

**COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
**Dirección de Mercados Primarios**

Paseo de la Castellana, 19  
28046 MADRID

**Asunto: RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos.**

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 15 de diciembre de 2008, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A1, A2, B y C emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 15.12.2008:
  - Emisión de Bonos de la Serie A1 (ISIN: ES0366366005)
  - Emisión de Bonos de la Serie A2 (ISIN: ES0366366013)
  - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0366366021)
  - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0366366039)
  - Vida media y amortización final calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Hipotecarios Participados durante el último periodo.
  
- Estados de la cartera de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria al 15.12.2008:
  - Clasificación por los índices de referencia del tipo de interés.
  - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de los préstamos 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 15.12.2008.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente  
Director General

Anexo : documentación que se cita (9 estados, 1 ejemplar).

# Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos



**Emisión / Issue :** Bonos Serie A1 / Series A1 Bonds  
**Código / Code ISIN :** ES0366366005  
**Número / Number :** 9.571 Bonos / Bonds  
**Divisa / Currency :** EUR  
**Fecha / Date :** 15.12.2008

											Amortización Bonos Series A1, A2, B y C Series A1, A2, 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>93.722.421,09</b>		<b>45.802,53</b>	<b>438.376.014,63</b>	<b>45,80%</b>				<b>447.376.014,63</b>	<b>447.376.014,63</b>	<b>0,00</b>
16.03.2009	3,459%	473,880095	388,581678											
15.12.2008	5,088%	715,010650	586,308733	6.843.366,93	0,00	1.396,35	13.364.465,85	1,40%	54.197,47	518.723.985,37	54,20%	16.364.465,85	16.364.465,85	0,00
15.09.2008	5,088%	738,134041	605,269914	7.064.680,91	0,00	1.797,90	17.207.700,90	1,80%	55.593,82	532.088.451,22	55,59%	20.207.700,90	20.207.700,90	0,00
16.06.2008	4,736%	707,723527	580,333292	6.773.621,88	0,00	1.725,37	16.513.516,27	1,73%	57.391,72	549.296.152,12	57,39%	19.513.516,27	19.513.516,27	0,00
17.03.2008	5,078%	794,905087	651,822171	7.608.036,59	0,00	2.810,43	26.898.625,53	2,81%	59.117,09	565.809.668,39	59,12%	26.898.625,53	26.898.625,53	0,00
17.12.2007	4,860%	793,293187	650,500413	7.592.609,09	0,00	2.646,61	25.330.704,31	2,65%	61.927,52	592.708.293,92	61,93%	25.330.704,31	25.330.704,31	0,00
17.09.2007	4,275%	748,510033	613,778227	7.163.989,53	0,00	2.481,64	23.751.776,44	2,48%	64.574,13	618.038.998,23	64,57%	23.751.776,44	23.751.776,44	0,00
15.06.2007	4,019%	723,666061	593,406170	6.926.207,87	0,00	3.402,97	32.569.825,87	3,40%	67.055,77	641.790.774,67	67,06%	32.569.825,87	32.569.825,87	0,00
15.03.2007	3,804%	706,312170	579,175979	6.760.113,78	0,00	3.811,73	36.482.067,83	3,81%	70.458,74	674.360.600,54	70,46%	36.482.067,83	36.482.067,83	0,00
15.12.2006	3,451%	677,012292	575,460448	6.479.684,65	0,00	3.338,64	31.954.123,44	3,34%	74.270,47	710.842.668,37	74,27%	31.954.123,44	31.954.123,44	0,00
15.09.2006	3,089%	640,500073	544,425062	6.130.226,20	0,00	3.527,33	33.760.075,43	3,53%	77.609,11	742.796.791,81	77,61%	33.760.075,43	33.760.075,43	0,00
15.06.2006	2,831%	616,941479	524,400257	5.904.746,90	0,00	4.137,98	39.604.606,58	4,14%	81.136,44	776.556.867,24	81,14%	39.604.606,58	39.604.606,58	0,00
15.03.2006	2,586%	580,592881	493,503949	5.556.854,46	0,00	4.531,13	43.367.445,23	4,53%	85.274,42	816.161.473,82	85,27%	43.367.445,23	43.367.445,23	0,00
15.12.2005	2,266%	539,074093	458,212979	5.159.478,14	0,00	4.307,46	41.226.699,66	4,31%	89.805,55	859.528.919,05	89,81%	41.226.699,66	41.226.699,66	0,00
15.09.2005	2,241%	562,102072	477,786761	5.379.878,93	0,00	4.036,47	38.633.054,37	4,04%	94.113,01	900.755.618,71	94,11%	38.633.054,37	38.633.054,37	0,00
15.06.2005	2,237%	248,555556	211,272223	2.378.925,23	0,00	1.850,52	17.711.326,92	1,85%	98.149,48	939.388.673,08	98,15%	17.711.326,92	17.711.326,92	0,00
06.05.2005									100.000,00	957.100.000,00	100,00%			

# Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos



**Emisión / Issue :** Bonos Serie A2 / Series A2 Bonds  
**Código / Code ISIN :** ES0366366013  
**Número / Number :** 1.000 Bonos / Bonds  
**Divisa / Currency :** EUR  
**Fecha / Date :** 15.12.2008

											Amortización Bonos Series A1, A2, B y C Series A1, A2, 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>13.152.254,95</b>		<b>9.000,00</b>	<b>9.000.000,00</b>	<b>9,00%</b>				<b>447.376.014,63</b>	<b>447.376.014,63</b>	<b>0,00</b>
15.03.2009	3,349%	761,897500	624,755950											
15.12.2008	4,938%	1.173,323667	962,125407	1.173.323,67	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00%	91.000,00	91.000.000,00	91,00%	16.364.465,85	16.364.465,85	0,00
15.09.2008	4,938%	1.224,486834	1.004,079204	1.224.486,83	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00%	94.000,00	94.000.000,00	94,00%	20.207.700,90	20.207.700,90	0,00
15.06.2008	4,586%	1.171,977778	961,021778	1.171.977,78	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00%	97.000,00	97.000.000,00	97,00%	19.513.516,27	19.513.516,27	0,00
15.03.2008	4,928%	1.245,688889	1.021,464889	1.245.688,89	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	26.898.625,53	26.898.625,53	0,00
15.12.2007	4,710%	1.190,583333	976,278333	1.190.583,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	25.330.704,31	25.330.704,31	0,00
15.09.2007	4,130%	1.055,444444	865,464444	1.055.444,44	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	23.751.776,44	23.751.776,44	0,00
15.06.2007	3,870%	989,000000	810,980000	989.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	32.569.825,87	32.569.825,87	0,00
15.03.2007	3,650%	912,500000	748,250000	912.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	36.482.067,83	36.482.067,83	0,00
15.12.2006	3,300%	834,166667	709,041667	834.166,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	31.954.123,44	31.954.123,44	0,00
15.09.2006	2,940%	751,333333	638,633333	751.333,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	33.760.075,43	33.760.075,43	0,00
15.06.2006	2,680%	684,888889	582,155556	684.888,89	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	39.604.606,58	39.604.606,58	0,00
15.03.2006	2,440%	610,000000	518,500000	610.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	43.367.445,23	43.367.445,23	0,00
15.12.2005	2,130%	538,416667	457,654167	538.416,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	41.226.699,66	41.226.699,66	0,00
15.09.2005	2,100%	536,666667	456,166667	536.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	38.633.054,37	38.633.054,37	0,00
15.06.2005	2,104%	233,777778	198,711111	233.777,78	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	100.000.000,00	100,00%	17.711.326,92	17.711.326,92	0,00
06.05.2005									100.000,00	100.000.000,00	100,00%			

# Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos



**Emisión / Issue :** Bonos Serie B / Series B Bonds  
**Código / Code ISIN :** ES0366366021  
**Número / Number :** 192 Bonos / Bonds  
**Divisa / Currency :** EUR  
**Fecha / Date :** 15.12.2008

