

## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4**

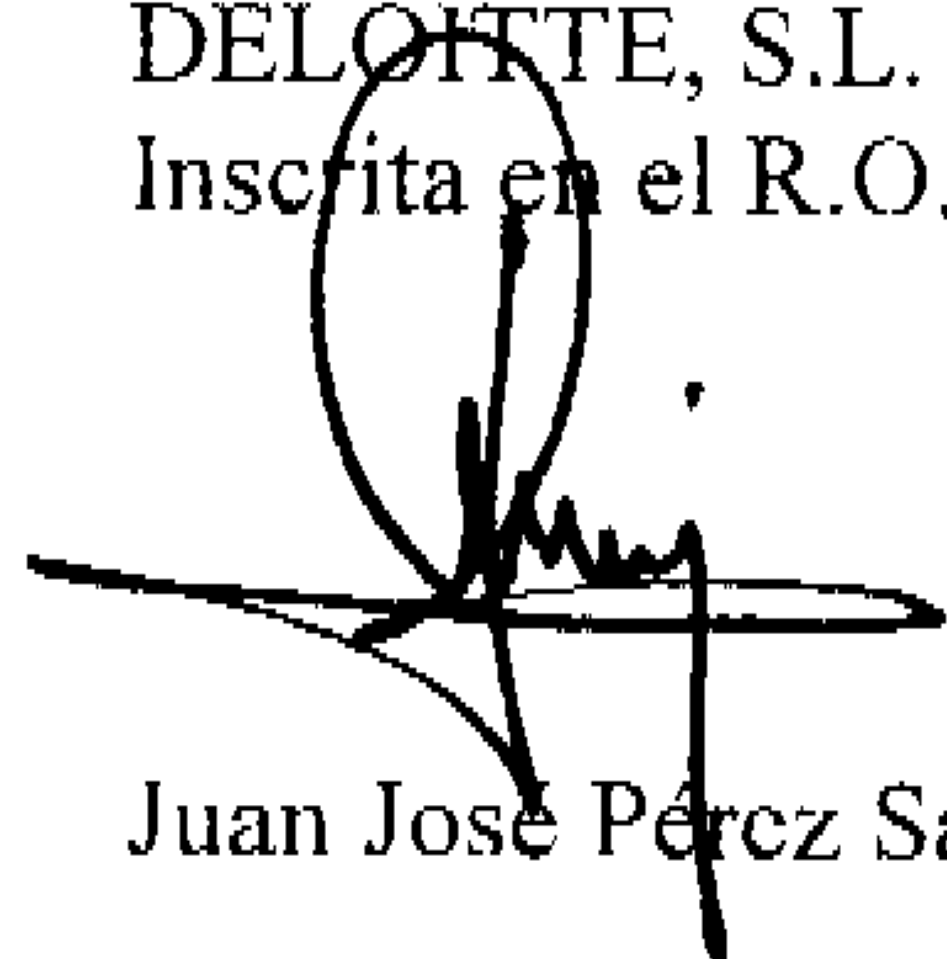
Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión correspondientes  
al periodo comprendido entre el 1 de  
octubre de 2007 (fecha de constitución del  
Fondo) y el 31 de diciembre de 2007, junto  
con el Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de  
Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4,  
por encargo de Santander de Titulización, Sociedad  
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al período comprendido entre el 1 de octubre de 2007 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2007, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4 al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.
3. El informe de gestión adjunto del período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales de ese período. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Juan José Pérez Sáez

2 de abril de 2008

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2008 N° 01/08/02950  
COPIA GRATUITA

.....  
Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.  
.....

## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4**

Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión correspondientes  
al periodo comprendido entre el 1 de  
octubre de 2007 (fecha de constitución del  
Fondo) y el 31 de diciembre de 2007, junto  
con el Informe de Auditoría

21

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 4**
**BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (NOTAS 1, 2 Y 3)**

(Miles de euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	877	PRÉSTAMO SUBORDINADO (Nota 8)	2.000
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Derechos de crédito derivados de préstamos (Nota 4)	1.213.759	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	1.244.800
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	6.991		
TESORERÍA (Nota 7)	43.898	OTRAS DEUDAS (Nota 10)	18.725
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.265.525</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.265.525</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.

**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 4**
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE OCTUBRE DE 2007  
 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (NOTA 1, 2 Y 3)**

(Miles de Euros)

DEBE	Periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007	HABER	Periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007
<b>GASTOS FINANCIEROS:</b>		<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>	
Intereses de bonos de titulización (Nota 9)	15.819	Intereses de inmobilizaciones financieras (Nota 4)	14.859
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	26	Intereses de demora	9
Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	13.934	Ingresos financieros (Nota 7)	311
	29.779	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 11)	17.310
<b>DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)</b>	78		32.489
<b>GASTOS GENERALES (Nota 12)</b>	4		
<b>COMISIONES DEVENGADAS</b>			
Comisión variable	2.562		
Comisión de administración y otras	66		
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>32.489</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>32.489</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante esta cuenta de pérdidas y ganancias.



## **Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4**

Memoria correspondiente al  
periodo comprendido entre el  
1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007

### **1. Reseña del Fondo**

Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 1 de octubre de 2007, con el carácter de fondo cerrado, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, y en lo no contemplado en el mismo, por las reglas contenidas en la Ley 19/1992, de 7 de julio. La función del Fondo consiste en la adquisición de derechos de crédito derivados de operaciones de financiación con clientes con origen en préstamos hipotecarios, instrumentada a través de certificados de transmisión de hipoteca, y en la emisión de ocho series de bonos de titulización, por un importe inicial total de 1.244.800 miles de euros (Nota 9). El desembolso de los derechos de crédito, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 4 de octubre de 2007, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora", entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,02% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha de determinación anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 70.000 euros anuales.

La gestión y administración de los préstamos corresponden a la sociedad emisora de los mismos, Banco Santander, S.A., (en adelante, el Banco). El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo y que corresponden a los intereses extraordinarios de la Serie F.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca es Banco Santander, S.A.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La normativa fiscal vigente excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada alguna retención legal sobre los intereses devengados por los derechos de crédito.

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora (véase Nota 1).

**b) Principios contables y criterios de valoración**

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

**3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados**

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

**a) Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por los derechos de crédito con cuotas vencidas y no pagadas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

**b) Gastos de establecimiento**

Los gastos de establecimiento del Fondo se amortizan linealmente en un período de tres años, a partir del 4 de octubre de 2007 (véase Nota 5).

**c) Vencimiento de deudores y acreedores**

Como se indica en la Nota 9, con objeto de que los flujos de principal e intereses de los derechos de crédito coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de los derechos de crédito a la amortización de bonos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los derechos de crédito por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario de vencimiento de los bonos de titulización.

**d) Impuesto sobre Sociedades**

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5% de forma que dicho tipo queda establecido en el 30% para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

**e) Permuta financiera de intereses**

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés.



El Fondo registra estas operaciones en función del resultado neto de cada liquidación efectuada. Los resultados netos, negativos o positivos, de cada liquidación se cargan o se abonan, en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Gastos Financieros" o "Ingresos Financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose el importe neto pendiente de cobro o pago, según su signo, en el epígrafe "Otros Créditos" u "Otras Deudas" del balance de situación.

#### 4. Inmovilizaciones financieras

Los Derechos de Crédito que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de constitución de fecha 1 de octubre de 2007, proceden de operaciones de financiación de sus clientes con origen en préstamos hipotecarios por un importe inicial de 1.230.003 miles de euros. La adquisición se instrumenta mediante certificados de transmisión de hipoteca suscritos por el Fondo, representando cada uno de ellos una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los derechos de crédito tienen un saldo nominal pendiente, que a fecha de emisión de los certificados de transmisión de hipoteca, excede del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía, sin superar en ningún caso el 125%.

