

Informe de Auditoría

TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2009

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de ingresos y gastos reconocidos y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que, tal y como se indica en el párrafo 3 siguiente, difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2008, detallándose en la Nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas las diferencias existentes. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 27 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio y que resultaban de aplicación, en el que expresamos una opinión favorable.

3. De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 fueron las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo formularon aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización. Adicionalmente, la mencionada Circular 2/2009 estableció en su Norma Transitoria Primera que los criterios contenidos en la misma se aplicaran por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se aplicarían por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009. En la Nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas se incorpora, tal y como se establece en la Norma Transitoria Cuarta de la mencionada Circular 2/2009, la conciliación de los balances de situación al 1 de enero de 2008 y al 31 de diciembre de 2008 y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008, entre las cifras incluidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio anterior y las que resultan de la aplicación de la indicada Circular 2/2009 en su totalidad junto con una explicación de las principales diferencias entre los principios y normas contables aplicados en el ejercicio anterior y los aplicados en la preparación de las cuentas anuales adjuntas.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 28, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo y de los ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios 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 del ejercicio 2009. 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.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

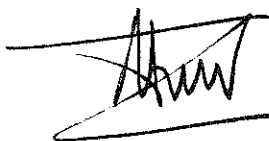
Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 Nº 01/10/03763

COPIA GRATUITA

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

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

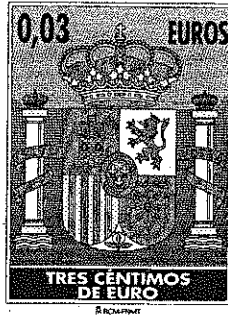


Francisco J. Fuentes García

26 de abril de 2010



**CLASE 8.ª**



OK0782893

**TDA 28,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**



**CLASE 8.ª**



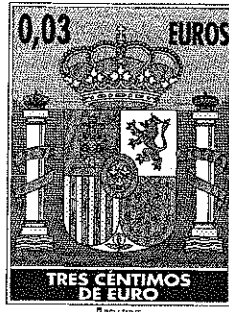
OK0782894

## ÍNDICE

- Balances de situación
- Cuentas de pérdidas y ganancias
- Estados de flujos de efectivo
- Estados de ingresos y gastos reconocidos
- Memoria
- Informe de Gestión
- Anexo I
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

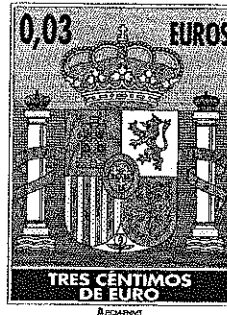


**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782895

## BALANCES DE SITUACIÓN

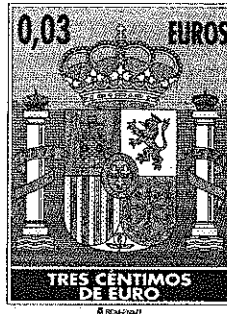


OK0782896

CLASE 8.<sup>a</sup>

TDA 28, F.T.A.  
Balances de Situación  
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2009	2008
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>I. Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>367.814</b>	<b>401.242</b>
Valores representativos de deuda			
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		240.181	293.839
Certificados de transmisión hipotecaria		62.232	76.309
Activos dudosos		70.648	29.710
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(5.946)	-
Derivados			
Derivados de cobertura		699	1.384
<b>II. Activos por impuestos diferido</b>		-	-
<b>III. Otros activos no corrientes</b>		-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>19.424</b>	<b>31.121</b>
<b>IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>10.542</b>	<b>11.307</b>
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		7.177	5.735
Certificados de transmisión hipotecaria		1.130	713
Activos dudosos		1.533	1.150
Intereses y gastos devengados no vencidos		702	3.709
<b>VI. Ajustes por periodificaciones</b>		-	-
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>8.882</b>	<b>19.814</b>
Tesorería		8.882	19.814
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>387.238</b>	<b>432.363</b>



