

**TDA 28 - Fondo de Titulización de Activos**  
**LIQUIDACION DEL PERIODO 28/10/08 - 28/01/09**

	Euros		
	CREDEFIMO	CAIXA TERRASSA	TOTAL
<b>I. Situación Inicial</b>	<b>1.348.672,43</b>	<b>3.601.222,34</b>	<b>4.949.894,77</b>
Fondo de Reserva	974.081,85	2.497.899,96	3.471.981,81
Cantidad dotada Línea de Liquidez	374.590,58	1.103.322,38	1.477.912,96
<b>II. Fondos recibidos del emisor</b>	<b>3.263.098,03</b>	<b>12.119.309,51</b>	<b>15.382.407,54</b>
<b>Principal:</b>			
Según calendario hasta 31/12/08:	228.684,98	1.099.150,22	1.327.835,20
Amort. Anticipada hasta 31/12/08:	524.661,50	7.871.772,98	8.396.434,48
<b>Intereses:</b>	<b>2.490.203,47</b>	<b>3.171.472,05</b>	<b>5.661.675,52</b>
<b>Avance técnico neto (1):</b>	<b>19.548,08</b>	<b>-23.085,74</b>	<b>-3.537,66</b>
Principal:	2.978,74	-6.334,92	-3.356,18
Intereses:	16.569,34	-16.750,82	-181,48
<b>III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):</b>	<b>4.611.770,46</b>	<b>15.720.531,85</b>	<b>20.332.302,31</b>
<b>IV. Total intereses de la reinversión:</b>	<b>37.711,68</b>	<b>87.756,25</b>	<b>125.467,93</b>
Intereses de la Cta. De Tesorería	22.759,06	53.840,34	76.599,40
Intereses de la Cta. De Cobros	12.107,22	25.534,90	37.642,12
Intereses de la Cta. De Amortización Línea Liquidez	2.845,40	8.381,01	11.226,41
<b>V. Recursos disponibles (III + IV):</b>	<b>4.649.482,14</b>	<b>15.808.288,10</b>	<b>20.457.770,24</b>
<b>VI. Gastos:</b>	<b>14.916,09</b>	<b>17.784,29</b>	<b>32.700,38</b>
Gestora	9.415,67	11.202,20	20.618,07
Agente de Pagos	3.003,57	3.594,35	6.597,92
Iberclear + Auditoría	2.487,19	2.976,41	5.463,60
Notaría + CNMV	9,46	11,33	20,79
<b>VII. Liquidación SWAP:</b>	<b>-163.402,08</b>	<b>-125.984,96</b>	<b>-289.387,04</b>
Cantidad a Pagar por la Parte A (Bear Stears):	2.314.965,36	2.766.545,88	5.081.511,24
Cantidad a Pagar por la Parte B (Fondo):	2.478.367,44	2.892.530,84	5.370.898,28
<b>VIII. Línea Liquidez</b>	<b>16.607,10</b>	<b>20.758,88</b>	<b>37.365,98</b>
Intereses	16.607,10	20.758,88	37.365,98
Amortización	0,00	0,00	0,00
<b>IX. Pago a los Bonos:</b>	<b>4.243.132,11</b>	<b>12.479.206,83</b>	<b>16.722.338,94</b>
<b>Bonos A:</b>			
Intereses correspondientes al 28/01/09:	2.233.931,45	2.673.334,75	4.907.266,20
Retenciones practicadas a los bonos:	-402.108,79	-481.201,61	-883.310,40
Amortización correspondiente al 28/01/09:	1.612.713,74	9.323.551,66	10.936.265,40
<b>Bonos B:</b>			
Intereses correspondientes al 28/01/09:	70.887,77	84.831,04	155.718,81
Retenciones practicadas a los bonos:	-12.759,94	-15.269,75	-28.029,69
Amortización correspondiente al 28/01/09:	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos C:</b>			
Intereses correspondientes al 28/01/09:	55.890,51	66.883,89	122.774,40
Retenciones practicadas a los bonos:	-10.060,34	-12.039,16	-22.099,50
Amortización correspondiente al 28/01/09:	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos D:</b>			
Intereses correspondientes al 28/01/09:	47.895,33	57.316,11	105.211,44
Retenciones practicadas a los bonos:	-8.621,21	-10.316,95	-18.938,16
Amortización correspondiente al 28/01/09:	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos E:</b>			
Intereses correspondientes al 28/01/09:	74.613,31	89.289,38	163.902,69
Retenciones practicadas a los bonos:	-13.430,46	-16.072,17	-29.502,63
Amortización correspondiente al 28/01/09:	0,00	0,00	0,00
<b>Bonos F:</b>			
Intereses correspondientes al 28/01/09:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Amortización correspondiente al 28/01/09:	0,00	0,00	0,00
<b>Valor NAS-IO:</b>			
Pago NAS-IO:	147.200,00	184.000,00	331.200,00
Retenciones practicadas sobre Pago NAS-IO:	-26.496,00	-33.120,00	-59.616,00
<b>Reinversión o devolución de las retenciones (2):</b>	<b>473.476,74</b>	<b>568.019,64</b>	<b>1.041.496,38</b>
<b>X. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII - IX):</b>	<b>211.424,76</b>	<b>3.164.553,14</b>	<b>3.375.977,90</b>
<b>Distribución del saldo disponible:</b>			
Fondo de Reserva (28/10/08)	974.081,85	2.497.899,96	3.471.981,81
Aportación al Fondo de Reserva	-974.081,85	-599.835,02	-1.573.916,87
Dotación Amortización Línea Liquidez	374.590,58	1.103.322,38	1.477.912,96
Intereses préstamo subordinado G.I. pagados	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado G.I.	0,00	0,00	0,00
<b>Margen de Intermediación Financiera</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Margen de Intermediación Financiera Devengado y no Cobrado ejercicio actual (3)	0,00	163.165,82	163.165,82
Margen de Intermediación Financiera Devengado y no Cobrado Acumulado (3)	0,00	163.165,82	163.165,82
Recursos utilizados para la Dotación del Fondo de Reserva Total	163.165,82	0,00	163.165,82
<b>Fondo de Reserva 28/01/09:</b>	<b>0,00</b>	<b>1.898.064,94</b>	<b>1.898.064,94</b>
Total de la Línea de Liquidez dispuesta a 28/01/09:	1.714.190,91	1.520.403,74	3.234.594,65
<b>(1) Avance técnico solicitado:</b>			
Trimestre anterior	51.423,78	64.865,07	116.288,85
Trimestre actual	70.971,86	41.779,33	112.751,19
<b>(2) Hasta el 20/02/2009</b>			