En el caso de préstamos con un porcentaje de financiación entre un 80% y un 97% del valor de tasación del inmueble hipotecado están asegurados con un seguro de impago formalizado por parte de la Entidad Cedente con entidades aseguradoras ajenas al Grupo, siendo el capital asegurado el importe de la financiación inicial que exceda del 80% del valor de tasación del inmueble hipotecado hasta el límite del 97% de dicho valor de tasación.

Los activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantía de los préstamos hipotecarios, han sido asegurados en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

El movimiento del saldo de este capítulo se muestra a continuación:

	Miles de euros
	Préstamos Hipotecarios
Adiciones al 1 de octubre de 2007	1.230.003
Amortización de principal	(2.928)
Amortización de principal de Derechos de Crédito vencidos y no cobrados	(124)
Amortizaciones anticipadas y otros	(13.192)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.213.759</b>

Las amortizaciones de principal de los derechos de crédito previstas para el ejercicio 2008 ascienden a 46.711 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 ha sido del 4,97%.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior a 123.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

#### 5. Gastos de establecimiento

El movimiento de su saldo se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Adiciones	955
Amortizaciones	(78)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>877</b>

## 6. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	117
Intereses devengados no vencidos de derechos de crédito	2.812
Permuta financiera de intereses (Nota 11)	3.376
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado los Derechos de Crédito: Con antigüedad inferior a tres meses	686
	<b>6.991</b>

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

## 7. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., por importe de 43.898 miles de euros al 31 de diciembre de 2007, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 9).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de su cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo de interés de referencia Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Banco Santander, S.A. no descienda de las categorías A-1, P-1 o F1 según las agencias calificadoras S&P Ratings Service, Moody's Investors Service Limited y Fitch, respectivamente, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

A 31 de diciembre de 2007, la calificación crediticia de dicha entidad cumple lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta de tesorería en el periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 ha sido del 4,78% anual.

## 8. Préstamo subordinado

Su saldo corresponde a un préstamo subordinado concedido por Banco Santander, S.A., por importe inicial de 2.000 miles de euros destinados a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización.

2. Financiar parcialmente la adquisición de los derechos de crédito por el Fondo.

El tipo de interés nominal anual del préstamo subordinado es el tipo de interés que resulte de añadir un 0,50% al Euribor a tres meses durante el trimestre anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. A 31 de diciembre de 2007, el importe devengado (26 miles de euros) se encontraba pendiente de pago en su totalidad (véase Nota 10).

Este préstamo se amortizará trimestralmente, en cada fecha de pago, durante los tres primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, siempre y cuando el Fondo cuente con liquidez suficiente, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de emisión que se amortizará anticipadamente en la primera fecha de pago.

En el ejercicio 2007, el Fondo no ha amortizado ningún importe de dicho préstamo.

## **9. Bonos de titulización**

Su saldo recoge el importe pendiente de amortizar de la emisión de bonos de titulización realizada el 1 de octubre de 2007, que está dividida en ocho series: serie A1, constituida por 1.843 bonos de 100.000 euros cada uno (184.300.000 euros), serie A2, constituida por 6.619 bonos de 100.000 euros cada uno (661.900.000 euros), serie A3, constituida por 2.780 bonos de 100.000 euros cada uno (278.000.000 euros), serie B, constituida por 209 bonos de 100.000 euros cada uno (20.900.000 euros), serie C, constituida por 307 bonos de 100.000 euros cada uno (30.700.000 euros), serie D constituida por 271 bonos de 100.000 euros cada uno (27.100.000 euros), serie E constituida por 271 bonos de 100.000 euros cada uno (27.100.000 euros) y serie F constituida por 148 bonos de 100.000 euros cada uno (14.800.000 euros).

