40.672,35				232.989,02		3,786%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			41,83				0,40				41,83		1,139%			
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*: 24/09/2009

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>
<b>Impagados / <i>Delinquencies</i></b>												
De > 0 a ≤ 1 Mes <i>Up to 1 month</i>	229	2.310.596,22	105.115,68	0,00	2.415.711,90	10,38	41.995.177,11	34,52	0,00	44.305.773,33	30,85	44.410.889,01
De > 1 a ≤ 2 Meses <i>from &gt; 1 to ≤ 2 months</i>	126	3.162.657,05	215.359,59	0,00	3.378.016,64	14,51	35.868.950,68	29,48	0,00	39.031.607,73	27,18	39.246.967,32
De > 2 a ≤ 3 Meses <i>from &gt; 2 to ≤ 3 months</i>	76	847.239,06	158.804,70	0,00	1.006.043,76	4,32	20.208.250,19	16,61	0,00	21.055.489,25	14,66	21.214.293,95
De > 3 a ≤ 6 Meses <i>from &gt; 3 to ≤ 6 months</i>	64	1.757.847,79	187.103,90	0,00	1.944.951,69	8,35	11.876.352,54	9,76	0,00	13.634.200,33	9,49	13.821.304,23
De > 6 a < 12 Meses <i>from &gt; 6 to &lt; 12 months</i>	87	13.836.201,08	625.301,54	0,00	14.461.502,62	62,11	11.274.161,86	9,27	0,00	25.110.362,94	17,48	25.735.664,48
De ≥ 12 a < 18 Meses <i>from ≥ 12 to &lt; 18 months</i>	3	48.525,41	27.788,93	0,00	76.314,34	0,33	444.380,96	0,37	0,00	492.906,37	0,34	520.695,30
<b>Subtotal :</b>	<b>585</b>	<b>21.963.066,61</b>	<b>1.319.474,34</b>	<b>0,00</b>	<b>23.282.540,95</b>	<b>100,00</b>	<b>121.667.273,34</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>143.630.339,95</b>	<b>100,00</b>	<b>144.949.814,29</b>
<b>Dudosos (subjettivos) / <i>Doubt debts (subjectives)</i></b>												
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Subtotal :</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total :</b>	<b>585</b>	<b>21.963.066,61</b>	<b>1.319.474,34</b>	<b>0,00</b>	<b>23.282.540,95</b>		<b>121.667.273,34</b>		<b>0,00</b>	<b>143.630.339,95</b>		<b>144.949.814,29</b>

## PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Tasa de Amortización Anticipada / *Prepayment Rate*

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

Fecha / *Date*: 31/08/2009

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 securitised assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates*

Fecha <i>Date</i>	% Tasa Anual Equivalente <i>% Annual Percentage Rate</i>				
	Mensual <i>Monthly</i>	Trimestral <i>Quarterly</i>	Semestral <i>Semiannualy</i>	Anual <i>Annual</i>	Acumulada <i>Cumulative</i>
31/08/2009	6,47	19,67	20,14		17,10
31/07/2009	23,22	23,91	22,25		18,10
30/06/2009	27,82	24,14	20,56		17,51
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 : 24.09.2009

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 :	24.09.2009	317.531.365,78	317.531.365,78
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		223.850.000,00	
Intereses cobrados Préstamos Loan interests collected			8.878.258,50	
Principales cobrados Préstamos Loan principals collected			83.870.860,74	
Rendimientos Cuentas / Accounts Interest			883.654,73	
Fondos Disponibles (otros) / Available Funds (another)			48.525,71	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C			66,10	
Permuta de Intereses (neto cobrado) Interest Swap (net receipt)			0,00	
Cobros / Collections			2.583.937,76	
Pagos / Payments			6.422.920,75	
<b>Total Fondos Disponibles Total Available Funds</b>			<b>317.531.365,78</b>	<b>317.531.365,78</b>
				<b>66,10</b>

B.1 APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES / Available Funds Application

	Devengado Accrued	Aplicado Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses	32.137,54	32.137,54	317.499.228,24	66,10
2º Permuta de Intereses (neto pagado)* Interest Swap (net paid)*	3.838.982,99	3.838.982,99	313.660.245,25	66,10
3º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest	2.347.065,04	2.347.065,04	311.313.180,21	66,10
4º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *	553.817,00	553.817,00	310.759.363,21	66,10
5º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *	882.548,33	882.548,33	309.876.814,88	66,10
6º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation A, B and C Series	83.870.926,84	83.870.926,84	226.005.888,04	83.870.926,84
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series	868.615.680,32			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	784.744.753,48			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **	0,00	0,00	226.005.888,04	83.870.926,84
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **	0,00	0,00	226.005.888,04	83.870.926,84
9º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve	223.850.000,00	223.850.000,00	2.155.888,04	83.870.926,84
10º Permuta de Intereses (pago liquidativo) ** Interest Swap (liquidation payment) **	0,00	0,00	2.155.888,04	83.870.926,84
11º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan	2.470.137,89	2.155.888,04	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	220.989,76	0,00	0,00	83.870.926,84
14º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Pendiente Pending Start-Up Loan principal repayment	750.000,00	0,00	0,00	83.870.926,84
Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment	250.000,00	0,00	0,00	83.870.926,84
15º Comisión administración Préstamos Loans servicing fee	89.739,84	0,00	0,00	83.870.926,84
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin	0,00	0,00	0,00	83.870.926,84
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds	0,00	0,00	0,00	83.870.926,84
<b>Total aplicado Total applied</b>	<b>319.156.345,23</b>	<b>317.531.365,78</b>		<b>83.870.926,84</b>

\* 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 : 24.09.2009

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 Accrued	Aplicado Applied	
			<b>83.870.926,84</b>
1º Amortización Bonos Serie A Series A Bond Amortisation	83.870.898,24	83.870.898,24	28,60
2º Amortización Bonos Serie B Series B Bond Amortisation	0,00	0,00	28,60
3º Amortización Bonos Serie C Series C Bond Amortisation	0,00	0,00	28,60
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C Remaining Available Funds for Amortisation A, B and C Series	28,60	28,60	0,00
<b>Total aplicado Total applied</b>	<b>83.870.926,84</b>	<b>83.870.926,84</b>	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN Statement after application

Cuenta Tesorería Treasury Account:	Saldo final al * Final balance at *	24.09.2009	223.850.028,60
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		223.850.000,00
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds			0,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C Remaining Available Funds Amortisation A, B and C Series			28,60

\* 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.