Destinatarios: Cedente

## TDA 28

## Fondo de Titulización de Activos

## INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 28 de Enero de 2009

Importes en euros

I. BONOS A ES0377930005			Sobre 4140 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (23/07/2007):		414.000.000,00 €		100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:		375.191.391,60 €		90.625,94 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:		4.907.266,20 €		1.185,33 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:		10.936.265,40 €		2.641,61 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:		364.255.126,20 €		87.984,33 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:		87,984330%		87,984330%
II. BONOS B ES0377930013			Sobre 117 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (23/07/2007):		11.700.000,00 €		100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:		11.700.000,00 €		100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:		155.718,81 €		1.330,93 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:		0,00 €		0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:		11.700.000,00 €		100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:		100,000000%		100,000000%
III. BONOS C ES0377930021			Sobre 90 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (23/07/2007):		9.000.000,00 €		100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:		9.000.000,00 €		100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:		122.774,40 €		1.364,16 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:		0,00 €		0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:		9.000.000,00 €		100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:		100,000000%		100,000000%
IV. BONOS D ES0377930039			Sobre 72 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (23/07/2007):		7.200.000,00 €		100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:		7.200.000,00 €		100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:		105.211,44 €		1.461,27 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:		0,00 €		0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:		7.200.000,00 €		100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:		100,000000%		100,000000%
IV. BONOS E ES0377930047			Sobre 81 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (23/07/2007):		8.100.000,00 €		100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:		8.100.000,00 €		100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:		163.902,69 €		2.023,49 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:		0,00 €		0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:		8.100.000,00 €		100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:		100,000000%		100,000000%
IV. BONOS F ES0377930054			Sobre 27 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (23/07/2007):		1.350.000,00 €		50.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:		1.350.000,00 €		50.000,00 €
3. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:		39.392,19 €		1.458,97 €
4. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:		0,00 €		0,00 €
5. Intereses impagados tras esta Fecha de Pago:		78.936,12 €		2.923,56 €
6. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:		0,00 €		0,00 €
7. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:		1.350.000,00 €		50.000,00 €
8. Porcentaje pendiente de vencimiento:		100,000000%		100,000000%
V. VALOR NAS-IO ES0377930062			Sobre 4140 bonos	Por Bono
1. Pago Valor NAS-IO bruto:		331.200,00 €		80,00 €
X. EL FONDO			Importes en euros	
1. Saldo de participaciones hipotecarias a 31/12/08:			402.472.426,84 €	
a) No Fallidas:			400.255.131,90 €	
b) Fallidas:			2.217.294,94 €	
2. Amortización del periodo 30/09/08 a 31/12/08:			9.724.269,68 €	
a) Según calendario:			1.327.835,20 €	
b) Amortización anticipada hasta 31/12/08:			8.396.434,48 €	
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):				
b) Ultimo año:			5,45%	
c) Ultimo semestre:			6,58%	
d) Ultimo trimestre:			7,92%	
4. Porcentaje de Impago entre 3 y 6 meses:			7,36%	
5. Porcentaje de Impago entre 7 y 11 meses:			2,10%	
6. Porcentaje de fallidos (1):			0,56%	
7. Nivel de Impago (2)			6,94%	

(1) Saldo pendiente de las participaciones hipotecarias fallidas según definición del Folleto de Emisión (retraso de 12 meses y otras causas), sobre el saldo pendiente total.

