

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.00

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Número de registro del Fondo: **9984**

NIF Fondo: **G10203040**

Denominación del compartimento:

Número de registro del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

NIF gestora: **A-80481419**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:

Se han modificado datos del S.01, S.02, S.03, así como del S.05.1B.

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
Estados agregados: No
Periodo: 2º Semestre
Ejercicio: 2012

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2012		Periodo Anterior 31/12/2011
---------------------------------	--	-------------------------------------	--	---------------------------------------

ACTIVO				
---------------	--	--	--	--

A) ACTIVO NO CORRIENTE	0008	1.331.513	1008	1.549.191
-------------------------------	------	-----------	------	-----------

I. Activos financieros a largo plazo	0010	1.331.513	1010	1.549.191
1. Valores representativos de deuda	0100		1100	
1.1 Bancos centrales	0101		1101	
1.2 Administraciones Públicas españolas	0102		1102	
1.3 Entidades de crédito	0103		1103	
1.4 Otros sectores residentes	0104		1104	
1.5 Administraciones Públicas no residentes	0105		1105	
1.6 Otros sectores no residentes	0106		1106	
1.7 Activos dudosos	0107		1107	
1.8 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0108		1108	
1.9 Intereses y gastos devengados no vencidos	0109		1109	
1.10 Ajustes por operaciones de cobertura	0110		1110	
2. Derechos de crédito	0200	1.313.991	1200	1.464.769
2.1 Participaciones hipotecarias	0201		1201	
2.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0202	1.276.737	1202	1.395.302
2.3 Préstamos hipotecarios	0203		1203	
2.4 Cédulas Hipotecarias	0204		1204	
2.5 Préstamos a promotores	0205		1205	
2.6 Préstamos a PYMES	0206		1206	
2.7 Préstamos a empresas	0207		1207	
2.8 Préstamos Corporativos	0208		1208	
2.9 Cédulas territoriales	0209		1209	
2.10 Bonos de Tesorería	0210		1210	
2.11 Deuda Subordinada	0211		1211	
2.12 Créditos AAPP	0212		1212	
2.13 Préstamos Consumo	0213		1213	
2.14 Préstamos automoción	0214		1214	
2.15 Cuotas de Arrendamiento financiero (leasing)	0215		1215	
2.16 Cuentas a cobrar	0216		1216	
2.17 Derechos de crédito futuros	0217		1217	
2.18 Bonos de titulación	0218		1218	
2.19 Otros	0219		1219	
2.20 Activos dudosos	0220	42.830	1220	72.079
2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0221	-5.576	1221	-2.612
2.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0222		1222	
2.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0223		1223	
3. Derivados	0230	17.522	1230	84.422
3.1 Derivados de cobertura	0231	17.522	1231	84.422
3.2 Derivados de negociación	0232		1232	
4. Otros activos financieros	0240		1240	
4.1 Garantías financieras	0241		1241	
4.2 Otros	0242		1242	

II. Activos por impuesto diferido	0250		1250	
--	------	--	------	--

III. Otros activos no corrientes	0260		1260	
---	------	--	------	--

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2012		Periodo Anterior 31/12/2011
B) ACTIVO CORRIENTE	0270	566.913	1270	598.638
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0280	971	1280	85
V. Activos financieros a corto plazo	0290	195.288	1290	222.373
1. Deudores y otras cuentas a cobrar	0300		1300	
2. Valores representativos de deuda	0310		1310	
2.1 Bancos centrales	0311		1311	
2.2 Administraciones Públicas españolas	0312		1312	
2.3 Entidades de crédito	0313		1313	
2.4 Otros sectores residentes	0314		1314	
2.5 Administraciones Públicas no residentes	0315		1315	
2.6 Otros sectores no residentes	0316		1316	
2.7 Activos dudosos	0317		1317	
2.8 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0318		1318	
2.9 Intereses y gastos devengados no vencidos	0319		1319	
2.10 Ajustes por operaciones de cobertura	0320		1320	
2.11 Intereses vencidos e impagados	0330		1330	
3. Derechos de crédito	0400	195.288	1400	221.938
3.1 Participaciones hipotecarias	0401		1401	
3.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0402	169.451	1402	216.218
3.3 Préstamos hipotecarios	0403		1403	
3.4 Cédulas Hipotecarias	0404		1404	
3.5 Préstamos a promotores	0405		1405	
3.6 Préstamos a PYMES	0406		1406	
3.7 Préstamos a empresas	0407		1407	
3.8 Préstamos Corporativos	0408		1408	
3.9 Cédulas territoriales	0409		1409	
3.10 Bonos de Tesorería	0410		1410	
3.11 Deuda Subordinada	0411		1411	
3.12 Créditos AAPP	0412		1412	
3.13 Préstamos Consumo	0413		1413	
3.14 Préstamos automoción	0414		1414	
3.15 Arrendamiento financiero	0415		1415	
3.16 Cuentas a cobrar	0416		1416	
3.17 Derechos de crédito futuros	0417		1417	
3.18 Bonos de titulización	0418		1418	
3.19 Otros	0419		1419	
3.20 Activos dudosos	0420	28.069	1420	4.343
3.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0421	-3.654	1421	-152
3.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0422	1.289	1422	1.318
3.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0423		1423	
3.24 Intereses vencidos e impagados	0424	133	1424	211
4. Derivados	0430		1430	435
4.1 Derivados de cobertura	0431		1431	435
4.2 Derivados de negociación	0432		1432	
5. Otros activos financieros	0440		1440	
5.1 Garantías financieras	0441		1441	
5.2 Otros	0442		1442	
VI. Ajustes por periodificaciones	0450	53	1450	512
1. Comisiones	0451		1451	
2. Otros	0452	53	1452	512
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0460	370.601	1460	375.668
1. Tesorería	0461	370.601	1461	375.668
2. Otros activos líquidos equivalentes	0462		1462	