OK0782897

**CLASE 8.ª**

TDA 28, F.T.A.  
Balances de Situación  
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2009	2008
<b>PASIVO</b>			
<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>375.085</b>	<b>412.601</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>		-	-
<b>II. Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>375.085</b>	<b>412.601</b>
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		338.292	371.272
Series subordinadas		36.000	36.000
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(3.707)	-
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos subordinados		829	829
Crédito línea de liquidez		4.500	4.500
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		(829)	-
<b>III. Pasivo por impuesto diferido</b>		-	-
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12.025</b>	<b>20.259</b>
<b>IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		-	-
<b>V. Provisiones a corto plazo</b>		-	-
<b>VI. Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>12.007</b>	<b>18.251</b>
Acreedores y otras cuentas a pagar		517	5.216
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		8.896	6.777
Intereses y gastos devengados no vencidos		979	3.891
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		23	49
Intereses y gastos devengados y no vencidos		64	261
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(54)	-
Derivados			
Derivados de cobertura		1.582	2.057
<b>VII. Ajustes por periodificaciones</b>		<b>18</b>	<b>2.008</b>
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		14	14
Comisión agente financiero/pagos		4	5
Comisión variable-resultados realizados		-	1.982
Otros		-	7
<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>128</b>	<b>(497)</b>
<b>VIII. Activos financieros disponibles para la venta</b>		-	-
<b>IX. Cobertura de flujos de efectivo</b>	<b>9</b>	<b>128</b>	<b>(497)</b>
<b>X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos</b>		-	-
<b>XI. Gastos de constitución en transición</b>		-	-
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>387.238</b>	<b>432.363</b>



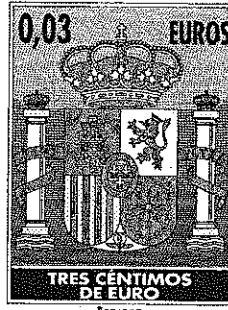


**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782898

## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



OK0782899

**CLASE 8.<sup>a</sup>**TDA 28, F.T.A.  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias

Nota	Miles de euros	
	2009	2008
<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>	<b>15.082</b>	<b>24.857</b>
Valores representativos de deuda	-	-
Derechos de crédito	15.010	24.236
Otros activos financieros	72	621
<b>2. Intereses y cargas asimilados</b>	<b>(15.553)</b>	<b>(22.243)</b>
Obligaciones y otros valores negociables	(7.816)	(21.959)
Deudas con entidades de crédito	(17)	(41)
Otros pasivos financieros	(7.720)	(243)
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>	<b>(471)</b>	<b>2.614</b>
<b>3. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>	-	-
Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Otros	-	-
<b>4. Diferencias de cambio (neto)</b>	-	-
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	-	-
<b>6. Otros gastos de explotación</b>	<b>(157)</b>	<b>(2.614)</b>
Servicios exteriores	-	-
Servicios de profesionales independientes	(39)	(35)
Servicios bancarios y similares	(33)	(181)
Publicidad y propaganda	-	-
Otros servicios	-	-
Tributos	-	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Comisión de sociedad gestora	(60)	(85)
Comisión administrador	-	-
Comisión del agente financiero/pagos	(25)	(27)
Comisión variable – resultados realizados	-	(1.339)
Comisión variable – resultados no realizados	-	-
Otras comisiones del cedente	-	-
Otros gastos	-	(947)
<b>7. Deterioro de activos financieros (neto)</b>	<b>(5.946)</b>	-
Deterioro neto de valores representativos de deuda (-)	-	-
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	(5.946)	-
Deterioro neto de derivados (-)	-	-
Deterioro neto de otros activos financieros (-)	-	-
<b>8. Dotaciones a provisiones (neto)</b>	-	-
<b>9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta</b>	-	-
<b>10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)</b>	<b>6.574</b>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Impuesto sobre beneficios</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782900

