

**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 16 de marzo de 2009, 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 16.03.2009:
  - 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 16.03.2009:
  - 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 28.02.2009.

Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 16.03.2009.

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 :** 16.03.2009

											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>98.257.927,48</b>		<b>47.336,40</b>	<b>453.056.684,40</b>	<b>47,34%</b>				<b>465.056.684,40</b>	<b>465.056.684,40</b>	<b>0,00</b>	
15.06.2009	1,780%	236,956942	194,304692												
16.03.2009	3,459%	473,880095	388,581678	4.535.506,39	0,00	1.533,87	14.680.669,77	1,53%	52.663,60	504.043.315,60	52,66%	17.680.669,77	17.680.669,77	0,00	
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 Titulación 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 :** 16.03.2009

											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>13.914.152,45</b>		<b>12.000,00</b>	<b>12.000.000,00</b>	<b>12,00%</b>				<b>465.056.684,40</b>	<b>465.056.684,40</b>	<b>0,00</b>
15.06.2009	1,780%	400,450555	328,369455											
16.03.2009	3,349%	761,897500	624,755950	761.897,50	0,00	3.000,00	3.000.000,00	3,00%	88.000,00	88.000.000,00	88,00%	17.680.669,77	17.680.669,77	0,00
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
16.06.2008	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
17.03.2008	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
17.12.2007	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
17.09.2007	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 :** 16.03.2009

												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 Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
<b>TOTALES Totals</b>				<b>2.877.949,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>				<b>465.056.684,40</b>	<b>465.056.684,40</b>	<b>0,00</b>		
15.06.2009	1,860%	470,166667	385,536667												
16.03.2009	3,539%	894,580556	733,556056	171.759,47	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	19.200.000,00	100,00%	17.680.669,77	17.680.669,77	0,00		
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 :** 16.03.2009

											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 Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
<b>TOTALES Totals</b>				<b>3.868.074,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>				<b>465.056.684,40</b>	<b>465.056.684,40</b>	<b>0,00</b>		
15.06.2009	2,200%	556,111111	456,011111												
16.03.2009	3,879%	980,525000	804,030500	232.384,43	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	23.700.000,00	100,00%	17.680.669,77	17.680.669,77	0,00		
15.12.2008	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%	16.364.465,85	16.364.465,85	0,00		
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

16/03/2009

VIDA MEDIA Y AMORTIZACION FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACION ANTICIPADA			
			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
% MENSUAL CONSTANTE			2,00%
% ANUAL EQUIVALENTE			6,32%
<b>BONOS SERIE A1</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,39
		fecha	08/04/12
	Amortización Final	años	26,01
		fecha	15/03/2035
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	2,81
		fecha	01/06/12
	Amortización Final	años	6,00
		fecha	15/03/2015
<b>BONOS SERIE A2</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,26
		fecha	17/06/2012
	Amortización Final	años	6,00
		fecha	15/03/2015
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,26
		fecha	17/06/2012
	Amortización Final	años	6,00
		fecha	15/03/2015
<b>BONOS SERIE B</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,89
		fecha	02/03/13
	Amortización Final	años	26,01
		fecha	15/03/2035
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,32
		fecha	07/08/12
	Amortización Final	años	6,00
		fecha	15/03/2015
<b>BONOS SERIE C</b>			
Sin amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,87
		fecha	27/01/2013
	Amortización Final	años	26,01
		fecha	15/03/2035
Con amort. opcional <sup>(1)</sup>	Vida media	años	3,30
		fecha	07/02/12
	Amortización Final	años	6,00
		fecha	15/03/2015