TOTAL ACTIVO	0500	1.898.426	1500	2.147.829
--------------	------	-----------	------	-----------

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7				
Denominación del compartimento:				
Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.				
Estados agregados: No				
Periodo: 2º Semestre				
Ejercicio: 2012				

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2012		Periodo Anterior 31/12/2011
PASIVO				
A) PASIVO NO CORRIENTE	0650	1.710.546	1650	1.845.093
I. Provisiones a largo plazo	0660		1660	
II. Pasivos financieros a largo plazo	0700	1.710.546	1700	1.845.093
1. Obligaciones y otros valores negociables	0710	1.710.546	1710	1.844.998
1.1 Series no subordinadas	0711	997.576	1711	1.125.298
1.2 Series subordinadas	0712	719.700	1712	719.700
1.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0713	-6.730	1713	
1.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0714		1714	
1.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0715		1715	
2. Deudas con entidades de crédito	0720		1720	95
2.1 Préstamo subordinado	0721		1721	523
2.2 Crédito línea de liquidez	0722		1722	
2.3 Otras deudas con entidades de crédito	0723		1723	
2.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0724		1724	-428
2.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0725		1725	
2.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0726		1726	
3. Derivados	0730		1730	
3.1 Derivados de cobertura	0731		1731	
3.2 Derivados de negociación	0732		1732	
3.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0733		1733	
4. Otros pasivos financieros	0740		1740	
4.1 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0741		1741	
4.2 Otros	0742		1742	
III. Pasivos por impuesto diferido	0750		1750	
B) PASIVO CORRIENTE	0760	170.358	1760	218.314
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0770		1770	
V. Provisiones a corto plazo	0780		1780	
VI. Pasivos financieros a corto plazo	0800	170.305	1800	218.222
1. Acreedores y otras cuentas a pagar	0810		1810	
2. Obligaciones y otros valores negociables	0820	170.203	1820	218.222
2.1 Series no subordinadas	0821	169.451	1821	216.218
2.2 Series subordinadas	0822		1822	
2.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0823		1823	
2.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0824	752	1824	2.004
2.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0825		1825	
2.6 Intereses vencidos e impagados	0826		1826	
3. Deudas con entidades de crédito	0830		1830	
3.1 Préstamo subordinado	0831	306	1831	
3.2 Crédito línea de liquidez	0832		1832	
3.3 Otras deudas con entidades de crédito	0833		1833	
3.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0834	-306	1834	
3.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0835		1835	
3.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0836		1836	
3.7 Intereses vencidos e impagados	0837		1837	
4. Derivados	0840	102	1840	
4.1 Derivados de cobertura	0841	102	1841	
4.2 Derivados de negociación	0842		1842	
4.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0843		1843	
5. Otros pasivos financieros	0850		1850	
5.1 Importe bruto	0851		1851	
5.2 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0852		1852	

VII. Ajustes por periodificación	0900	53	1900	92
1. Comisiones	0910	17	1910	19
1.1 Comisión sociedad gestora	0911	16	1911	18
1.2 Comisión administrador	0912	1	1912	1
1.3 Comisión agente financiero/pagos	0913		1913	
1.4 Comisión variable - resultados realizados	0914	3.693	1914	3.693
1.5 Comisión variable - resultados no realizados	0915		1915	
1.6 Otras comisiones del cedente	0916		1916	
1.7 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0917	-3.693	1917	-3.693
1.8 Otras comisiones	0918		1918	
2. Otros	0920	36	1920	73
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	0930	17.522	1930	84.422
VIII. Activos financieros disponibles para la venta	0940		1940	
IX. Coberturas de flujos de efectivo	0950	17.522	1950	84.422
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	0960		1960	
XI. Gastos de constitución en transición	0970		1970	
TOTAL PASIVO	1000	1.898.426	2000	2.147.829

