

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 diciembre de 2008, 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 24.12.2008:
 - 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 24.12.2008:
 - 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 30.11.2008

- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 24.12.2008.

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 : 24.12.2008

											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				9.098.848,80		3.683,04	30.849.143,04	3,68%				30.849.143,04	30.849.143,04	0,00
24.03.2009	3,353%	807,376917	662,049072											
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 : 24.12.2008

Fecha de Pago <i>Payment Date</i>	% Tipo Interés <i>% Interest Rate</i>	Cupón <i>Coupon</i>		Intereses Serie <i>Series Interest</i>		Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>			Saldo Principal Pendiente <i>Outstanding Principal Balance</i>			Amortización Bonos Series A, B y C <i>Series A, B, and C Bond Amortisation</i>		
		Bruto <i>Gross</i>	Neto <i>Net</i>	Pagados <i>Paid</i>	Impagados <i>Unpaid</i>	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%	Principal Devengado <i>Principal Due</i>	Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>	Déficit de Amortización <i>Amortisation Deficiency</i>
TOTALES Totals				1.367.687,20		0,00	0,00	0,00%				30.849.143,04	30.849.143,04	0,00
24.03.2009	3,653%	913,250000	748,865000											
24.12.2008	5,808%	1.145,466667	939,282667	1.367.687,20	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 : **24.12.2008**

											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				1.807.234,00	0,00	0,00	0,00%					30.849.143,04	30.849.143,04	0,00
24.03.2009	4,253%	1.063,250000	871,865000											
24.12.2008	6,408%	1.263,800000	1.036,316000	1.807.234,00	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 Bancaja 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 al día

24/12/2008



VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGUN DIFERENTES HIPOTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPAD.								
			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA					
% MENSUAL CONSTANTE			0,93%					
% ANUAL EQUIVALENTE			10,62%					
BONOS SERIE A								
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	1,78					
		fecha	03/10/2010					
	Amortización Final	años	5,50					
		fecha	24/06/2014					
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	1,78					
		fecha	03/10/2010					
	Amortización Final	años	5,50					
		fecha	24/06/2014					
BONOS SERIE B								
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	6,63					
		fecha	08/08/2015					
	Amortización Final	años	8,01					
		fecha	24/12/2016					
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	6,63					
		fecha	08/08/2015					
	Amortización Final	años	8,01					
		fecha	24/12/2016					
BONOS SERIE C								
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	11,47					
		fecha	11/06/2020					
	Amortización Final	años	38,27					
		fecha	24/03/2047					
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	8,91					
		fecha	17/11/2017					
	Amortización Final	años	9,01					
		fecha	24/12/2017					

(1) Amortización a opción de la Sociedad Gestora, cuando el saldo vivo de principal de los Préstamos titulizados sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

Hipótesis de cálculo:

- Fallidos de la cartera de Préstamos titulizados: 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*: 24/12/2008

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>	3.713	100,00	1.056.192.936,81	100,00	411	100,00	17.557.325,63	100,00	3.695	100,00	1.038.635.611,18	100,00	5,708%			
EURIBOR/MIBOR a 3 meses <i>3-month EURIBOR/MIBOR</i>	284	7,65	207.508.051,22	19,65	37	9,00	6.662.287,81	37,95	278	7,52	200.845.763,41	19,34	5,189%	0,786	0,300	2,850
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	3.429	92,35	848.684.885,59	80,35	374	91,00	10.895.037,82	62,05	3.417	92,48	837.789.847,77	80,66	5,832%	0,844	0,300	4,000
Total :	3.713	100,00	1.056.192.936,81	100,00	411	100,00	17.557.325,63	100,00	3.695	100,00	1.038.635.611,18	100,00				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													5,708%			
Media Simple / <i>Average</i> :			284.458,10				42.718,55				281.092,18		5,922%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			615,35				0,13				1.134,45		3,759%			
Máximo / <i>Maximum</i> :			5.600.000,00				4.200.000,00				5.600.000,00		9,248%			

