

TDA 28 - Fondo de Titulización de Activos (en proceso de liquidación)
LIQUIDACION DEL PERIODO 30/07/12 - 29/10/12

	Euros		
	BANCA CIVICA (CREDIFIMO)	UNNIM (C. TERRASSA)	TOTAL
I. Situación inicial	374.594,51	1.103.330,35	1.477.924,86
Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00
Cantidad dotada Línea de Liquidez	374.590,58	1.103.322,38	1.477.912,96
Otros recursos anterior periodo	3,93	7,97	11,90
II. Fondos recibidos del emisor	1.487.836,21	3.315.040,48	4.802.876,69
Principal:			
Según calendario hasta 30/09/12:	484.638,94	1.552.531,76	2.037.170,70
Amort. Anticipada hasta 30/09/12:	0,00	719.349,86	719.349,86
Intereses:	958.197,27	1.043.158,86	2.001.356,13
Venta de Inmuebles	45.000,00	0,00	45.000,00
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	1.862.430,72	4.418.370,83	6.280.801,55
IV. Total intereses de la reinversión:	99,65	129,22	228,87
Intereses de la Cta. De Tesorería	51,15	72,37	123,52
Intereses de la Cta. De Cobros	38,98	28,80	67,78
Intereses de la Cta. De Amortización Línea Liquidez	9,52	28,05	37,57
V. Recursos disponibles (III + IV):	1.862.530,37	4.418.500,05	6.281.030,42
VI. Gastos:	530.863,76	28.546,47	559.410,23
VII. Liquidación SWAP:	-581.704,57	-492.245,10	-1.073.949,67
Cantidad a Pagar por la Parte A (JP Morgan):	82.963,81	136.895,46	219.859,27
Cantidad a Pagar por la Parte B (Fondo):	664.668,38	629.140,56	1.293.808,94
VIII. Línea Liquidez	1.409,30	1.761,62	3.170,92
Intereses	1.409,30	1.761,62	3.170,92
Amortización	0,00	0,00	0,00
IX. Pago a los Bonos:	373.960,91	2.792.600,89	3.166.561,80
Bonos A:			
Intereses correspondientes al 29/10/12:	238.701,75	229.573,65	468.275,40
Retenciones practicadas a los bonos:	-50.120,83	-48.204,17	-98.325,00
Amortización correspondiente al 29/10/12:	135.259,16	2.563.027,24	2.698.286,40
Bonos B:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	184.623,99	192.566,46	377.190,45
Intereses vencidos al 29/10/12:	10.734,07	10.323,59	21.057,66
Intereses pagados al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	195.358,06	202.890,05	398.248,11
Amortización correspondiente al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Bonos C:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	165.792,98	175.590,52	341.383,50
Intereses vencidos al 29/10/12:	9.764,50	9.391,10	19.155,60
Intereses pagados al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	175.557,48	184.981,62	360.539,10
Amortización correspondiente al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Bonos D:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	193.288,60	209.117,96	402.406,56
Intereses vencidos al 29/10/12:	11.336,80	10.903,28	22.240,08
Intereses pagados al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	204.625,40	220.021,24	424.646,64
Amortización correspondiente al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Bonos E:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	476.409,96	519.809,04	996.219,00
Intereses vencidos al 29/10/12:	35.715,80	34.350,01	70.065,81
Intereses pagados al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	512.125,76	554.159,05	1.066.284,81
Amortización correspondiente al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Bonos F:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	209.970,97	235.263,35	445.234,32
Intereses vencidos al 29/10/12:	12.040,83	11.580,39	23.621,22
Intereses pagados al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	222.011,80	246.843,74	468.855,54
Amortización correspondiente al 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones (1):	50.120,83	48.204,17	98.325,00
X. Saldo disponible (V-VI+VII-VIII-IX)	374.591,83	1.103.345,97	1.477.937,80
Distribución del saldo disponible:			
Fondo de Reserva (30/07/12)	0,00	0,00	0,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00
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
Otros Recursos (dif. Bonos - PHs)	1,25	23,59	24,84
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva 29/10/12:	0,00	0,00	0,00
Total de la Línea de Liquidez dispuesta a 29/10/12:	1.714.190,91	1.520.403,74	3.234.594,65

(1) Hasta el 20/11/2012

Destinatarios: CNMV, AIAF



Nº: 7307/12

Titulización de Activos, SGFT,S.A.
 Orense, 69
 28020 Madrid
 Tel.:917020808
 http://www.tda-sgft.com
 TDA28liq.trim/Oct12

TDA 28 (en proceso de liquidación)