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.02

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2012**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)		P. Corriente Actual 2º semestre		P. Corriente Anterior 2º semestre		Acumulado Actual 31/12/2012		Acumulado Anterior 31/12/2011
1. Intereses y rendimientos asimilados	0100	18.893	1100	20.145	2100	41.752	3100	20.145
1.1 Valores representativos de deuda	0110		1110		2110		3110	
1.2 Derechos de crédito	0120	18.135	1120	17.558	2120	38.923	3120	17.558
1.3 Otros activos financieros	0130	758	1130	2.587	2130	2.829	3130	2.587
2. Intereses y cargas asimiladas	0200	-11.771	1200	-21.856	2200	-30.732	3200	-21.856
2.1 Obligaciones y otros valores negociables	0210	-11.769	1210	-21.856	2210	-30.726	3210	-21.856
2.2 Deudas con entidades de crédito	0220	-2	1220		2220	-6	3220	
2.3 Otros pasivos financieros	0230		1230		2230		3230	
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	0240	-2.371	1240	8.071	2240	-1.125	3240	8.071
A) MARGEN DE INTERESES	0250	4.751	1250	6.360	2250	9.895	3250	6.360
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	0300		1300		2300		3300	
4.1 Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG	0310		1310		2310		3310	
4.2 Activos financieros disponibles para la venta	0320		1320		2320		3320	
4.3 Otros	0330		1330		2330		3330	
5. Diferencias de cambio (neto)	0400		1400		2400		3400	
6. Otros ingresos de explotación	0500		1500		2500		3500	
7. Otros gastos de explotación	0600	-4.487	1600	-7.638	2600	-8.026	3600	-7.638
7.1 Servicios exteriores	0610	-43	1610	-724	2610	-47	3610	-724
7.1.1 Servicios de profesionales independientes	0611	-3	1611	-6	2611	-6	3611	-6
7.1.2 Servicios bancarios y similares	0612		1612		2612		3612	
7.1.3 Publicidad y propaganda	0613		1613		2613		3613	
7.1.4 Otros servicios	0614	-40	1614	-718	2614	-41	3614	-718
7.2 Tributos	0620		1620		2620		3620	
7.3 Otros gastos de gestión corrientes	0630	-4.444	1630	-6.914	2630	-7.979	3630	-6.914
7.3.1 Comisión de sociedad gestora	0631	-194	1631	-192	2631	-396	3631	-192
7.3.2 Comisión administrador	0632	-12	1632	-13	2632	-24	3632	-13
7.3.3 Comisión del agente financiero/pagos	0633		1633		2633		3633	
7.3.4 Comisión variable - resultados realizados (neto)	0634	-4.239	1634	-6.709	2634	-7.500	3634	-6.709
7.3.5 Comisión variables - resultados no realizados (neto)	0635		1635		2635		3635	
7.3.6 Otras comisiones del cedente	0636		1636		2636		3636	
7.3.7 Otros gastos	0637	1	1637		2637	-59	3637	
8. Deterioro de activos financieros (neto)	0700	-4.402	1700	-2.826	2700	-7.475	3700	-2.826
8.1 Deterioro neto de valores representativos de deuda	0710		1710		2710		3710	
8.2 Deterioro neto de derechos de crédito	0720	-4.402	1720	-2.826	2720	-7.475	3720	-2.826
8.3 Deterioro neto de derivados	0730		1730		2730		3730	
8.4 Deterioro neto de otros activos financieros	0740		1740		2740		3740	
9. Dotaciones a provisiones (neto)	0750		1750		2750		3750	
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0800	-711	1800	-17	2800	-1.002	3800	-17
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	0850	4.849	1850	4.121	2850	6.608	3850	4.121
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0900		1900		2900		3900	
12. Impuesto sobre beneficios	0950		1950		2950		3950	
C) RESULTADO DEL PERIODO	3000		4000		5000		6000	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.03

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
Estados agregados: No
Periodo: 2º Semestre
Ejercicio: 2012

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2012		Mismo Periodo año Anterior 31/12/2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8000	2.359	9000	1.847
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	8100	9.834	9100	5.717
1.1 Intereses cobrados de los activos titulizados	8110	39.117	9110	15.858
1.2 Intereses pagados por valores de titulización	8120	-31.977	9120	-19.852
1.3 Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	8130	-589	9130	7.636
1.4 Intereses cobrados de inversiones financieras	8140	3.290	9140	2.075
1.5 Intereses pagados por préstamos y créditos en entidades de crédito	8150	-7	9150	
1.6 Otros intereses cobrados/pagados (neto)	8160		9160	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	8200	-7.923	9200	-3.202
2.1 Comisiones pagadas a la sociedad gestora	8210	-399	9210	-174
2.2 Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	8220	-24	9220	-12
2.3 Comisiones pagadas al agente financiero	8230		9230	
2.4 Comisiones variables pagadas	8240		9240	-3.016
2.5 Otras comisiones	8250	-7.500	9250	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	8300	448	9300	-668
3.1 Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	8310		9310	
3.2 Pagos de provisiones	8320		9320	
3.3 Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	8325	593	9325	
3.4 Otros	8330	-145	9330	-668
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/FINANCIACION	8350	-7.426	9350	373.821
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	8400		9400	2.159.700
4.1 Cobros por emisión de valores de titulización	8410		9410	2.159.700
4.2 Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	8420		9420	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	8500		9500	-1.800.000
5.1 Pagos por adquisición de derechos de crédito	8510		9510	-1.800.000
5.2 Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	8520		9520	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	8600	-7.209	9600	13.598
6.1 Cobros por amortización de derechos de crédito	8610	167.280	9610	112.082
6.2 Cobros por amortización de otros activos titulizados	8620		9620	
6.3 Pagos por amortización de valores de titulización	8630	-174.489	9630	-98.484
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	8700	-217	9700	523
7.1 Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de créditos	8710		9710	600
7.2 Pagos por amortización de préstamos o créditos	8720	-217	9720	-77
7.3 Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	8730		9730	
7.4 Administraciones públicas - Pasivo	8740		9740	
7.5 Otros deudores y acreedores	8750		9750	
7.6 Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	8770		9770	
7.7 Cobros de Subvenciones	8780		9780	
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	8800	-5.067	9800	375.668
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8900	375.668	9900	
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8990	370.601	9990	375.668

