

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: Bancaja 12 Fondo de Titulización de Activos.

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 22 de enero de 2009, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A, B, C y D emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 22.01.2009:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0312846001)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0312846019)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0312846027)
 - Emisión de Bonos de la Serie D (ISIN: ES0312846035)
 - Vida media y amortización final calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Titulizados durante el último periodo.

- Estados de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 22.01.2009:
 - Clasificación por índices de referencia.
 - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de cada préstamo en morosidad.

- Tasa de amortización anticipada real al 31.12.2008.

- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 22.01.2009.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

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

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos

Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0312846001
Número / Number : 19.792 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 22.01.2009

											Amortización Bonos Series A, B, C, y D Series A, B, C and D 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	%			
TOTALES Totals				84.112.640,92	0,00	5.124,14	101.416.978,88	5,12%				101.416.978,88	101.416.978,88	0,00
22.04.2009	2,920%	692,593778	567,926898											
22.01.2009	5,550%	1.370,489121	1.123,801079	27.124.720,68	0,00	1.750,87	34.653.219,04	1,75%	94.875,86	1.877.783.021,12	94,88%	34.653.219,04	34.653.219,04	0,00
22.10.2008	5,507%	1.379,091160	1.130,854751	27.294.972,24	0,00	1.365,71	27.030.132,32	1,37%	96.626,73	1.912.436.240,16	96,63%	27.030.132,32	27.030.132,32	0,00
22.07.2008	5,295%	1.500,250000	1.230,205000	29.692.948,00	0,00	2.007,56	39.733.627,52	2,01%	97.992,44	1.939.466.372,48	97,99%	39.733.627,52	39.733.627,52	0,00
11.04.2008										100.000,00	1.979.200.000,00	100,00%		

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series B Bonds
Código / Code ISIN : ES0312846019
Número / Number : 578 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 22.01.2009

											Amortización Bonos Series A, B, C, y D			
											Series A, B, C and D 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	%			
TOTALES Totals				2.569.264,59	0,00	0,00	0,00	0,00%				101.416.978,88	101.416.978,88	0,00
22.04.2009	3,070%	767,500000	629,350000											
22.01.2009	5,700%	1.456,666667	1.194,466667	841.953,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	57.800.000,00	100,00%	34.653.219,04	34.653.219,04	0,00
22.10.2008	5,657%	1.445,677778	1.185,455778	835.601,76	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	57.800.000,00	100,00%	27.030.132,32	27.030.132,32	0,00
22.07.2008	5,445%	1.542,750000	1.265,055000	891.709,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	57.800.000,00	100,00%	39.733.627,52	39.733.627,52	0,00
11.04.2008									100.000,00	57.800.000,00	100,00%			

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0312846027
Número / Number : 420 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 22.01.2009

											Amortización Bonos Series A, B, C, y D			
											Series A, B, C and D 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	%			
TOTALES Totals				2.033.773,00	0,00	0,00	0,00	0,00%				101.416.978,88	101.416.978,88	0,00
22.04.2009	3,570%	892,500000	731,850000											
22.01.2009	6,200%	1.584,444444	1.299,244444	665,466,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	42.000.000,00	100,00%	34.653.219,04	34.653.219,04	0,00
22.10.2008	6,157%	1.573,455556	1.290,233556	660.851,33	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	42.000.000,00	100,00%	27.030.132,32	27.030.132,32	0,00
22.07.2008	5,945%	1.684,416667	1.381,221667	707.455,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	42.000.000,00	100,00%	39.733.627,52	39.733.627,52	0,00
11.04.2008									100.000,00	42.000.000,00	100,00%			

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie D / Series D Bonds
Código / Code ISIN : ES0312846035
Número / Number : 210 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 22.01.2009