												Amortización Bonos Series A1, A2, B y C Series A1, A2, 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>2.706.190,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>				<b>447.376.014,63</b>	<b>447.376.014,63</b>	<b>0,00</b>		
16.03.2009	3,539%	894,580556	733,556056												
15.12.2008	5,168%	1.306,355556	1.071,211556	250.820,27	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	16.364.465,85	16.364.465,85	0,00		
15.09.2008	5,168%	1.306,355556	1.071,211556	250.820,27	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	20.207.700,90	20.207.700,90	0,00		
16.06.2008	4,816%	1.217,377778	998,249778	233.736,53	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	19.513.516,27	19.513.516,27	0,00		
17.03.2008	5,158%	1.303,827778	1.069,138778	250.334,93	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	26.898.625,53	26.898.625,53	0,00		
17.12.2007	4,940%	1.248,722220	1.023,952220	239.754,67	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	25.330.704,31	25.330.704,31	0,00		
17.09.2007	4,355%	1.137,138889	932,453889	218.330,67	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	23.751.776,44	23.751.776,44	0,00		
15.06.2007	4,099%	1.047,522222	858,968222	201.124,27	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	32.569.825,87	32.569.825,87	0,00		
15.03.2007	3,884%	971,000000	796,220000	186.432,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	36.482.067,83	36.482.067,83	0,00		
15.12.2006	3,531%	892,558333	758,674583	171.371,20	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	31.954.123,44	31.954.123,44	0,00		
15.09.2006	3,169%	809,855556	688,377223	155.492,27	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	33.760.075,43	33.760.075,43	0,00		
15.06.2006	2,911%	743,922222	632,333889	142.833,07	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	39.604.606,58	39.604.606,58	0,00		
15.03.2006	2,666%	666,500000	566,525000	127.968,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	43.367.445,23	43.367.445,23	0,00		
15.12.2005	2,346%	593,016667	504,064167	113.859,20	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	41.226.699,66	41.226.699,66	0,00		
15.09.2005	2,321%	593,144444	504,172777	113.883,73	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	38.633.054,37	38.633.054,37	0,00		
15.06.2005	2,317%	257,444444	218,827777	49.429,33	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	17.711.326,92	17.711.326,92	0,00		
06.05.2005								100.000,00	19.200.000,00	100,00%					

# Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos



**Emisión / Issue :** Bonos Serie C / Series C Bonds  
**Código / Code ISIN :** ES0366366039  
**Número / Number :** 237 Bonos / Bonds  
**Divisa / Currency :** EUR  
**Fecha / Date :** 15.12.2008

												Amortización Bonos Series A1, A2, B y C Series A1, A2, 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>3.305.714,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>				<b>431.011.548,78</b>	<b>431.011.548,78</b>	<b>0,00</b>		
15.12.2008	3,879%	980,525000	804,030500												
15.09.2008	5,508%	1.392,300000	1.141,686000	329.975,10	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	20.207.700,90	20.207.700,90	0,00		
16.06.2008	5,156%	1.303,322222	1.068,724222	308.887,37	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	19.513.516,27	19.513.516,27	0,00		
17.03.2008	5,498%	1.389,772222	1.139,613222	329.376,02	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	26.898.625,53	26.898.625,53	0,00		
17.12.2007	5,280%	1.334,666667	1.094,426667	316.316,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	25.330.704,31	25.330.704,31	0,00		
17.09.2007	4,695%	1.225,916667	1.005,251667	290.542,25	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	23.751.776,44	23.751.776,44	0,00		
15.06.2007	4,439%	1.134,411111	930,217111	268.855,43	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	32.569.825,87	32.569.825,87	0,00		
15.03.2007	4,224%	1.056,000000	865,920000	250.272,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	36.482.067,83	36.482.067,83	0,00		
15.12.2006	3,871%	978,502778	831,727361	231.905,16	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	31.954.123,44	31.954.123,44	0,00		
15.09.2006	3,509%	896,744444	762,232777	212.528,43	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	33.760.075,43	33.760.075,43	0,00		
15.06.2006	3,251%	830,811111	706,189444	196.902,23	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	39.604.606,58	39.604.606,58	0,00		
15.03.2006	3,006%	751,500000	638,775000	178.105,50	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	43.367.445,23	43.367.445,23	0,00		
15.12.2005	2,686%	678,961111	577,116944	160.913,78	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	41.226.699,66	41.226.699,66	0,00		
15.09.2005	2,661%	680,033333	578,028333	161.167,90	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	38.633.054,37	38.633.054,37	0,00		
15.06.2005	2,657%	295,222222	250,938889	69.967,67	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	17.711.326,92	17.711.326,92	0,00		
06.05.2005								100.000,00	23.700.000,00	100,00%					