<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*: 16/03/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Indices de Referencia <i>Reference Indexes</i>	Saldo Vivo de Principal <i>Outstanding Principal Balance</i>				Principal Vencido Impagado <i>Overdue Principal</i>				Principal Pendiente Vencimiento <i>Outstanding Principal</i>				Tipo Int. <i>Int. Rate</i>	Margen s/Índice <i>Margin o/Index</i>		
	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Med.Pond. <i>W. Avg.</i>	M.Pond. <i>W. Avg.</i>	Min.	Max.
<b>Interés Variable</b> <i>Floating Interest</i>	<b>11.379</b>	<b>100,00</b>	<b>634.667.955,22</b>	<b>100,00</b>	<b>686</b>	<b>100,00</b>	<b>390.303,34</b>	<b>100,00</b>	<b>11.378</b>	<b>100,00</b>	<b>634.277.651,88</b>	<b>100,00</b>	<b>5,423%</b>			
EURIBOR/MIBOR a 6 meses <i>6-month EURIBOR/MIBOR</i>	6	0,05	31.704,47	0,00	0	0,00	0,00	0,00	6	0,05	31.704,47	0,00	5,349%	1,278	0,750	2,000
EURIBOR/MIBOR a 1 año <i>1-year EURIBOR/MIBOR</i>	521	4,58	29.738.108,91	4,69	46	6,71	35.766,68	9,16	521	4,58	29.702.342,23	4,68	5,597%	0,923	0,250	2,000
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	7.817	68,70	475.013.039,98	74,84	405	59,04	252.571,37	64,71	7.816	68,69	474.760.468,61	74,85	5,255%	0,830	-0,133	3,000
M. Hipotecario Cajas de Ahorro <i>Mortgage Market: Savings Banks</i>	1.222	10,74	51.003.588,42	8,04	107	15,60	52.797,88	13,53	1.222	10,74	50.950.790,54	8,03	5,994%	0,077	0,000	1,000
M. Hipotecario Conjunto de Entidades <i>Mortgage Market: All Institutions</i>	1.810	15,91	78.835.381,82	12,42	127	18,51	48.699,48	12,48	1.810	15,91	78.786.682,34	12,42	5,997%	0,195	-0,100	2,000
Tipo Activo Referencia Cajas Ahorro (Indicador CEI) <i>Savings Banks Lending Rate (CECA Indicator)</i>	3	0,03	46.131,62	0,01	1	0,15	467,93	0,12	3	0,03	45.663,69	0,01	6,881%	0,102	0,000	0,250
<b>Total :</b>	<b>11.379</b>	<b>100,00</b>	<b>634.667.955,22</b>	<b>100,00</b>	<b>686</b>	<b>100,00</b>	<b>390.303,34</b>	<b>100,00</b>	<b>11.378</b>	<b>100,00</b>	<b>634.277.651,88</b>	<b>100,00</b>				
<b>Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :</b>													<b>5,423%</b>			
<b>Media Simple / <i>Average</i> :</b>			<b>55.775,37</b>				<b>568,96</b>				<b>55.745,97</b>		<b>5,539%</b>			
<b>Mínimo / <i>Minimum</i> :</b>			<b>0,77</b>				<b>0,36</b>				<b>0,77</b>		<b>2,735%</b>			
<b>Máximo / <i>Maximum</i> :</b>			<b>446.390,73</b>				<b>13.834,41</b>				<b>446.390,73</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*: 16/03/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Antigüedad <i>Aging</i>	Deuda Vencida <i>Overdue Debt</i>						Deuda Pendiente de Vencer <i>Outstanding Debt</i>			Deuda total <i>Total Debt</i>			Garantía <i>Security</i>	% Deuda/Tasación <i>% Loan to Value</i>	
	Num.	Principal	Intereses <i>Interest</i>	Otros <i>Other</i>	Total	%	Principal	%	Otros <i>Other</i>	Principal	%	Deuda total <i>Total Debt</i>	V. Tasación <i>Value</i>	s/Principal <i>o/Principal</i>	s/Total <i>o/Total</i>
<b>Impagados / <i>Delinquencies</i></b>															
De > 0 a ≤ 1 Mes <i>Up to 1 month</i>	422	76.869,58	95.747,02	0,00	172.616,60	16,97	27.654.581,39	57,44	0,00	27.731.450,97	57,13	27.827.197,99	52.564.071,98	52,7574	52,9396
De > 1 a ≤ 2 Meses <i>from &gt; 1 to ≤ 2 months</i>	106	47.418,91	69.953,22	0,00	117.372,13	11,54	8.429.714,48	17,51	0,00	8.477.133,39	17,46	8.547.086,61	15.180.111,54	55,8437	56,3045
De > 2 a ≤ 3 Meses <i>from &gt; 2 to ≤ 3 months</i>	50	28.134,80	49.545,89	0,00	77.680,69	7,64	3.640.139,95	7,56	0,00	3.668.274,75	7,56	3.717.820,64	6.272.446,00	58,4824	59,2723
De > 3 a ≤ 6 Meses <i>from &gt; 3 to ≤ 6 months</i>	45	48.368,25	77.966,19	0,00	126.334,44	12,42	3.458.164,42	7,18	0,00	3.506.532,67	7,22	3.584.498,86	6.386.119,89	54,9087	56,1295
De > 6 a < 12 Meses <i>from &gt; 6 to &lt; 12 months</i>	35	76.414,90	123.769,19	0,00	200.184,09	19,68	2.768.870,74	5,75	0,00	2.845.285,64	5,86	2.969.054,83	6.212.065,07	45,8026	47,7950
De ≥ 12 a < 18 Meses <i>from ≥ 12 to &lt; 18 months</i>	15	40.470,00	94.844,55	0,00	135.314,55	13,30	1.359.440,07	2,82	0,00	1.399.910,07	2,88	1.494.754,62	2.039.672,97	68,6340	73,2840
De ≥ 18 a < 24 Meses <i>from ≥ 18 to &lt; 24 months</i>	2	5.605,10	15.154,47	0,00	20.759,57	2,04	155.618,99	0,32	0,00	161.224,09	0,33	176.378,56	266.643,65	60,4643	66,1477
De ≥ 2 Años <i>from ≥ 2 years</i>	12	67.021,80	100.005,79	0,00	167.027,59	16,42	682.784,91	1,42	0,00	749.806,71	1,54	849.812,50	1.396.875,76	53,6774	60,8367
<b>Subtotal :</b>	<b>687</b>	<b>390.303,34</b>	<b>626.986,32</b>	<b>0,00</b>	<b>1.017.289,66</b>	<b>100,00</b>	<b>48.149.314,95</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.539.618,29</b>	<b>100,00</b>	<b>49.166.604,61</b>	<b>90.318.006,86</b>	<b>53,7430</b>	<b>54,4372</b>
<b>Dudosos (subjettivos) / <i>Doubt debts (subjectives)</i></b>															
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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>687</b>	<b>390.303,34</b>	<b>626.986,32</b>	<b>0,00</b>	<b>1.017.289,66</b>		<b>48.149.314,95</b>		<b>0,00</b>	<b>48.539.618,29</b>		<b>49.166.604,61</b>	<b>90.318.006,86</b>	<b>53,7430</b>	<b>54,4372</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*: 28/02/2009