											Amortización Bonos Series A, B, C, y D			
											Series A, B, C and D Bond Amortisation			
Fecha de Pago <i>Payment Date</i>	% Tipo Interés <i>% Interest Rate</i>	Cupón <i>Coupon</i>		Intereses Serie <i>Series Interest</i>		Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>			Saldo Principal Pendiente <i>Outstanding Principal Balance</i>			Principal Devengado <i>Principal Due</i>	Principal Amortizado <i>Principal Repaid</i>	Déficit Amortización <i>Amortisation Deficiency</i>
		Bruto <i>Gross</i>	Neto <i>Net</i>	Pagados <i>Paid</i>	Impagados <i>Unpaid</i>	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%	Bono <i>Bond</i>	Serie <i>Series</i>	%			
TOTALES Totals				1.150.353,17		0,00	0,00	0,00%				101.416.978,88	101.416.978,88	0,00
22.04.2009	4,370%	1.092,500000	895,850000											
22.01.2009	7,000%	1.788,888889	1.466,888889	375.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	21.000.000,00	100,00%	34.653.219,04	34.653.219,04	0,00
22.10.2008	6,957%	1.777,900000	1.457,878000	373.359,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	21.000.000,00	100,00%	27.030.132,32	27.030.132,32	0,00
22.07.2008	6,745%	1.911,083333	1.567,088333	401.327,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	21.000.000,00	100,00%	39.733.627,52	39.733.627,52	0,00
11.04.2008									100.000,00	21.000.000,00	100,00%			

Bancaja 12 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 Titulizados



Bonos de Titulización al día 22/01/2009

VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGUN DIFERENTES HIPOTESIS DE % TASA DE AMORTIZACION ANTICIPADA							
TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA							
% MENSUAL CONSTANTE	0,456%						
% ANUAL EQUIVALENTE	5,340%						
BONOS SERIE A							
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	11,05						
fecha	05/02/2020						
Amortización final años	33,77						
fecha	22/10/2042						
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	10,57						
fecha	17/08/2019						
Amortización final años	24,51						
fecha	22/07/2033						
BONOS SERIE B							
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	18,10						
fecha	23/02/2027						
Amortización final años	33,77						
fecha	22/10/2042						
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	17,14						
fecha	11/03/2026						
Amortización final años	24,51						
fecha	22/07/2033						
BONOS SERIE C							
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	18,10						
fecha	22/02/2027						
Amortización final años	33,77						
fecha	22/10/2042						
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	17,14						
fecha	11/03/2026						
Amortización final años	24,51						
fecha	22/07/2033						
BONOS SERIE D							
Sin ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	18,10						
fecha	22/02/2027						
Amortización final años	33,77						
fecha	22/10/2042						
Con ejercicio amortización opcional ⁽¹⁾							
Vida media años	17,14						
fecha	11/03/2026						
Amortización final años	24,51						
fecha	22/07/2033						

(1) 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: 0,56%.

BANCAJA 12 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 (CTHs) / *Residential mortgage loans*

Fecha / *Date*: 22/01/2009

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.
Interés Variable <i>Floating Interest</i>	13.756	100,00	1.992.218.251,02	100,00	1.538	100,00	412.405,32	100,00	13.756	100,00	1.991.805.845,70	100,00	5,732%			
EURIBOR/MIBOR a 1 año <i>1-year EURIBOR/MIBOR</i>	2	0,01	49.065,27	0,00	0	0,00	0,00	0,00	2	0,01	49.065,27	0,00	5,423%	0,921	0,750	1,000
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	13.754	99,99	1.992.169.185,75	100,00	1.538	100,00	412.405,32	100,00	13.754	99,99	1.991.756.780,43	100,00	5,732%	0,792	0,300	2,000
Total :	13.756	100,00	1.992.218.251,02	100,00	1.538	100,00	412.405,32	100,00	13.756	100,00	1.991.805.845,70	100,00				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													5,732%			
Media Simple / <i>Average</i> :			144.825,40				268,14				144.795,42		5,755%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			91,31				0,25				91,31		4,700%			
Máximo / <i>Maximum</i> :			861.621,18				13.956,80				861.621,18		7,134%			

BANCAJA 12 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 (CTHS) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 22/01/2009