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo a los fondos obtenidos en la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie F, según detallamos a continuación. El importe inicial del Fondo de Reserva es de 14.800.000 euros, equivalente al 1,21% del importe inicial de los Bonos A1, A2, A3, B, C, D y E.

Este Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial. Cuando el Fondo de reserva alcance el 2,40% del saldo vivo de los bonos de las series A1, A2, A3, B, C, D y E, podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago, permaneciendo constante hasta alcanzar el porcentaje mínimo de 0,60% de los bonos de las series A1, A2, A3, B, C, D y E, es decir un nivel mínimo de 7.400 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2007 el importe correspondiente al Fondo de Reserva ascendía a 14.800 miles de euros (véase Nota 7).

Las series B, C, D, E y F se encuentran postergadas en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A1, A2 y A3. Los bonos de las ocho series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,13% en la serie A1, del 0,26% en la serie A2, del 0,34% en la serie A3, del 0,36% en la serie B, del 0,52% en la serie C, 1,20% en la serie D, 3,50% en la serie E, al tipo Euribor a tres meses y del Euribor a tres meses más el 0,5% más una cantidad variable igual al exceso de liquidez, tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el orden de prelación de pagos, para la serie F.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de octubre de 2050. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los derechos de crédito sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.



4. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los certificados de transmisión hipotecaria coincidan con aquellos de los bonos emitidos por el Fopndo, en cada fecha de Pago se aplicarán los Fondos Disponibles a la Amortización de los Bonos, de conformidad con las siguientes reglas.

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E según se recoge en los siguientes apartados.

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente a las Series A1, A2, A3, B, C, D y E (por este orden), salvo que se cumplan los supuestos del apartado 2.
2. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a prorrata entre las Series A1, A2, A3, B, C, D y E si se cumplen los siguientes supuestos:

a) Para proceder a la amortización de la Clase A se debe cumplir:

Que la proporción entre el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos fuera inferior al 1,50% del Saldo Vivo de los Préstamos no Fallidos. En este caso los Fondos Disponibles para Amortización se repartirán a prorrata entre los Bonos de la Clase A (Series A1, A2 y A3) y de las Clases B, C, D y/o E dependiendo de los supuestos que se describen a continuación. En caso contrario la amortización sería a prorrata entre los Bonos de la Clase A hasta su total amortización.

b) Para proceder a la amortización de la Serie B se debe cumplir:

- (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 3,40% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E y además
- (ii) Que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos sea inferior al 1,50% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.

c) Para proceder a la amortización de la Serie C se debe cumplir:

- (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 5,00% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E y además
- (ii) Que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos sea inferior al 1,25% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.

d) Para proceder a la amortización de la Serie D se debe cumplir:

- (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie D sea igual o mayor al 4,40% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E y además
- (ii) Que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos sea inferior al 1,00% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.

e) Para proceder a la amortización de la Serie E se debe cumplir:

- (i) Que el saldo de Principal Pendiente de la Serie E sea igual o mayor al 4,40% de la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A1, A2, A3, B, C, D y E y además

- (ii) Que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos sea inferior al 0,75% de todos los Préstamos excluidos los Préstamos Fallidos.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización mantienen la calificación crediticia otorgada en la fecha de constitución del Fondo, por parte de la Agencia de Calificación.

Durante el período 1 de octubre y 31 de diciembre de 2007 no se han producido amortizaciones.

Al 31 de diciembre de 2007, la Entidad Cedente tiene suscrita la totalidad de las series.

El interés nominal de los bonos en el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 ha sido del 4,91%, 5,04%, 5,12%, 5,14%, 5,30%, 8,28%, 5,98% y 5,28% para los bonos A1, A2, A3, B, C, D, E y F, respectivamente.