## Rural Hipotecario VII 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 Tituliz:



Bonos de Titulización al día

15/12/2008

VIDA MEDIA Y AMORTIZACION FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACION ANTICIPADA			
			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
% MENSUAL CONSTANTE			0,46%
% ANUAL EQUIVALENTE			5,40%
<b>BONOS SERIE A1</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	8,10
		fecha	17/01/2017
	Amortización Final	años	26,26
		fecha	15/03/2035
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	7,30
		fecha	04/03/16
	Amortización Final	años	13,25
		fecha	15/03/2022
<b>BONOS SERIE A2</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,40
		fecha	05/09/12
	Amortización Final	años	6,25
		fecha	15/03/2015
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,40
		fecha	05/09/12
	Amortización Final	años	6,25
		fecha	15/03/2015
<b>BONOS SERIE B</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	8,71
		fecha	28/08/2017
	Amortización Final	años	26,26
		fecha	15/03/2035
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	7,90
		fecha	11/05/16
	Amortización Final	años	13,25
		fecha	15/03/2022
<b>BONOS SERIE C</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	8,71
		fecha	28/08/2017
	Amortización Final	años	26,26
		fecha	15/03/2035
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	7,90
		fecha	11/05/16
	Amortización Final	años	13,25
		fecha	15/03/2022

<sup>(1)</sup> Ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el Saldo Vivo de los Préstamos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial.

Hipótesis de morosidad y fallidos de los Préstamos Titulizados: 0%.

# RURAL HIPOTECARIO VII 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 hipotecarios vivienda (PHs/CTHs) / *Residential mortgage loans*

Fecha / *Date*: 15/12/2008

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/Indice <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.
<b>Interés Variable</b> <i>Floating Interest</i>	<b>11.540</b>	<b>100,00</b>	<b>651.416.286,42</b>	<b>100,00</b>	<b>632</b>	<b>100,00</b>	<b>311.583,95</b>	<b>100,00</b>	<b>11.538</b>	<b>100,00</b>	<b>651.104.702,47</b>	<b>100,00</b>	<b>5,778%</b>			
EURIBOR/MIBOR a 6 meses <i>6-month EURIBOR/MIBOR</i>	7	0,06	38.203,53	0,01	1	0,16	66,98	0,02	7	0,06	38.136,55	0,01	6,415%	1,346	0,750	2,000
EURIBOR/MIBOR a 1 año <i>1-year EURIBOR/MIBOR</i>	940	8,15	55.730.526,33	8,56	55	8,70	35.969,45	11,54	940	8,15	55.694.556,88	8,55	5,664%	0,871	0,250	2,000
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	7.521	65,17	462.895.972,28	71,06	356	56,33	187.501,18	60,18	7.519	65,17	462.708.471,10	71,07	5,756%	0,831	-0,133	3,000
M. Hipotecario Cajas de Ahorro <i>Mortgage Market: Savings Banks</i>	1.244	10,78	51.967.353,27	7,98	96	15,19	42.990,38	13,80	1.244	10,78	51.924.362,89	7,97	5,860%	0,076	0,000	1,000
M. Hipotecario Conjunto de Entidades <i>Mortgage Market: All Institutions</i>	1.825	15,81	80.736.008,51	12,39	124	19,62	45.055,96	14,46	1.825	15,82	80.690.952,55	12,39	5,932%	0,196	-0,100	2,000
Tipo Activo Referencia Cajas Ahorro (Indicador CEI) <i>Savings Banks Lending Rate (CECA Indicator)</i>	3	0,03	48.222,50	0,01	0	0,00	0,00	0,00	3	0,03	48.222,50	0,01	6,542%	0,098	0,000	0,250
<b>Total :</b>	<b>11.540</b>	<b>100,00</b>	<b>651.416.286,42</b>	<b>100,00</b>	<b>632</b>	<b>100,00</b>	<b>311.583,95</b>	<b>100,00</b>	<b>11.538</b>	<b>100,00</b>	<b>651.104.702,47</b>	<b>100,00</b>				
<b>Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :</b>													<b>5,778%</b>			
<b>Media Simple / <i>Average</i> :</b>			<b>56.448,55</b>				<b>493,01</b>				<b>56.431,33</b>		<b>5,834%</b>			
<b>Mínimo / <i>Minimum</i> :</b>			<b>100,21</b>				<b>0,36</b>				<b>100,21</b>		<b>3,283%</b>			
<b>Máximo / <i>Maximum</i> :</b>			<b>450.012,26</b>				<b>12.476,03</b>				<b>450.012,26</b>		<b>8,323%</b>			