Fondo de Titulización de Activos

INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 29 de Octubre de 2012

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:	297.821.581,20 €	71.937,58 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	468.275,40 €	113,11 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	2.698.286,40 €	651,76 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	295.123.294,80 €	71.285,82 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	71,285820%	71,285820%
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 en esta Fecha de Pago:	21.057,66 €	179,98 €
4. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Intereses impagados tras esta Fecha de Pago:	398.248,11 €	3.403,83 €
6. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
7. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	11.700.000,00 €	100.000,00 €
8. 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 en esta Fecha de Pago:	19.155,60 €	212,84 €
4. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Intereses impagados tras esta Fecha de Pago:	360.539,10 €	4.005,99 €
6. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
7. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	9.000.000,00 €	100.000,00 €
8. 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 en esta Fecha de Pago:	22.240,08 €	308,89 €
4. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Intereses impagados tras esta Fecha de Pago:	424.646,64 €	5.897,87 €
6. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
7. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	7.200.000,00 €	100.000,00 €
8. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
V. 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 en esta Fecha de Pago:	70.065,81 €	865,01 €
4. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Intereses impagados tras esta Fecha de Pago:	1.066.284,81 €	13.164,01 €
6. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
7. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	8.100.000,00 €	100.000,00 €
8. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
VI. 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:	23.621,22 €	874,86 €
4. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Intereses impagados tras esta Fecha de Pago:	468.855,54 €	17.365,02 €
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%

VII. EL FONDO Importes en euros

1. Saldo de participaciones hipotecarias a 30/09/12:		
a) Saldo pendiente de vencimiento No Fallidas:		250.416.211,35 €
b) Saldo pendiente de vencimiento Fallidas:		83.516.793,98 €
c) Saldo pendiente de cobro No Fallidas:		250.654.259,60 €
d) Saldo pendiente de cobro Fallidas:		87.100.853,32 €
2. Amortización del período 30/06/12 a 30/09/12:		2.756.520,56 €
a) Según calendario:		2.037.170,70 €
b) Amortización anticipada hasta 30/09/12:		719.349,86 €
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):		
b) Último año:		2,66%
c) Último semestre:		1,64%
d) Último trimestre:		1,12%
4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses:		4,56%
5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses:		2,87%
6. Porcentaje de fallidos (1):		25,79%
7. Nivel de Impago (2)		5,51%

(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 no fallidas impagadas con un plazo superior a 90 días comprendidas entre la anterior Fecha de Pago y la Actual Fecha de Pago respecto al saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias

Destinatarios: Cedentes: CNMV; AIAF



Nº: 7308/12

Titulización de Activos, (SGFT), S.A.
Orense, 69
28020 Madrid
Tel.: 917020808
http://www.tda-sgft.com
TDA28\Infoinver.trim\Oct12

TDA 28 , FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS (en proceso de liquidación)
INFORMACION CORRESPONDIENTE AL PERÍODO: 30/07/12-29/10/12

I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO	
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 2021
Sociedad Gestora	Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Emisores Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	UNNIM Caixa (Caixa Terrassa) Banca Cívica (Credifimo)
Agente de Pagos	BNP PARIBAS
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Fitch Ibcá/Standard & Poor´s
Calificación	Bonos A: (F) CCC (sf) Bonos B: (F) CC (sf) Bonos C: (F) CC (sf) Bonos D: (F) CC (sf) Bonos E: (F) CC (sf) Bonos F: (F) CC (sf)

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO	
Nombre	Bonos de Titulización TDA 28, F.T.A. (en proceso de liquidación)
Serie A:	
Código ISIN	ES0377930005
Nominal en circulación total (inicial)	414.000.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	295.123.294,80 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	71.285,82 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

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO (cont.)	
Nombre	Bonos de Titulización TDA 28, F.T.A. (en proceso de liquidación)
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

III. INFORMACION INCLUIDA
* Liquidación del Período:30/07/12-29/10/12
* Flujos de Caja del Período:30/07/12-29/10/12
* Información a los inversores. Fecha de Pago: 29 de Octubre de 2012

TDA 28 (en proceso de liquidación)**Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 30/07/12 - 29/10/12**

I. INVERSIONES/FINANCIACIONES	Euros	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip.		2.698.286,40
Amortización Participaciones Hip.	2.756.520,56	
Venta de Inmueble	45.000,00	
Amortización Ptmos. Subordinados		0,00
II. INTERESES		
Intereses pagados línea de liquidez		3.170,92
Intereses pagados a los BTH		468.275,40
Intereses recibidos de las PHs	2.001.356,13	
Intereses Inversiones Temporales	228,87	
Intereses Ptmos. Subordinados		0,00
III. GASTOS		1.633.359,90
Comisiones y Gastos:		559.410,23
Neto SWAP		1.073.949,67
Margen de Intermediación Financiera		0,00
Total Ingresos/Pagos	4.803.105,56	4.803.092,62
Saldo inicial 30/07/12	1.477.924,86	
A Inversiones Temporales		1.477.912,96
Otros Recursos		24,84
Total	6.281.030,42	6.281.030,42
Retenciones practicadas el 29/10/12	98.325,00	
A Inv.Temporales hasta el 20/11/12		98.325,00

Destinatarios: CNMV; AIAF.

**Nº: 7315/12**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

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

TDA 28flu.j.trim\Oct12