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*: 24/12/2008

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>	306	12.155.836,49	401.402,51	0,00	12.557.239,00	67,39	96.454.204,22	61,43	0,00	108.610.040,71	62,22	109.011.443,22
De > 1 a ≤ 2 Meses <i>from > 1 to ≤ 2 months</i>	113	4.293.868,52	448.851,10	0,00	4.742.719,62	25,45	42.348.839,66	26,97	0,00	46.642.708,18	26,72	47.091.559,28
De > 2 a ≤ 3 Meses <i>from > 2 to ≤ 3 months</i>	55	1.063.503,17	199.781,31	0,00	1.263.284,48	6,78	16.895.702,99	10,76	0,00	17.959.206,16	10,29	18.158.987,47
De > 3 a ≤ 6 Meses <i>from > 3 to ≤ 6 months</i>	6	44.117,45	25.720,71	0,00	69.838,16	0,37	1.313.848,06	0,84	0,00	1.357.965,51	0,78	1.383.686,22
Subtotal :	480	17.557.325,63	1.075.755,63	0,00	18.633.081,26	100,00	157.012.594,93	100,00	0,00	174.569.920,56	100,00	175.645.676,19
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 :	480	17.557.325,63	1.075.755,63	0,00	18.633.081,26		157.012.594,93		0,00	174.569.920,56		175.645.676,19

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: 30/11/2008

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 Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				Acumulada Cumulative
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannualy	Anual Annual	
30/11/2008	10,62				8,74
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 : 24.12.2008

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 :	24.12.2008	268.115.536,63	268.115.536,63
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		223.850.000,00	
Intereses cobrados Préstamos Loan interests collected			6.611.486,03	
Principales cobrados Préstamos Loan principals collected			30.951.618,54	
Rendimientos Cuentas / Accounts Interest			2.286.452,32	
Fondos Disponibles (otros) / Available Funds (another)			4.415.979,74	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C				0,00
Permuta de Intereses (neto cobrado) Interest Swap (net receipt)			697.522,14	697.522,14
Cobros / Collections			11.192.162,79	
Pagos / Payments			10.494.640,65	
Total Fondos Disponibles Total Available Funds			268.813.058,77	268.813.058,77
				0,00

B.1 APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES / Available Funds Application

	Devengado Accrued	Aplicado Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses	24.353,95	24.353,95	268.788.704,82	0,00
2º Permuta de Intereses (neto pagado)* Interest Swap (net paid)*	0,00	0,00	268.788.704,82	0,00
3º Intereses Bonos Serie A Series A Bond Interest	9.098.848,80	9.098.848,80	259.689.856,02	0,00
4º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *	1.367.687,20	1.367.687,20	258.322.168,82	0,00
5º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *	1.807.234,00	1.807.234,00	256.514.934,82	0,00
6º Retención para Amortización Series A, B y C Withholding for Amortisation A, B and C Series	30.849.189,93	30.849.189,93	225.665.744,89	30.849.189,93
(+) Principal Pendiente Series A, B y C Outstanding Principal Series	1.100.000.000,00			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	1.069.150.810,07			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **	0,00	0,00	225.665.744,89	30.849.189,93
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **	0,00	0,00	225.665.744,89	30.849.189,93
9º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve	223.850.000,00	223.850.000,00	1.815.744,89	30.849.189,93
10º Permuta de Intereses (pago liquidativo)** Interest Swap (liquidation payment) **	0,00	0,00	1.815.744,89	30.849.189,93
11º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan	2.961.460,88	1.815.744,89	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	71.078,89	0,00	0,00	30.849.189,93
14º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment	250.000,00	0,00	0,00	30.849.189,93
15º Comisión administración Préstamos Loans servicing fee	20.573,68	0,00	0,00	30.849.189,93
16º Margen Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin	0,00	0,00	0,00	30.849.189,93
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds	0,00	0,00	0,00	30.849.189,93
Total aplicado Total applied	270.300.427,33	268.813.058,77		30.849.189,93

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

** En caso de postergamiento In case of moving.

*** En caso de aplicación de Amortización acelerada In case of Application of accelerated amortisation

PYME BANCAJA 7 Fondo de Titulización de Activos



Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Divisa / Currency : EUR

Fecha Pago / Payment Date : 24.12.2008

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>	
			30.849.189,93
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	30.849.143,04	30.849.143,04	46,89
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	0,00
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	46,89
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B y C <i>Remaining Available Funds for Amortisation A, B and C Series</i>	46,89	46,89	-46,89
Total aplicado <i>Total applied</i>	30.849.189,93	30.849.189,93	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	24.12.2008	223.850.046,89
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>			46,89

* 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.