## RURAL HIPOTECARIO VII 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 hipotecarios vivienda (PHs/CTHs) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 15/12/2008

Divisa / Currency: EUR

Antigüedad Aging	Deuda Vencida Overdue Debt						Deuda Pendiente de Vencer Outstanding Debt			Deuda total Total Debt			Garantía Security	% Deuda/Tasación % Loan to Value		
	Num.	Principal	Intereses Interest	Otros Other	Total	%	Principal	%	Otros Other	Principal	%	Deuda total Total Debt	V. Tasación Value	s/Principal o/Principal	s/Total o/Total	
<b>Impagados / Delinquencies</b>																
De > 0 a ≤ 1 Mes Up to 1 month	413	76.245,79	94.048,32	0,00	170.294,11	21,31	26.630.372,25	61,24	0,00	26.706.618,04	60,97	26.800.666,36	49.742.177,36	53,6901	53,8792	
De > 1 a ≤ 2 Meses from > 1 to ≤ 2 months	101	45.257,06	66.240,80	0,00	111.497,86	13,95	7.607.367,85	17,49	0,00	7.652.624,91	17,47	7.718.865,71	14.284.073,14	53,5745	54,0383	
De > 2 a ≤ 3 Meses from > 2 to ≤ 3 months	33	20.332,41	34.482,31	0,00	54.814,72	6,86	2.520.317,17	5,80	0,00	2.540.649,58	5,80	2.575.131,89	4.637.512,77	54,7847	55,5283	
De > 3 a ≤ 6 Meses from > 3 to ≤ 6 months	44	43.361,21	72.486,83	0,00	115.848,04	14,49	3.424.194,59	7,87	0,00	3.467.555,80	7,92	3.540.042,63	6.495.047,43	53,3877	54,5037	
De > 6 a < 12 Meses from > 6 to < 12 months	20	38.902,67	67.302,53	0,00	106.205,20	13,29	1.649.113,16	3,79	0,00	1.688.015,83	3,85	1.755.318,36	3.386.367,64	49,8474	51,8348	
De ≥ 12 a < 18 Meses from ≥ 12 to < 18 months	10	23.553,00	55.495,70	0,00	79.048,70	9,89	868.489,46	2,00	0,00	892.042,46	2,04	947.538,16	1.338.495,07	66,6452	70,7913	
De ≥ 18 a < 24 Meses from ≥ 18 to < 24 months	3	9.694,87	30.622,55	0,00	40.317,42	5,04	310.274,66	0,71	0,00	319.969,53	0,73	350.592,08	437.844,25	73,0784	80,0723	
De ≥ 2 Años from ≥ 2 years	10	54.236,94	67.023,60	0,00	121.260,54	15,17	477.825,57	1,10	0,00	532.062,51	1,21	599.086,11	1.103.075,16	48,2345	54,3105	
<b>Subtotal :</b>	<b>634</b>	<b>311.583,95</b>	<b>487.702,64</b>	<b>0,00</b>	<b>799.286,59</b>	<b>100,00</b>	<b>43.487.954,71</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.799.538,66</b>	<b>100,00</b>	<b>44.287.241,30</b>	<b>81.424.592,82</b>	<b>53,7915</b>	<b>54,3905</b>	
<b>Dudosos (subjettivos) / Doubt debts (subjectives)</b>																
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000	
<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>0,00</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	
<b>Total :</b>	<b>634</b>	<b>311.583,95</b>	<b>487.702,64</b>	<b>0,00</b>	<b>799.286,59</b>		<b>43.487.954,71</b>		<b>0,00</b>	<b>43.799.538,66</b>		<b>44.287.241,30</b>	<b>81.424.592,82</b>	<b>53,7915</b>	<b>54,3905</b>	