Divisa / *Currency*: EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / *This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitised assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates*

Fecha <i>Date</i>	% Tasa Anual Equivalente <i>% Annual Percentage Rate</i>				
	Mensual <i>Monthly</i>	Trimestral <i>Quarterly</i>	Semestral <i>Semiannualy</i>	Anual <i>Annual</i>	Acumulada <i>Cumulative</i>
28/02/2009	4,25	6,32	5,86	5,94	8,44
31/01/2009	5,67	6,49	5,84	6,14	8,53
31/12/2008	8,97	6,80	6,04	6,39	8,59
30/11/2008	4,78	5,40	5,67	6,48	8,58
31/10/2008	6,61	5,19	5,90	6,84	8,67
30/09/2008	4,79	5,27	5,89	6,91	8,72
31/08/2008	4,16	5,94	6,02	7,05	8,81
31/07/2008	6,84	6,60	6,43	7,18	8,93
30/06/2008	6,79	6,51	6,74	7,31	8,98
31/05/2008	6,15	6,09	7,27	7,36	9,03
30/04/2008	6,58	6,27	7,78	7,64	9,11
31/03/2008	5,55	6,97	7,92	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

## 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:** 28/02/2009

**Divisa / Currency:** EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitised assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates

Fecha Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				Acumulada Cumulative
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannually	Anual Annual	
30/06/2005	8,83	7,70			7,70
31/05/2005	10,50				7,13
30/04/2005	3,63				3,63
29/04/2005					

Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR  
 Fecha Pago / Payment Date : 16.03.2009