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.04

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2012**

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (miles de euros)		Periodo Actual 31/12/2012		Mismo Periodo año Anterior 31/12/2011
1 Activos financieros disponibles para la venta				
1.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	6010		7010	
1.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6020		7020	
1.1.2 Efecto fiscal	6021		7021	
1.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6022		7022	
1.3 Otras reclasificaciones	6030		7030	
1.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6040		7040	
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	6100		7100	
2 Cobertura de los flujos de efectivo				
2.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	6110	-68.025	7110	92.493
2.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6120	-68.025	7120	92.493
2.1.2 Efecto fiscal	6121		7121	
2.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6122	1.125	7122	-8.071
2.3 Otras reclasificaciones	6130		7130	
2.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6140	66.900	7140	-84.422
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	6200		7200	
3 Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos				
3.1 Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	6310		7310	
3.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6320		7320	
3.1.2 Efecto fiscal	6321		7321	
3.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6322		7322	
3.3 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6330		7330	
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	6400		7400	
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	6500		7500	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Tipología de activos titulizados	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Situación inicial 22/07/2011			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0001	8.190	0030	1.517.003	0060	8.893	0090	1.687.901	0120	9.368	0150	1.800.000
Certificados de transmisión hipotecaria	0002		0031		0061		0091		0121		0151	
Préstamos hipotecarios	0003		0032		0062		0092		0122		0152	
Cédulas hipotecarias	0004		0033		0063		0093		0123		0153	
Préstamos a promotores	0005		0034		0064		0094		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0066		0096		0126		0156	
Préstamos a empresas	0008		0037		0067		0097		0127		0157	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0068		0098		0128		0158	
Cédulas territoriales	0010		0039		0069		0099		0129		0159	
Bonos de tesorería	0011		0040		0070		0100		0130		0160	
Deuda subordinada	0012		0041		0071		0101		0131		0161	
Créditos AAPP	0013		0042		0072		0102		0132		0162	
Préstamos consumo	0014		0043		0073		0103		0133		0163	
Préstamos automoción	0015		0044		0074		0104		0134		0164	
Arrendamiento financiero	0016		0045		0075		0105		0135		0165	
Cuentas a cobrar	0017		0046		0076		0106		0136		0166	
Derechos de crédito futuros	0018		0047		0077		0107		0137		0167	
Bonos de titulización	0019		0048		0078		0108		0138		0168	
Otros	0020		0049		0079		0109		0139		0169	
Total	0021	8.190	0050	1.517.003	0080	8.893	0110	1.687.901	0140	9.368	0170	1.800.000

(1) Entendido como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO SANTANDER, S.A.**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO B

Movimiento de la cartera de activos titulizados/Tasa de amortización anticipada	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011	
	Código	Importe	Código	Importe
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	-1.009	0206	
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-745	0207	-102
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-130.027	0210	-103.722
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-39.117	0211	-8.275
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0202	-168.396	0212	
Importe de principal pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203		0213	
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	1.517.003	0214	1.687.901
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	2,04	0215	0,43

(1) En fondos abiertos, importe de principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe impagado						Deuda Total				
		Principal pendiente vencido	Intereses ordinarios (2)		Total	Principal pendiente no vencido						
Hasta 1 mes	0700	222	0710	331	0720	58	0730	389	0740	56.529	0750	56.918
De 1 a 3 meses	0701	99	0711	64	0721	75	0731	139	0741		0751	139
De 3 a 6 meses	0703	22	0713	26	0723	42	0733	68	0743	3.870	0753	3.938
De 6 a 9 meses	0704	3	0714	3	0724	7	0734	10	0744	517	0754	527
De 9 a 12 meses	0705		0715		0725		0735		0745		0755	
De 12 meses a 2 años	0706	207	0716	38	0726	35	0736	73	0746	38.183	0756	38.256
Más de 2 años	0708	152	0718	27.917	0728		0738	27.917	0748	260	0758	28.177
Total	0709	705	0719	28.379	0729	217	0739	28.596	0749	99.359	0759	127.955

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

(2) Importe de intereses cuyo devengo, en su caso, se ha interrumpido conforme lo establecido en el apartado 12 de la norma 13ª de la Circular(p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