Divisa / Currency: EUR

Antigüedad Aging	Deuda Vencida Overdue Debt						Deuda Pendiente de Vencer Outstanding Debt			Deuda total Total Debt			Garantía Security	% Deuda/Tasación % Loan to Value		
	Num.	Principal	Intereses Interest	Otros Other	Total	%	Principal	%	Otros Other	Principal	%	Deuda total Total Debt	V. Tasación Value	s/Principal o/Principal	s/Total o/Total	
Impagados / Delinquencies																
De > 0 a ≤ 1 Mes Up to 1 month	932	106.311,15	349.091,76	0,00	455.402,91	19,39	141.141.839,44	57,66	0,00	141.248.150,59	57,61	141.597.242,35	191.755.204,17	73,6607	73,8427	
De > 1 a ≤ 2 Meses from > 1 to ≤ 2 months	313	77.537,40	350.718,00	0,00	428.255,40	18,23	45.475.451,52	18,58	0,00	45.552.988,92	18,58	45.903.706,92	60.927.332,72	74,7661	75,3417	
De > 2 a ≤ 3 Meses from > 2 to ≤ 3 months	141	54.139,00	278.884,99	0,00	333.023,99	14,18	21.431.057,86	8,76	0,00	21.485.196,86	8,76	21.764.081,85	28.367.056,24	75,7400	76,7231	
De > 3 a ≤ 6 Meses from > 3 to ≤ 6 months	163	88.640,84	529.450,20	0,00	618.091,04	26,31	24.943.769,41	10,19	0,00	25.032.410,25	10,21	25.561.860,45	30.278.252,16	82,6746	84,4232	
De > 6 a < 12 Meses from > 6 to < 12 months	80	85.776,93	428.314,34	0,00	514.091,27	21,89	11.793.459,58	4,82	0,00	11.879.236,51	4,84	12.307.550,85	14.732.262,74	80,6342	83,5415	
Subtotal :	1.629	412.405,32	1.936.459,29	0,00	2.348.864,61	100,00	244.785.577,81	100,00	0,00	245.197.983,13	100,00	247.134.442,42	326.060.108,03	75,2002	75,7941	
Dudosos (subjettivos) / Doubt debts (subjectives)																
	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	
Subtotal :	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	
Total :	1.629	412.405,32	1.936.459,29	0,00	2.348.864,61		244.785.577,81		0,00	245.197.983,13		247.134.442,42	326.060.108,03	75,2002	75,7941	

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Tasa de Amortización Anticipada / Prepayment Rate

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHs) / Residential mortgage loans

Fecha / Date: 31/12/2008

Divisa / Currency: EUR

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

Fecha Date	% Tasa Anual Equivalente % Annual Percentage Rate				
	Mensual Monthly	Trimestral Quarterly	Semestral Semiannualy	Anual Annual	Acumulada Cumulative
31/12/2008	7,53	5,34	4,72		5,17
30/11/2008	3,81	4,23	4,51		4,87
31/10/2008	4,64	3,95	4,83		5,02
30/09/2008	4,23	4,10	5,08		5,08
31/08/2008	2,97	4,79			5,25
31/07/2008	5,10	5,71			5,81
30/06/2008	6,27	6,05			6,05
31/05/2008	5,74				5,94
30/04/2008	6,14				6,14
09/04/2008					

BANCAJA 12 Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles Available Funds Application

Fecha Pago / Payment Date : **22.01.2009**

A. FONDOS DISPONIBLES Available Funds

		Fondos Disponibles		Amortización Series	
		A, B, C y D		A, B, C y D	
		Available Funds for Amortisation		Series A, B, C and D	
		Available Funds		Series A, B, C and D	
		Saldo Balance		Saldo Balance	
Cuenta Tesorería Treasury Account.	Saldo de inicio al Initial balance at:	22.01.2009	105.378.319,33	105.378.319,33	
Principales cobrados Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans principals collected			34.653.138,12		
Intereses cobrados Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans interests collected			27.790.588,36		
Rendimientos Cuentas Accounts interest			931.962,22		
Fondo de Reserva Reserve Fund	incluido en Cuenta Tesorería Included on Treasury Account		42.000.000,00		
Remanente Fondos Disponibles (Otros) Remaining Available Funds (another)			2.484,17		
Remanente Fondos Disponibles (anterior) Remaining Available funds (previous)			146,46		
Permuta Financiera (neto cobrado) Financial Swap (net receipt)			3.301.050,20	3.301.050,20	
Cobros / Collections			31.091.812,56		
Pagos / Payments			27.790.762,36		
Total Fondos Disponibles Total Available Funds			108.679.369,53	108.679.369,53	0,00