(2) Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias impagadas durante el período de tiempo comprendido entre el segundo y el noveno mes inmediatamente anteriores a la correspondiente Fecha de Pago respecto al saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias

Destinatarios: CNMV; AIAF; Agencia de Calificación.



Nº: 510/09

Titulización de Activos, (BSFT), S.A.  
Orense, 69  
28020 Madrid  
Tel.: 917020808  
http://www.tda-sgfi.com  
TDA26@foliver.trim/Ene09

**TDA 28 , FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

**INFORMACION CORRESPONDIENTE AL PERÍODO: 28/10/08-28/01/09**

<b>I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO</b>	
Fecha de Constitución del Fondo	18 de julio de 2007
Fecha Emisión BTH	18 de julio de 2007
Fecha Final Amortización BTH (teórica)(15% TAA)	28 de julio de 2020
Sociedad Gestora	Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Emisores Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	Caixa Terrassa y Credifimo
Agente de Pagos	Banco Santander
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Fitch Ibcra/Standard & Poor´s
Calificación	Bonos A: AAA(F)/AAA(S&P) Bonos B: AA(F)/AA(S&P) Bonos C: A(F)/A(S&P) Bonos D: BBB(F)/BBB(S&P) Bonos E: BB(F)/BB(S&P) Bonos F: B(F)/B-(S&P) Valor NAS-IO: AAA(F)/AAA(S&P)

<b>II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Bonos de Titulización TDA 28, F.T.A.</b>
Serie A:	
Código ISIN	ES0377930005
Nominal en circulación total (inicial)	414.000.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	364.255.126,20 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	87.984,33 Euros
Serie B:	
Código ISIN	ES0377930013
Nominal en circulación total (inicial)	11.700.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	11.700.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros

<b>II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO (cont.)</b>	
<b>Nombre</b>	<b>Bonos de Titulización TDA 28, F.T.A.</b>
Serie C:	
Código ISIN	ES0377930021
Nominal en circulación total (inicial)	9.000.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	9.000.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie D:	
Código ISIN	ES0377930039
Nominal en circulación total (inicial)	7.200.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	7.200.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie E:	
Código ISIN	ES0377930047
Nominal en circulación total (inicial)	8.100.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	8.100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie F:	
Código ISIN	ES0377930054
Nominal en circulación total (inicial)	1.350.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	1.350.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	50.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	50.000,00 Euros
Valor NAS-IO:	
Código ISIN	ES0377930062
Precio de Suscripción	3.300.035,40 Euros

<b>III. INFORMACION INCLUIDA</b>
* Liquidación del Período:28/10/08-28/01/09
* Flujos de Caja del Período:28/10/08-28/01/09
* Información a los inversores. Fecha de Pago: 28 de Enero de 2009

**TDA 28****Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 28/10/08 - 28/01/09**

<b>I. INVERSIONES/FINANCIACIONES</b>	<b>Euros</b>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip.		10.936.265,40
Amortización Participaciones Hip.	9.724.269,68	
Amortización Ptmos. Subordinados		0,00
<b>II. INTERESES</b>		
Intereses pagados línea de liquidez		37.365,98
Intereses pagados a los BTH		5.786.073,54
Intereses recibidos de las PHs	5.661.675,52	
Intereses Inversiones Temporales	125.467,93	
Intereses Ptmos. Subordinados		0,00
Avance Técnico Neto		3.537,66
<b>III. GASTOS</b>		
		32.700,38
Comisiones Periódicas:		32.700,38
Neto SWAP		289.387,04
<b>Total Ingresos/Pagos</b>	<b>15.511.413,13</b>	<b>17.085.330,00</b>
Saldo inicial 28/10/08	4.949.894,77	
A Inversiones Temporales		3.375.977,90
<b>Total</b>	<b>20.461.307,90</b>	<b>20.461.307,90</b>
Retenciones practicadas el 28/01/09	1.041.496,38	
A Inv.Temporales hasta el 20/02/09		1.041.496,38

Destinatarios: CNMV; AIAF.

**Nº: 517/09**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

<http://www.tda-sgft.com>

TDA 28\fluj.trim\Ene09