Impagados con garantía real (2)	Nº de activos	Importe impagado						Deuda Total	Valor garantía (3)	Valor Garantía con Tasación > 2 años (4)	% Deuda/v. Tasación					
		Principal pendiente vencido	Intereses ordinarios		Total	Principal pendiente no vencido										
Hasta 1 mes	0772	222	0782	331	0792	58	0802	389	0812	56.529	0822	38.508	0832	867	0842	85,21
De 1 a 3 meses	0773	99	0783	64	0793	75	0803	139	0813		0823	139	0833	160	0843	0,65
De 3 a 6 meses	0774	22	0784	26	0794	42	0804	68	0814	3.870	0824	3.938	0834	342	0844	89,31
De 6 a 9 meses	0775	3	0785	3	0795	7	0805	10	0815	517	0825	527	0835	92	0845	85,55
De 9 a 12 meses	0776		0786		0796		0806		0816		0826		0836		0846	0,00
De 12 meses a 2 años	0777	207	0787	38	0797	35	0807	73	0817	38.183	0827	56.666	0837	1.090	0847	122,74
Más de 2 años	0778	152	0788	27.917	0798		0808	27.917	0818	260	0828	28.177	0838	21.997	0848	105,56
Total	0779	705	0789	28.379	0799	217	0809	28.596	0819	99.359	0829	127.955	0839	24.548	0849	521,24

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, estos es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

(3) Cumplimentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda pignoradas, etc.) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo

(4) Se incluirá el valor de las garantías que tengan una tasación superior a dos años

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANCO SANTANDER, S.A.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

CUADRO D	Situación actual 31/12/2012						Situación cierre anual anterior 31/12/2011						Escenario inicial					
	Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)	
Participaciones hipotecarias	0850	4,67	0868	0,07	0886	0904	4,52	0922	0,00	0940	0958	0976	0994					
Certificados de transmisión de hipoteca	0851		0869		0887	0905		0923		0941	0959		0977					0995
Préstamos hipotecarios	0852		0870		0888	0906		0924		0942	0960		0978					0996
Cédulas Hipotecarias	0853		0871		0889	0907		0925		0943	0961		0979					0997
Préstamos a promotores	0854		0872		0890	0908		0926		0944	0962		0980					0998
Préstamos a PYMES	0855		0873		0891	0909		0927		0945	0963		0981					0999
Préstamos a empresas	0856		0874		0892	0910		0928		0946	0964		0982					1000
Préstamos Corporativos	0857		0875		0893	0911		0929		0947	0965		0983					1001
Cédulas Territoriales	1066		1084		1102	1120		1138		1156	1174		1192					1210
Bonos de Tesorería	0858		0876		0894	0912		0930		0948	0966		0984					1002
Deuda subordinada	0859		0877		0895	0913		0931		0949	0967		0985					1003
Créditos AAPP	0860		0878		0896	0914		0932		0950	0968		0986					1004
Préstamos Consumo	0861		0879		0897	0915		0933		0951	0969		0987					1005
Préstamos automoción	0862		0880		0898	0916		0934		0952	0970		0988					1006
Cuotas arrendamiento financiero	0863		0881		0899	0917		0935		0953	0971		0989					1007
Cuentas a cobrar	0864		0882		0900	0918		0936		0954	0972		0990					1008
Derechos de crédito futuros	0865		0883		0901	0919		0937		0955	0973		0991					1009
Bonos de titulización	0866		0884		0902	0920		0938		0956	0974		0992					1010
Otros	0867		0885		0903	0921		0939		0957	0975		0993					1011

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito") y se expresaran en términos porcentuales

(A) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como dudosos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente (sin incluir intereses, e incluyendo principales impagados) del total activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las Normas 13ª y 23ª

(B) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información más el principal de los activos clasificados como fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folleto, recogidas en el estado 5.4)

(D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos que se hayan producido en los últimos 12 meses desde el cierre del mismo período del año anterior y el importe de principal de activos clasificados como fallidos al cierre del mismo período del año anterior

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO SANTANDER, S.A.**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO E Vida residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Situación inicial 22/07/2011			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Inferior a 1 año	1300	157	1310	28.529	1320	19	1330	4.036	1340		1350	
Entre 1 y 2 años	1301	1	1311	150	1321	3	1331	146	1341	1	1351	130
Entre 2 y 3 años	1302		1312		1322	2	1332	261	1342	3	1352	320
Entre 3 y 5 años	1303	10	1313	532	1323	3	1333	130	1343	4	1353	1.384
Entre 5 y 10 años	1304	73	1314	7.123	1324	66	1334	5.810	1344	61	1354	5.773
Superior a 10 años	1305	7.949	1315	1.480.669	1325	8.800	1335	1.677.518	1345	9.299	1355	1.792.393
Total	1306	8.190	1316	1.517.003	1326	8.893	1336	1.687.901	1346	9.368	1356	1.800.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	29,00			1327	30,00			1347	30,00		

(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 22/07/2011	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	0630	2,00	0632	1,00	0634	1,00

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

CUADRO A		Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Escenario inicial 22/07/2011			
		Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente
Serie (2)		0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0070	0080	0090
ES0337712006	SERIE A	14.400	81	1.167.028	0,00	14.400	93	1.341.517	0,00	14.400	100	1.440.000	0,00
ES0337712007	SERIE B	3.600	100	360.000	0,00	3.600	100	360.000	0,00	3.600	100	360.000	0,00
ES0337712009	SERIE C	3.597	100	359.700	0,00	3.597	100	359.700	0,00	3.597	100	359.700	0,00
Total		8006	21.597	8025	1.886.728	8045	21.597	8065	2.061.217	8085	21.597	8105	2.159.700

