

Dirección General de Mercados
CNMV
Edison, 4
28006 Madrid

Madrid, a 18 de diciembre de 2015

Asunto: FTA SNATANDER HIPOTECARIO 7 (el "Fondo").- Informe financiero anual del ejercicio 2014.- Requerimiento.

Muy Sr. nuestro:

Contestando a su requerimiento con sello de registro de salida de 27 de noviembre de 2015, nº 2015162914 y en plazo, se informa a esa Comisión sobre las cuestiones planteadas en el mismo:

Punto 2.2 Justifique y concilie los impagos superiores a 3 meses, considerando morosos y fallidos.

Las diferencias entre la información reportada en el cuadro S05.4 y el S05.1 son debidas a la inclusión en el cuadro S05 1 de los intereses interrumpidos.

Estado (S05.4)

Casilla 120 (activos morosos superior al 90 días) + casilla 150 (activos fallidos superior a 12 meses) = 49.379.000

Estado (S05.1) (desde casilla 753 a 756) 52.233.000 euros. (incluye los intereses interrumpidos).

Punto 3.1 Conciliación estado s.02 con la cuenta de pérdidas y ganancias de la memoria.

Se corrige el estado s.02 para reflejar los datos de la memoria.

Punto 4.1 Justificación de las correcciones por deterioro registradas en Balance.

Las correcciones de valor efectuadas en cada préstamo se calculan siguiendo el calendario establecido por Banco de España, sobre el saldo a provisionar que marca el cedente. Siguiendo dicho calendario, detallamos a continuación el % de provisión aplicado, dicha provisión es menor que el importe de dudosos reportado en el Cuadro (S05.1) (desde casilla 753 a 756) 18.192.000 euros que incluyen los intereses interrumpidos. Les adjuntamos cuadro con el calendario de provisiones:

PROVISION	SALDO A PROVISIONAR CEDENTE	PROVISION
0%	0,00	8.461,23
25%	20.540.470,31	1.455.636,93
50%	2.951.277,42	747.870,56
75%	2.283.314,62	852.826,11
100%	26.155.433,75	12.871.087,60
TOTAL	51.930.496,10	15.927.421,20

Además mostramos a continuación los detalles reportados en el estado S.05.1 del segundo semestre de 2014 en consonancia con el importe detallado en el fichero.

ESTADO S01 CASILLA 221	2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-1.823.000,00
ESTADO S01 CASILLA 421	3.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-14.1130.000,00
	TOTAL	-15.936.000,00
Importe reportado en el fichero con el detalle por préstamo sin redondear a miles		15.935.882,43

Punto 6.1 Tasa de activos dudosos

La tasa de activos dudosos en el cuadro D del estado S.05.1 ha sido modificada al 2,68%.

Punto 6.2 Justifique las tasas de recuperación registradas.

La tasa de recuperación de fallidos en el estado S.05.1, cuadro D, pasa a ser del 0% en consonancia con los datos de la memoria.

Punto 6.3 Justifique las tasas registradas.

Según folleto los datos iniciales son: Tasa de activos dudosos (A): 6,65%, Tasa de fallido (contable) (B): 2,86% y Tasa de recuperación fallidos (D): 40,00%. Estos datos quedan incorporados al cuadro D del estado S.05.1.

Punto 7.1 Información de los tipos de interés de los activos y pasivos.

Existen errores en los datos reportados en la memoria, el tipo mínimo durante el ejercicio 2014 es el 0,33% y el tipo máximo es el 7,25%.

Punto 7.3 Nota 7 de la memoria.

En la memoria se habla del tipo medio ponderado de los Bonos durante 2014, mientras que el xbrl refleja el tipo medio ponderado a 31.12.2014.

La tasa de activos dudosos del Cuadro D queda corregida al 0.45%

Punto 8 Información de los impagos de principal e intereses producidos durante el ejercicio.

Los impagos de principal e intereses producidos durante el 2014 ascienden a 6.417 miles de euros.

Punto 9 Liquidaciones intermedias de los pasivos.

Adjunto el cuadro que debiera figurar en la Memoria de 2014. Cifras en euros. La cifra de intereses impagos de los Bonos a cierre de 2014 asciende a 6.305.253,24 euros.

	marzo-14	junio-14	septiembre-14	diciembre-14
APLICACIÓN	28.524.067,51	24.320.060,50	26.023.892,73	22.312.178,48
COMISION GESTORA	87.624,36	86.355,44	86.250,49	84.245,86
GOTOS ORDINARIOS	4.046,13	234,44	17.077,47	638,89
PAGO SWAP	-6.530.923,03	-6.532.673,60	-6.309.139,59	3.788.070,94
COBRO SWAP	4.029.525,88	3.816.440,13	3.883.527,80	-5.634.877,10
INTERESES SERIE A	2.431.296,00	2.440.800,00	2.259.648,00	1.794.528,00
INTERESES SERIE B	1.435.068,00	1.459.656,00	1.418.652,00	1.257.624,00
AMORTIZACION BONOS SERIE A	25.448.112,00	20.906.352,00	21.401.136,00	20.666.304,00
AMORTIZACION BONOS SERIE B	0,00	0,00	0,00	0,00
INTS POSTERGADOS SERIE B	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERESES SERIE C	0,00	0,00	0,00	0,00
AMORTIZACION BONOS SERIE C	0,00	0,00	0,00	0,00
INTERESES PRÉSTAMO SUBORDINADO	0,00	0,00	0,00	0,00
PRINCIPAL PRÉSTAMO SUBORDINADO	0,00	0,00	0,00	0,00
COMISION ADMON	0,00	0,00	0,00	0,00
COMISIÓN VARIABLE/INT.EXTR.SERIE C	0,00	0,00	0,00	0,00
APLICACIÓN FONDO DE RESERVA	1.619.318,19	2.142.896,11	3.266.740,57	355.643,89

Punto 11 Formulación de futuras cuentas anuales e información financiera pública periódica.-

Tendremos en consideración todos los puntos en los siguientes envíos.

Punto 12 Conciliación de la deuda total con impagos superior a tres meses (1º semestre de 2015).

El importe de deuda total a más de tres meses asciende, según la información financiera intermedia corregida y enviada, a 32.178.000 euros, mientras que los activos dudosos del estado S.01 ascienden a 31.761.000 euros. La diferencia se justifica mediante los intereses interrumpidos.

Se ha procedido al envío de la información corregida en el del fichero xbrl del primer semestre de 2015.

Atentamente,

Ana María Molina Mena
 Responsable de Administración
 Santander de Titulización, SGFT, SA