#### 10. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Intereses devengados no pagados de:</b>	
Bonos de titulización	15.819
Préstamo subordinado (Nota 8)	26
	15.845
<b>Cuentas a pagar:</b>	
Comisión variable (Nota 1)	2.562
Comisión de administración (Nota 1)	5
Otros acreedores	313
	2.880
	<b>18.725</b>

Dentro del epígrafe "Otros acreedores" se incluyen 249 miles euros correspondientes a cuentas por pagar de gastos de constitución del Fondo.

#### 11. Permuta financiera de intereses

La Sociedad Gestora ha celebrado, en representación y por cuenta del Fondo, con el Banco un Contrato de Permuta Financiera o Swap en modelo ISDA 1992.

La celebración de la Permuta Financiera responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencias y diferentes períodos de revisión y liquidación a los intereses variables establecido para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo.

Mediante la Permuta Financiera, el Fondo realizará pagos al Banco calculado sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, el Banco realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de las Series de los Bonos más un diferencial.

El resultado neto de este contrato en el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007 ha sido un ingreso para el Fondo por importe de 3.376 miles de euros, encontrándose pendiente de cobro su totalidad (véase Nota 6).



## **12. Gastos generales**

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen 4 miles de euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

## **13. Situación fiscal**

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales de los ejercicios sujetos a inspección es remota, y en cualquier caso la deuda tributaria que de ellos pudiese derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-d, en el periodo comprendido entre el 1 de octubre y 31 de diciembre de 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

## **14. Acontecimientos posteriores al cierre**

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo adicional digno de mención.

**Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 4**

Informe de Gestión correspondiente al  
periodo comprendido entre el  
1 de octubre y el 31 de diciembre de 2007

**1.- CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN HIPOTECARIAS (CTH'S)**

<i>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</i>	<b>A LA EMISIÓN</b>	<b>SITUACIÓN ACTUAL</b>
<b>Número de préstamos:</b>	6.878	6.824
<b>Saldo pendiente de amortizar CTH's:</b>	1.212.941.338,06 €	1.213.264.701,16
<b>Importes unitarios préstamos vivos:</b>	178.8.31,49 €	177.793,77
<b>Tipo de interés:</b>	4,61%	4,95%

<i>TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA</i>	<b>SITUACIÓN ACTUAL</b>
<b>Tasa mensual actual anualizada:</b>	4,08%
<b>Tasa últimos 12 meses anualizada:</b>	4,08%
<b>Tasa anualizada desde constitución del Fondo:</b>	4,08%

<i>MOROSIDAD ACTUAL</i>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 6 meses</b>	<b>Mayor de 6 meses</b>
<b>Deuda vencida (principal + intereses):</b>	356.994,31	327.911,66	0,00
<b>Deuda pendiente vencimiento:</b>			1.213.264.701,16
<b>Deuda total:</b>	356.994,31	327.911,66	1.213.264.701,16

A continuación se incluyen a efectos informativos los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión, a 31 de diciembre de 2007 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA						
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos		
(% )		(miles de euros)	%	nº	%	
29/12/2007	31/12/2007	209,00	0,01	1	0,01	
01/01/2010	30/06/2010	32,67	0,00	1	0,01	
01/07/2012	31/12/2012	107,84	0,00	1	0,01	
01/01/2013	30/06/2013	99,89	0,00	1	0,01	
01/07/2014	31/12/2014	119,28	0,00	2	0,02	
01/07/2015	31/12/2015	256,15	0,02	3	0,04	
01/01/2016	30/06/2016	307,59	0,02	4	0,05	
01/07/2016	31/12/2016	326,03	0,02	2	0,02	
01/01/2017	30/06/2017	335,21	0,02	3	0,04	
01/01/2018	30/06/2018	175,91	0,01	2	0,02	
01/07/2018	31/12/2018	434,91	0,03	6	0,08	
01/01/2019	30/06/2019	497,72	0,04	4	0,05	
01/07/2019	31/12/2019	160,36	0,01	2	0,02	
01/01/2020	30/06/2020	1.002,41	0,08	7	0,10	
01/07/2020	31/12/2020	756,42	0,06	5	0,07	
01/01/2021	30/06/2021	656,76	0,05	7	0,10	
01/07/2021	31/12/2021	3.142,16	0,25	18	0,26	
01/01/2022	30/06/2022	6.437,12	0,53	40	0,58	
01/07/2022	31/12/2022	1.531,45	0,12	10	0,14	
01/01/2023	30/06/2023	608,96	0,05	6	0,08	