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de estimación

(2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

Serie (1)		Denominación serie	Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Intereses				Principal pendiente		Corrección de valor por repercusión de pérdidas							
							Base de cálculo de intereses	Días Acumulados (5)	Intereses Acumulados (6)	Intereses impagados	Principal no vencido	Principal impagado	Total pendiente	valor por pérdidas						
			9950	9960	9970	9980	9990	9991	9993	9997	9994	9995	9998	9995						
ES0337712006	SERIE A	NS	.	.	0,65	0,83	360	15	405		1.167.028		1.167.433							
ES0337712007	SERIE B	S	.	.	1,30	1,48	360	15	222		360.000		360.222							
ES0337712009	SERIE C	S	.	.	0,65	0,83	360	15	125		359.700		359.825	-6.730						
Total									9228	752	9105		9085	1.886.728	9095		9115	1.887.480	9227	-6.730

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

(2) La gestora deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada (S=Subordinada; NS=No subordinada)

(3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, EURIBOR a tres meses...). En el caso de tipos fijos esta columna se cumplimentará con el término "fijo"

(4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará

(5) Días acumulados desde la última fecha de pago

(6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

CUADRO C			Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011										
			Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses								
Serie (1)	Denominación serie	Fecha final (2)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)							
		7290	7300	7310	7320	7330	7340	7350	7360	7370							
ES0337712006	SERIE A	16-03-2054	174.489	272.972		7.887	98.483	98.483	7.887	7.887							
ES0337712007	SERIE B	16-03-2054				2.574			2.574	2.574							
ES0337712009	SERIE C	16-03-2054															
Total			7305	174.489	7315	272.972	7325	7335	10.461	7345	98.483	7355	98.483	7365	10.461	7375	10.461

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

(2) Entendiendo como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la extinción del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada

(3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual

(4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie (1)	Denominación serie	Calificación				
		Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual	Situación anual cierre anterior	Situación inicial
		3310	3330	3350	3360	3370
ES0337712006	SERIE A	02-11-2012	MDY	A3	Aaa	Aaa
ES0337712007	SERIE B	02-11-2012	MDY	Baa1	A3	A3
ES0337712009	SERIE C		MDY	C	C	C
ES0337712006	SERIE A		DBRS	AAA	AAA	AAA
ES0337712007	SERIE B		DBRS	BBB	BBB	BBB
ES0337712009	SERIE C		DBRS	C	C	C

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

(2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cda agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para serie - MDY para Moody's; SYP para Standard & Poors; FCH para Fitch; DBRS para Dominion Bond Rating Service -

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.3

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7 Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A. Estados agregados: No Periodo: 2º Semestre Ejercicio: 2012

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS <i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)</i>		Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011
1. Importe del Fondo de Reserva	0010	359.700	1010	359.700
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titulizados	0020	23,71	1020	21,31
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	1,00	1040	1,00
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	Si	1050	Si
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070	No	1070	No
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080	No	1080	No
7. Importe disponible de la línea/s de liquidez (2)	0090		1090	
8. Subordinación de series (S/N)	0110	Si	1110	Si
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos (3)	0120	76,42	1120	17,47
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150		1150	
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160		1160	
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170		1170	
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	1180	No
(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios ponderados percibidos de la cartera de activos titulizados conforme se establece en el Cuadro 5.5.E y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos (2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una (3) Entendiendo como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos (4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes				

Información sobre contrapartes de las mejoras crediticias		NIF		Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejores equivalentes (5)	0200		1210	
Permutas financieras de tipos de interés	0210		1220	
Permutas financieras de tipos de cambio	0220		1230	
Otras permutas financieras	0230		1240	
Contraparte de la Línea de Liquidez	0240		1250	
Entidad Avalista	0250		1260	
Contraparte del derivado de crédito	0260		1270	

(5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.4

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Concepto (1)	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio (2)				Ref. Folleto			
					Situación actual		Periodo anterior		Situación actual		Periodo anterior			Última Fecha Pago		
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	0010	0	0030	90	0100	70.898	0200	76.392	0300	4,67	0400	4,53	1120	4,65		
2. Activos Morosos por otras razones					0110	0	0210	0	0310	0,00	0410	0,00	1130	0,00		
Total Morosos					0120	70.898	0220	76.392	0320	4,67	0420	4,53	1140	4,65	1280	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	0050	0	0060	0	0130	902	0230	67	0330	0,06	0430	0,00	1050	0,05		
4. Activos Fallidos por otras razones					0140	1.072	0240	0	0340	0,07	0440	0,00	1160	0,06		
Total Fallidos					0150	1.974	0250	67	0350	0,13	0450	0,00	1200	0,11	1290	Nota de Valores 4.10

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moras cualificadas, fallidos subjetivos, etc) respecto a las que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio

(2) Los ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el saldo vivo de los activos cedidos al fondo según se defina en la documentación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el epígrafe o capítulo del folleto en el que el concepto esté definido