B.1 APLICACIÓN Application

		Devengado	Aplicado		
		Accrued	Applied		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios Taxes & ordinary and extraordinary expenses		33.178,60	33.178,60	108.646.190,93	0,00
2º Comisión Administración Préstamos Hipotecarios Mortgage Loans servicing fee		50.862,46	50.862,46	108.595.328,47	
3º Permuta Financiera (neto pagado)* Financial Swap (net paid)*		0,00	0,00	108.595.328,47	0,00
4º Intereses Bonos Serie A A Bond Interest		27.124.720,68	27.124.720,68	81.470.607,79	0,00
5º Intereses Bonos Serie B* Series B Bond Interest *		841.953,33	841.953,33	80.628.654,46	0,00
6º Intereses Bonos Serie C* Series C Bond Interest *		665.466,67	665.466,67	79.963.187,79	0,00
7º Intereses Bonos Serie D* Series D Bond Interest *		375.666,67	375.666,67	79.587.521,12	0,00
8º Retención para Amortización Series A, B, C y D Withholding for Amortisation Series A, B, C and D		34.653.284,58	34.653.284,58	44.934.236,54	34.653.284,58
(+) Principal Pendiente Series A, B, C y D Outstanding Principal Series	2.033.236.240,16				
(-) Saldo Vivo Préstamos Outstanding Balance Loans	1.998.582.955,58				
(+) Saldo Vivo Préstamos Dudosos Outstanding Balance Doubtful Loans	0,00				
9º Intereses Bonos Serie B** Series B Bond Interest **		0,00	0,00	44.934.236,54	34.653.284,58
10º Intereses Bonos Serie C** Series C Bond Interest **		0,00	0,00	44.934.236,54	34.653.284,58
11º Intereses Bonos Serie D** Series D Bond Interest **		0,00	0,00	44.934.236,54	34.653.284,58
12º Dotación Fondo de Reserva Requerido Amount for Required Cash Reserve		42.000.000,00	42.000.000,00	2.934.236,54	34.653.284,58
13º Intereses Préstamo Subordinado Interest on Subordinated Loan		697.666,67	697.666,67	2.236.569,87	34.653.284,58
14º Reembolso principal Préstamo Subordinado Subordinated Loan principal repayment		0,00	0,00	2.236.569,87	34.653.284,58
15º Permuta Financiera (pago liquidativo)*** Swap liquidation Fund***		0,00	0,00	2.236.569,87	34.653.284,58
16º Intereses Préstamo Gastos Iniciales Interest on Start-Up Loan		6.381,37	6.381,37	2.230.188,50	34.653.284,58
17º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales Start-Up Loan principal repayment		19.817,91	19.817,91	2.210.370,59	34.653.284,58
18º Margen de Intermediación Financiera Financial Intermediation Margin		1.285.948,26	1.285.948,26	924.422,33	34.653.284,58
Remanente Fondos Disponibles Remaining Available Funds		924.422,33	924.422,33	0,00	34.653.284,58
Total aplicado Total applied		108.679.369,53	108.679.369,53		34.653.284,58

* 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.

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Fecha Pago / *Payment Date* : 22.01.2009

Fondos Disponibles
Amortización Series
A, B, C y D
Fondos Disponibles *Available Funds for Amortisation*
Available Funds *Series A, B, C and D*

B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B, C y D

Available Funds for Amortisation Application Series A, B, C, and D

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	34.653.284,58
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	34.653.219,04	34.653.219,04	65,54
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	65,54
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	65,54
4º Amortización Bonos Serie D <i>Series D Bond Amortisation</i>	0,00	0,00	65,54
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B, C y D	65,54	65,54	0,00
<i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B, C and D</i>			
Total aplicado <i>Total applied</i>	34.653.284,58	34.653.284,58	

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería *Treasury Account:* Saldo final al * *Final balance at ** 22.01.2009

42.000.065,54

Fondo de Reserva *Reserve Fund* incluido en Cuenta Tesorería *Included on Treasury Account*

42.000.000,00

Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B, C y D

65,54

Remaining Available Funds Amortisation Series A, B, C and D

* 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.*