## RURAL HIPOTECARIO VII Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Tasa de Amortización Anticipada / *Prepayment Rate*

Activos / *Assets*: Préstamos hipotecarios vivienda (PHs/CTHs) / *Residential mortgage 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				
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannualy	Anual Annual	Acumulada Cumulative
30/11/2008	4,77	5,40	5,69	6,49	8,59
31/10/2008	6,61	5,24	5,92	6,85	8,67
30/09/2008	4,79	5,32	5,92	6,92	8,72
31/08/2008	4,32	5,99	6,04	7,06	8,82
31/07/2008	6,84	6,60	6,43	7,18	8,92
30/06/2008	6,79	6,51	6,74	7,30	8,98
31/05/2008	6,15	6,09	7,27	7,35	9,03
30/04/2008	6,58	6,26	7,78	7,63	9,11
31/03/2008	5,53	6,97	7,91	7,79	9,18
29/02/2008	6,67	8,44	8,07	8,38	9,28
31/01/2008	8,68	9,27	7,93	8,53	9,36
31/12/2007	9,95	8,85	7,87	8,63	9,38
30/11/2007	9,19	7,70	7,44	8,87	9,36
31/10/2007	7,40	6,57	7,49	8,86	9,37
30/09/2007	6,51	6,87	7,66	9,08	9,43
31/08/2007	5,81	7,17	8,68	9,24	9,53
31/07/2007	8,29	8,40	9,12	9,42	9,66
30/06/2007	7,40	8,44	9,39	9,61	9,71
31/05/2007	9,49	10,17	10,27	9,84	9,80
30/04/2007	8,43	9,84	10,20	9,94	9,81
31/03/2007	12,53	10,32	10,47	10,09	9,87
28/02/2007	8,49	10,38	9,79	9,99	9,75
31/01/2007	9,89	10,57	9,73	10,12	9,81
31/12/2006	12,70	10,63	9,84	10,12	9,80
30/11/2006	9,08	9,19	9,40	10,02	9,66
31/10/2006	10,07	8,88	9,67	10,25	9,69
30/09/2006	8,43	9,05	9,70	10,26	9,67
31/08/2006	8,13	9,60	10,20	10,29	9,74
31/07/2006	10,57	10,45	10,52	10,29	9,84
30/06/2006	10,08	10,34	10,40	10,31	9,79
31/05/2006	10,71	10,79	10,63	10,20	9,77
30/04/2006	10,22	10,58	10,84	10,18	9,70
31/03/2006	11,44	10,47	10,82	9,65	9,65
28/02/2006	10,07	10,47	10,38		9,49
31/01/2006	9,89	11,09	10,05		9,43
31/12/2005	11,43	11,16	10,21		9,38
30/11/2005	11,94	10,30	9,77		9,12
31/10/2005	10,11	9,00	9,53		8,71
30/09/2005	8,83	9,24	8,47		8,47
31/08/2005	8,06	9,24			8,40
31/07/2005	10,80	10,05			8,48
30/06/2005	8,83	7,70			7,70
31/05/2005	10,50				7,13
30/04/2005	3,63				3,63

Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR  
 Fecha Pago / Payment Date : 15.12.2008