Otros ratios relevantes	Ratio (2)				Ref. Folleto	
	Situación actual		periodo anterior			Última Fecha Pago
.		0160	0260	0360	0460	
.		0170	0270	0370	0470	
.		0180	0280	0380	0480	
.		0190	0290	0390	0490	

TRIGGERS (3)	Límite		% Actual		Última Fecha Pago		Ref. Folleto	
Amortización secuencial: series (4)		0500		0520		0540	0560	
..								
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5)		0506		0526		0546	0566	
ES0337712007 Serie B		38,48		0,07		0,06	Módulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6 (página 85)	
No Reducción del Fondo de Reserva (6)	0512	1,00	0532	4,63	0552	4,58	0572	Módulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.2.2 (página 77)
OTROS TRIGGERS (3)		0513		0523		0553	0573	
.								

-
- (3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo, no se cumplimentarán
- (4) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (prorrata/secuencial) de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido
- (5) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido
- (6) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del fondo de reserva se indicará el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido

--

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO A Distribución geográfica de activos titulizados	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Situación inicial 22/07/2011			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)			Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)			Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)		
Andalucía	0400	1.557	0426	256.739	0452	1.723	0478	292.059	0504	1.830	0530	313.753
Aragón	0401	197	0427	36.204	0453	217	0479	40.776	0505	236	0531	45.054
Asturias	0402	112	0428	16.000	0454	119	0480	17.157	0506	125	0532	18.096
Baleares	0403	205	0429	39.342	0455	228	0481	45.168	0507	242	0533	48.667
Canarias	0404	555	0430	81.543	0456	661	0482	99.675	0508	705	0534	108.262
Cantabria	0405	196	0431	33.507	0457	210	0483	36.887	0509	223	0535	39.890
Castilla-León	0406	430	0432	65.451	0458	452	0484	71.033	0510	473	0536	75.156
Castilla La Mancha	0407	235	0433	36.810	0459	262	0485	42.792	0511	286	0537	47.535
Cataluña	0408	1.188	0434	263.087	0460	1.282	0486	290.927	0512	1.351	0538	311.337
Ceuta	0409	10	0435	1.361	0461	902	0487	149.780	0513	961	0539	162.541
Extremadura	0410	185	0436	25.519	0462	202	0488	28.989	0514	210	0540	30.404
Galicia	0411	247	0437	35.663	0463	259	0489	38.477	0515	270	0541	40.860
Madrid	0412	1.569	0438	370.638	0464	1.643	0490	400.623	0516	1.692	0542	417.051
Meilla	0413	21	0439	2.808	0465	292	0491	47.356	0517	304	0543	49.564
Murcia	0414	271	0440	42.547	0466	71	0492	12.912	0518	73	0544	13.362
Navarra	0415	69	0441	12.006	0467	299	0493	62.004	0519	314	0545	66.713
La Rioja	0416	36	0442	6.060	0468	39	0494	6.699	0520	41	0546	7.115
Comunidad Valenciana	0417	831	0443	135.940	0469	10	0495	1.462	0521	10	0547	1.480
País Vasco	0418	276	0444	55.778	0470	22	0496	3.125	0522	22	0548	3.160
Total España	0419	8.190	0445	1.517.003	0471	8.893	0497	1.687.901	0523	9.368	0549	1.800.000
Otros países Unión europea	0420		0446		0472		0498		0524		0550	
Resto	0422		0448		0474		0500		0526		0552	
Total general	0425	8.190	0450	1.517.003	0475	8.893	0501	1.687.901	0527	9.368	0553	1.800.000

(1) Entendiendo como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
 Estados agregados: No
 Período: 2º Semestre
 Ejercicio: 2012

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Divisa/Activos titulados	Situación actual 31/12/2012						Situación cierre anual anterior 31/12/2011						Situación inicial 22/07/2011					
	Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)	
Euro - EUR	0571	8.190	0577	1.517.003	0583	1.517.003	0600	8.893	0606	1.687.901	0611	1.687.901	0620	9.368	0626	1.800.000	0631	1.800.000
EEUU Dólar - USD	0572		0578		0584		0601		0607		0612		0621		0627		0632	
Japón Yen - JPY	0573		0579		0585		0602		0608		0613		0622		0628		0633	
Reino Unido Libra - GBP	0574		0580		0586		0603		0609		0614		0623		0629		0634	
Otras	0575				0587		0604				0615		0624				0635	
Total	0576	8.190			0588	1.517.003	0605	8.893			0616	1.687.901	0625	9.368			0636	1.800.000

(1) Entendiendo como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **2º Semestre**