			Fondos Disponibles	
			Amortización Available	Available
			Funds for Amortisation	Funds
		Available Funds	Funds for Amortisation	
		Saldo Balance	Saldo Balance	
<b>A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds</b>				
Cuenta Tesorería Treasury Account	Saldo de inicio al Initial balance at:	16.03.2009	38.980.526,24	38.980.526,24
Principales cobrados Préstamos I Loans Principals collected			17.621.715,34	
Intereses cobrados Préstamos I Loans Principals collected			9.692.145,89	
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		11.440.000,00	
Rendimientos Cuentas I Accounts Interest			226.627,86	
Remanente Fondos Disponibles (Anterior) Remaining Available Funds (Previous)			37,15	
Permuta Intereses (neto cobrado) Interest Swap (net receipt)			0,00	0,00
Cobros I Collections			5.411.265,89	
Pagos I Payments			8.533.313,25	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Remaining Available Funds for Amortisation				0,00
<b>Total Fondos Disponibles Total Available Funds</b>			<b>38.980.526,24</b>	<b>38.980.526,24</b>
<b>B.1 APLICACIÓN Application</b>				
			<b>Devengado</b>	<b>Aplicado</b>
			<i>Accrued</i>	<i>Applied</i>
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses			24.705,43	24.705,43
2º Permuta de Intereses (neto pagado) * Interest Swap (net paid) *			3.122.047,36	3.122.047,36
3º a) Intereses Bonos Serie A1 Series A1 Bond Interest			4.535.506,39	4.535.506,39
b) Intereses Bonos Serie A2 Series A2 Bond Interest			761.897,50	761.897,50
4º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *			171.759,47	171.759,47
5º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *			232.384,43	232.384,43
6º Retención Fondos Disponibles Amortización Withholding for Availables Funds Amortisation			17.680.751,25	17.680.751,25
(+) Principal Pendiente Series A1, A2, B y C Outstanding Principal A1, A2, B and C Series	652.623.985,37			
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	635.854.264,92			
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	911.030,80			
7º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **		0,00	0,00	12.451.474,41
8º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **		0,00	0,00	12.451.474,41
9º Dotación Importe Fondo de Reserva Amount for Required Cash Reserve		11.440.000,00	11.440.000,00	1.011.474,41
10º Permuta de Intereses (pago liquidativo) *** Interest Swap (liquidation payment) ***		0,00	0,00	1.011.474,41
11º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan		11.298,39	11.298,39	1.000.176,02
12º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan		125.185,05	125.185,05	874.990,97
13º Amortización principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment		206.500,00	206.500,00	668.490,97
14º Amortización principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment		0,00	0,00	668.490,97
15º Comisión Administración Préstamos Hipotecarios Participados Participated Mortgage Loans servicing fee		15.873,16	15.873,16	652.617,81
16º Remuneración variable Intermediación Financiera Financial Intermediation variable remuneration		2.068.009,13	652.617,81	0,00
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds		0,00	0,00	17.680.751,25
<b>Total aplicado Total applied</b>		<b>40.395.917,56</b>	<b>38.980.526,24</b>	<b>17.680.751,25</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

17.680.751,25

Rural Hipotecario VII Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Divisa / Currency : EUR  
 Fecha Pago / Payment Date : 16.03.2009

	Devengado Accrued	Aplicado Applied	Fondos Disponibles Available Funds	Fondos Disponibles Amortización Available Funds for Amortisation
<b>B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION</b> <i>Available Funds for Amortisation Application</i>				<b>17.680.751,25</b>
1º a) Amortización Bonos Serie A1 <i>Series A1 Bond Amortisation</i>	14.680.669,77	14.680.669,77		3.000.081,48
b) Amortización Bonos Serie A2 <i>Series A2 Bond Amortisation</i>	3.000.000,00	3.000.000,00		81,48
c) Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		81,48
d) Amortización Bonos Serie D <i>Series D Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		81,48
2º Remanente Fondos Disponibles Amortización <i>Remaining Available Funds for Amortisation</i>	81,48	81,48		0,00

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	16.03.2009	11.440.081,48
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>			81,48

\* 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.*