			Fondos Disponibles	Fondos Disponibles
			Available Funds	Amortización Available
			Saldo Balance	Saldo Balance
<b>A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds</b>				
Cuenta Tesorería Treasury Account	Saldo de inicio al Initial balance at:	15.12.2008	37.182.480,41	37.182.480,41
Principales cobrados Préstamos I Loans Principals collected			16.262.219,51	
Intereses cobrados Préstamos I Loans Principals collected			9.149.179,48	
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		11.440.000,00	
Rendimientos Cuentas I Accounts Interest			331.023,26	
Remanente Fondos Disponibles (Anterior) Remaining Available Funds (Previous)			58,16	
Permuta Intereses (neto cobrado) Interest Swap (net receipt)			299.438,13	299.438,13
Cobros I Collections			8.281.657,40	
Pagos I Payments			7.982.219,27	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Remaining Available Funds for Amortisation				0,00
<b>Total Fondos Disponibles Total Available Funds</b>			<b>37.481.918,54</b>	<b>37.481.918,54</b>
<b>B.1 APLICACIÓN Application</b>				
			<b>Devengado</b>	<b>Aplicado</b>
			Accrued	Applied
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses			25.331,64	25.331,64
2º Permuta de Intereses (neto pagado) * Interest Swap (net paid) *			0,00	0,00
3º a) Intereses Bonos Serie A1 Series A1 Bond Interest			6.843.366,93	6.843.366,93
b) Intereses Bonos Serie A2 Series A2 Bond Interest			1.173.323,67	1.173.323,67
4º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *			250.820,27	250.820,27
5º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *			329.975,10	329.975,10
6º Retención Fondos Disponibles Amortización Withholding for Availables Funds Amortisation			16.364.503,00	16.364.503,00
(+) Principal Pendiente Series A1, A2, B y C Outstanding Principal A1, A2, B and C Series	668.988.451,22			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	653.475.980,26			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	852.032,04			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **		0,00	0,00	12.494.597,93
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **		0,00	0,00	12.494.597,93
9º Dotación Importe Fondo de Reserva Amount for Required Cash Reserve		11.440.000,00	11.440.000,00	1.054.597,93
10º Permuta de Intereses (pago liquidativo) *** Interest Swap (liquidation payment) ***		0,00	0,00	1.054.597,93
11º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan		18.659,93	18.659,93	1.035.938,00
12º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan		172.292,12	172.292,12	863.645,88
13º Amortización principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment		206.500,00	206.500,00	657.145,88
14º Amortización principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment		0,00	0,00	657.145,88
15º Comisión Administración Préstamos Hipotecarios Participados Participated Mortgage Loans servicing fee		16.488,11	16.488,11	640.657,77
16º Remuneración variable Intermediación Financiera Financial Intermediation variable remuneration		1.767.727,63	640.657,77	0,00
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds		0,00	0,00	0,00
<b>Total aplicado Total applied</b>			<b>38.608.988,40</b>	<b>37.481.918,54</b>

\* Será postergado o antepuesto, según el caso, en determinadas circunstancias Shall be moved under certain circumstances.

\*\* En caso de postergamiento o de anteposición In case of moving.

\*\*\* En determinadas circunstancias Under certain circumstances

16.364.503,00

Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Divisa / Currency : EUR  
 Fecha Pago / Payment Date : 15.12.2008

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	Fondos Disponibles <i>Available Funds</i>	Fondos Disponibles Amortización <i>Available Funds for Amortisation</i>
<b>B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION</b> <i>Available Funds for Amortisation Application</i>				<b>16.364.503,00</b>
1º a) Amortización Bonos Serie A1 <i>Series A1 Bond Amortisation</i>	13.364.465,85	13.364.465,85		3.000.037,15
b) Amortización Bonos Serie A2 <i>Series A2 Bond Amortisation</i>	3.000.000,00	3.000.000,00		37,15
c) Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		37,15
d) Amortización Bonos Serie D <i>Series D Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		37,15
2º Remanente Fondos Disponibles Amortización <i>Remaining Available Funds for Amortisation</i>	37,15	37,15		0,00

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	15.12.2008	11.440.037,15
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		11.440.000,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización <i>Remaining Available Funds for Amortisation</i>			37,15

\* 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 Hipotecarios 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 Mortgage Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.*