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(% )		(miles de euros)	%	nº	%
01/07/2023	31/12/2023	2.209,15	0,18	18	0,26
01/01/2024	30/06/2024	1.779,73	0,14	12	0,17
01/07/2024	31/12/2024	1.704,63	0,14	13	0,19
01/01/2025	30/06/2025	2.664,63	0,21	20	0,29
01/07/2025	31/12/2025	2.786,94	0,22	22	0,32
01/01/2026	30/06/2026	3.898,20	0,32	22	0,32
01/07/2026	31/12/2026	8.195,71	0,67	58	0,84
01/01/2027	30/06/2027	13.811,15	1,13	100	1,46
01/07/2027	31/12/2027	3.146,18	0,25	25	0,36
01/01/2028	30/06/2028	3.576,06	0,29	22	0,32
01/07/2028	31/12/2028	5.973,51	0,49	47	0,68
01/01/2029	30/06/2029	2.649,87	0,21	22	0,32
01/07/2029	31/12/2029	5.262,32	0,43	22	0,32
01/01/2030	30/06/2030	4.823,47	0,39	31	0,45
01/07/2030	31/12/2030	3.639,74	0,29	23	0,33
01/01/2031	30/06/2031	5.668,21	0,46	36	0,52
01/07/2031	31/12/2031	16.592,09	1,36	105	1,53
01/01/2032	30/06/2032	39.255,39	3,23	245	3,59
01/07/2032	31/12/2032	7.911,25	0,65	57	0,83
01/01/2033	30/06/2033	10.054,81	0,82	56	0,82
01/07/2033	31/12/2033	17.647,44	1,45	113	1,65
01/01/2034	30/06/2034	14.000,47	1,15	97	1,42
01/07/2034	31/12/2034	12.765,08	1,05	72	1,05



DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA					
Intervalo		Saldos vivos		Préstamos	
(%)		(miles de euros)	%	nº	%
01/01/2035	30/06/2035	16.709,03	1,37	89	1,30
01/07/2035	31/12/2035	12.044,85	0,99	68	0,99
01/01/2036	30/06/2036	13.995,44	1,15	79	1,15
01/07/2036	31/12/2036	98.580,43	8,12	554	8,11
01/01/2037	30/06/2037	302.486,59	24,93	1.681	24,63
01/07/2037	31/12/2037	1.623,04	0,13	11	0,16
01/01/2038	30/06/2038	1.431,97	0,11	7	0,10
01/07/2038	31/12/2038	2.422,22	0,19	13	0,19
01/01/2039	30/06/2039	2.171,03	0,17	15	0,21
01/07/2039	31/12/2039	1.796,83	0,14	9	0,13
01/01/2040	30/06/2040	3.392,79	0,27	19	0,27
01/07/2040	31/12/2040	2.741,90	0,22	16	0,23
01/01/2041	30/06/2041	5.908,40	0,48	33	0,48
01/07/2041	31/12/2041	17.937,32	1,47	102	1,49
01/01/2042	30/06/2042	31.615,91	2,60	178	2,60
01/07/2042	31/12/2042	5.265,49	0,43	27	0,39
01/01/2043	30/06/2043	3.994,06	0,32	19	0,27
01/07/2043	31/12/2043	3.714,96	0,30	21	0,30
01/01/2044	30/06/2044	4.734,10	0,39	21	0,30
01/07/2044	31/12/2044	3.629,30	0,29	20	0,29
01/01/2045	30/06/2045	8.346,63	0,68	37	0,54
01/07/2045	31/12/2045	12.997,51	1,07	71	1,04
01/01/2046	24/06/2047	448.510,75	36,96	2.371	34,74

DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
Totales:	1.213.264.701,16	100,00	6.824	100,00

Fecha vencimiento máxima: 24/06/2047

Fecha vencimiento mínima: 29/12/2007

LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL					
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos		
	(miles de euros)	%	nº	%	
2,50   2,49	19.849,55	1,63	114	1,67	
3,50   3,99	4.043,53	0,33	23	0,33	
4,00   4,49	55.629,89	4,58	272	3,98	
4,50   4,99	638.181,71	52,60	3.512	51,46	
5,00   5,49	305.683,31	25,19	1.779	26,06	
5,50   5,99	172.958,98	14,25	1.027	15,04	
6,00   6,49	16.864,17	1,38	96	1,40	
6,50   6,99	53,53	0,00	1	0,01	
<b>Totales:</b>	<b>1.213.264.701,16</b>	<b>100,00</b>	<b>6.842</b>	<b>100,00</b>	

Tipo interés máximo: 6,50%

Tipo interés mínimo: 2,50%

Tipo interés ponderado: 4,95%

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS					
Intervalo		SalDOS vivos		Préstamos	
(euros)		(miles de euros)	%	nº	%
16.424,62	29.999,99	170,33	0,01	7	0,10
30.000,00	59.999,99	4.495,20	0,37	91	1,33
60.000,00	89.999,99	38.269,19	3,15	490	7,18
90.000,00	119.999,99	97.487,76	8,03	917	13,43
120.000,00	149.999,99	161.426,41	13,30	1.186	17,37
150.000,00	179.999,99	222.028,37	18,30	1.349	19,76
180.000,00	209.999,99	183.200,88	15,09	944	13,83
210.000,00	239.999,99	162.765,47	13,41	726	10,63
240.000,00	269.999,99	119.896,14	9,88	473	6,93
270.000,00	299.999,99	72.577,98	5,98	256	3,75
300.000,00	329.999,99	45.662,15	3,76	146	2,13
330.000,00	359.999,99	26.178,90	2,15	76	1,11
360.000,00	389.999,99	19.434,78	1,60	52	0,76
390.000,00	419.999,99	7.648,54	0,63	19	0,27
420.000,00	449.999,99	7.372,21	0,60	17	0,24
450.000,00	479.999,99	7.447,04	0,61	16	0,23
480.000,00	509.999,99	4.924,53	0,40	10	0,14
510.000,00	539.999,99	5.738,29	0,47	11	0,16
540.000,00	569.999,99	1.648,42	0,13	3	0,04
570.000,00	599.999,99	4.050,65	0,33	7	0,10
600.000,00	1.240.412,31	20.841,33	1,71	28	0,41
<b>Totales:</b>		<b>2.608.455.178,88</b>	<b>100,00</b>	<b>16.012</b>	<b>100,00</b>

Saldo vivo máximo: 1.240.412,31 euros

LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS				
Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
Saldo vivo mínimo:	16.424,62	euros		
Saldo vivo medio:	177.793,77	euros		