Ejercicio: **2012**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO C

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (1)	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Situación inicial 22/07/2011			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	1100	49	1110	5.410	1120	12	1130	1.116	1140	9.318	1150	1.788.879
40% - 60%	1101	84	1111	12.939	1121	23	1131	2.866	1141		1151	
60% - 80%	1102	2.574	1112	450.698	1122	1.702	1132	308.300	1142	3	1152	479
80% - 100%	1103	5.385	1113	1.028.328	1123	7.143	1133	1.372.810	1143	23	1153	4.567
100% - 120%	1104	66	1114	12.692	1124	9	1134	2.222	1144		1154	
120% - 140%	1105	24	1115	5.344	1125	4	1135	587	1145		1155	
140% - 160%	1106	5	1116	927	1126		1136		1146		1156	
superior al 160%	1107	3	1117	665	1127		1137		1147	24	1157	6.075
Total	1108	8.190	1118	1.517.003	1128	8.893	1138	1.687.901	1148	9.368	1158	1.800.000
Media ponderada (%)			1119	84,64			1139	86,73			1159	8,90

(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe pendiente de amortizar de los préstamos con garantía real y la última valoración disponible de tasación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento inicial del Fondo, expresada en porcentaje

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2012**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO D

Rendimiento índice del periodo	Número de activos		Principal Pendiente		Margen ponderado s/ índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)	
	vivos							
Índice de referencia (1)	1400		1410		1420		1430	
.		8.084		1.503.622		0,00		0,00
TIPO DE INTERES FIJO		51		4.532		0,00		5,00
EURIBOR-35% EMPL.-MEJORAS SOC. EXTRA CONVENIO		25		4.477		0,00		1,00
MIBOR HIPOTECARIO A 1 AÑO		2		82		1,15		2,00
TRH TOTAL ENTIDADES		1		55		0,25		3,00
EURIBOR HIPOTECARIO A 1 AÑO		27		4.235		0,56		2,00
Total	1405	8.190	1415	1.517.003	1425	0,00	1435	0,00

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBRO, etc.)

(2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la columna "tipo de interés medio ponderado"

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO E	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Situación inicial 22/07/2011			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Tipo de interés nominal												
Inferior al 1%	1500	8.109	1521	1.508.099	1542	314	1563	70.520	1584	315	1605	72.060
1% - 1,49%	1501	3	1522	532	1543	267	1564	62.730	1585	267	1606	64.029
1,5% - 1,99%	1502	12	1523	1.520	1544	2.327	1565	481.532	1586	2.366	1607	497.141
2% - 2,49%	1503	9	1524	1.660	1545	3.384	1566	633.606	1587	3.562	1608	676.701
2,5% - 2,99%	1504	3	1525	425	1546	1.626	1567	285.896	1588	1.760	1609	314.629
3% - 3,49%	1505	2	1526	209	1547	603	1568	100.018	1589	667	1610	111.337
3,5% - 3,99%	1506	1	1527	26	1548	161	1569	24.866	1590	198	1611	30.705
4% - 4,49%	1507	4	1528	217	1549	76	1570	11.656	1591	93	1612	15.547
4,5% - 4,99%	1508	43	1529	3.900	1550	104	1571	12.348	1592	107	1613	12.830
5% - 5,49%	1509		1530		1551	17	1572	2.111	1593	19	1614	2.381
5,5% - 5,99%	1510	2	1531	137	1552	8	1573	1.282	1594	8	1615	1.294
6% - 6,49%	1511	1	1532	215	1553	4	1574	527	1595	4	1616	536
6,5% - 6,99%	1512		1533		1554		1575		1596		1617	
7% - 7,49%	1513	1	1534	63	1555	2	1576	809	1597	2	1618	810
7,5% - 7,99%	1514		1535		1556		1577		1598		1619	
8% - 8,49%	1515		1536		1557		1578		1599		1620	
8,5% - 8,99%	1516		1537		1558		1579		1600		1621	
9% - 9,49%	1517		1538		1559		1580		1601		1622	
9,5% - 9,99%	1518		1539		1560		1581		1602		1623	
Superior al 10%	1519		1540		1561		1582		1603		1624	
Total	1520	8.190	1541	1.517.003	1562	8.893	1583	1.687.901	1604	9.368	1625	1.800.000
Tipo de interés medio ponderado de los activos(%)			9542	2,00			9584	3,00			1626	2,00
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos(%)			9543	2,00			9585	2,00			1627	2,00

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2012**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Concentración	Situación actual 31/12/2012			Situación cierre anual anterior 31/12/2011			Situación inicial 22/07/2011		
	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)	Porcentaje		CNAE (2)
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	0,93		2030	0,84		2060	0,82	
Sector: (1)	2010		2020	2040		2050	2070		2080

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2012**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO G

Divisa/Pasivos emitidos por el fondo	Situación actual 31/12/2012						Situación inicial 22/07/2011					
	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros		Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros	
Euro - EUR	3000	21.597	3060	1.886.728	3110	1.886.728	3170	21.597	3230	2.159.700	3250	2.159.700
EEUU Dólar - USDR	3010		3070		3120		3180		3240		3260	
Japón Yen - JPY	3020		3080		3130		3190		3250		3270	
Reino Unido Libra - GBP	3030		3090		3140		3200		3260		3280	
Otras	3040				3150		3210				3290	
Total	3050	21.597			3160	1.886.728	3220	21.597			3300	2.159.700

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.06

Denominación del Fondo: **FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7**
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: **SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.**
Estados agregados: **No**
Periodo: **2º Semestre**
Ejercicio: **2012**

NOTAS EXPLICATIVAS

INFORME DE AUDITOR