21



## 2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (1.244.800.000 €), constituida por DOCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO (12.448) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en ocho (8) Series de Bonos (A1, A2, A3, B, C, D, E y F): Serie A1: con un importe nominal total de ciento ochenta y cuatro millones trescientos mil euros (184.300.000 €), está constituida por mil ochocientos cuarenta y tres (1.843) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, Serie A2: con un importe nominal total de seiscientos sesenta y un millones novecientos mil euros (661.900.000 €), está constituida por seis mil seiscientos diecinueve (6.619) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, Serie A3: con un importe nominal total de doscientos setenta y ocho millones de euros (278.000.000 €), está constituida por dos mil setecientos ochenta (2.780) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, Serie B: con un importe nominal total de veinte millones novecientos mil euros (20.900.000 €), está constituida por doscientos nueve (209) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, Serie C: con un importe nominal total de treinta millones setecientos mil euros (30.700.000 €), está constituida por trescientos siete (307) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, Serie D: con un importe nominal total de veintisiete millones cien mil euros (27.100.000 €), está constituida por doscientos setenta y un (271) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, Serie E: con un importe nominal total de veintisiete millones cien mil euros (27.100.000 €), está constituida por doscientos setenta y un (271) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y Serie F: con un importe nominal total de catorce millones ochocientos mil euros (14.800.000 €), está constituida por ciento cuarenta y ocho (148) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

Las cantidades abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de enero, abril, julio y de octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles, se detallan a continuación:

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses (excepto para el primer período de devengo de intereses que se aplica el EURIBOR interpolado entre 3 y 4 meses), más un

margen del 0,13% para los Bonos de la Serie A1, del 0,26% para los Bonos de la Serie A2, del 0,34% para los Bonos de la Serie A3, del 0,36% para los Bonos de la Serie B, del 0,52% para los Bonos de la Serie C, del 1,20% para los Bonos de la Serie D, del 3,50% para los Bonos de la Serie E, y del 0,50% para los Bonos de la Serie F todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2007 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A1		BONOS SERIE A2	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
04/10/07-15/01/08	4,910%	4,978%	5,040%	5,110%

PERIODOS	BONOS SERIE A3		BONOS SERIE B	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
04/10/07-15/01/08	5,120%	5,191%	5,140%	5,211%

PERIODOS	BONOS SERIE C		BONOS SERIE D	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
04/10/07-15/01/08	5,300%	5,374%	8,280%	8,395%

PERIODOS	BONOS SERIE E		BONOS SERIE F	
	Interés nominal	TAE	Interés nominal	TAE
04/10/07-15/01/08	5,980%	6,063%	5,280%	5,353%

**3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**  
**INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS**  
**(CAJA)**

**Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2007**

<b>A.- ORIGEN:</b>	<b>27.804.873,63</b>
Saldo anterior a 1 de enero de 2007	0,00

**a) Principal cobrado:**

1. Amortización de dc's:	16.120.081,69
--------------------------	---------------

**b) Intereses cobrados:**

1. Intereses de dc's:	11.494.987,42
-----------------------	---------------

<b>c) LIQUIDACIÓN de cuenta:</b>	<b>189.804,52</b>
----------------------------------	-------------------

<b>B.-APLICACIÓN:</b>	<b>27.804.873,63</b>
-----------------------	----------------------

1. Remanente en Tesorería	27.804.873,63
---------------------------	---------------

**C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**

**a) En concepto de Fondo de Reserva:**

1. Saldo inicial:	14.800.000,00
-------------------	---------------

2. Retención del periodo:	0,00
---------------------------	------

3. Saldo actual:	14.800.000,00
------------------	---------------

<b>b) Remanente en tesorería:</b>	<b>27.804.873,63</b>
-----------------------------------	----------------------

c) RETENCION IRS:	1.175,22
d) GASTOS DE EMISIÓN RETENIDOS:	249.012,24
e) Préstamo Subordinado:	1.042.539,04

**TOTAL (a + b + c + d + e) 43.897.600,13**

*[Handwritten mark]*




Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 22 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 31 de marzo de 2008, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario

del Consejo de Administración

Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

  
D. José Antonio Álvarez Álvarez

  
D. Marcelo Alejandro Castro

  
D. Ignacio Ortega Gavara

  
Dña. Ana Bolado Valle

  
D. Santos González Sánchez

  
D. Jesús Cepeda Caró

  
D. Fermín Colomé Graell

  
D. Juan Andrés Yanes Luciani

  
D. Enrique Silva Bravo

  
D. Jose Antonio Soler Ramos