## **ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**



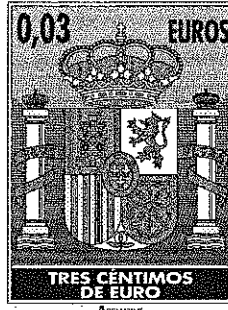
OK0782901

**CLASE 8ª**TDA 28, F.T.A.  
Estados de Flujos de Efectivo

Nota	Miles de euros		
	2009	2008	
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	20	1.742	
Intereses cobrados de los activos titulizados	(1.658)	386	
Intereses pagados por valores de titulización	15.901	23.167	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(10.728)	(23.230)	
Intereses cobrados de inversiones financieras	(6.883)	22	
Intereses cobrados de préstamos y créditos en entidades de crédito	72	621	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(20)	(194)	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(106)	(389)	
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(80)	(86)	
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	-	-	
Comisiones pagadas al agente financiero	(26)	(27)	
Comisiones variables pagadas	-	(276)	
Otras comisiones	-	-	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	1.784	1.745	
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	560	-	
Pagos de provisiones	-	-	
Otros	1.224	1.745	
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN</b>	<b>(10.952)</b>	<b>(4.620)</b>	
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-	
Cobros por emisión de valores de titulización	-	-	
Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	-	-	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-	
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-	-	
Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	-	-	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(10.741)	(4.409)	
Cobros por amortización de derechos de crédito	20.121	28.939	
Cobros por amortización de activos titulizados	-	-	
Pagos por amortización de valores de titulización	(30.862)	(33.348)	
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(211)	(211)	
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de préstamos	-	-	
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(187)	(60)	
Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	-	-	
Administraciones públicas - Pasivo	-	(111)	
Otros deudores y acreedores	(24)	(40)	
Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	-	-	
Cobros de Subvenciones	-	-	
<b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(10.932)</b>	<b>(2.878)</b>	
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	19.814	22.692
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	8.882	19.814



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782902

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**



OK0782903

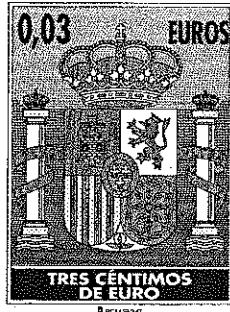
CLASE 8.<sup>a</sup>

TDA 28, F.T.A.  
Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros		
	Nota	2009	2008
<b>1. Activos financieros disponibles para la venta</b>			
Ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>		-	-
<b>2. Cobertura de los flujos de efectivo</b>			
Ganancias (pérdidas) por valoración		(7.095)	(740)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		(7.095)	(740)
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		7.720	243
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		(625)	497
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>		-	-
<b>3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos</b>			
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias</b>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)</b>		-	-



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782904

MEMORIA



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782905

TDA 28, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

## **1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD**

### **a) Constitución y objeto social**

TDA 28, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 18 de julio de 2007, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 449.499.999,78 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 23 de julio de 2007.

Con fecha 17 de julio de 2007 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 454.650 miles de euros (Nota 8).

El activo del Fondo está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo) y Caixa D'Estalvis de Terrassa (Caixa Terrassa), sobre préstamos concedidos para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Los Préstamos Hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la "Ley del Mercado Hipotecario") y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 1"). El Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 358.122.192,11 euros.
- Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 2"). El Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representa un importe total de 91.877.807,67 euros.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782906

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y los Préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones y Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

**b) Duración del Fondo**

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los Bonos, y siempre de acuerdo con el Orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 15%, el Fondo se extinguiría en julio de 2020.

**c) Recursos Disponibles del Fondo**

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, serán el importe depositado en la Cuenta de Tesorería que estará compuesto por:

- (a) cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponda a las Participaciones y a los Certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores;
- (b) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva, transferidos, en su caso, desde la Cuenta de Reinversión;
- (c) los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo;
- (d) las Cantidades Netas percibidas en virtud de los Contratos de Derivados;



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782907

- (e) en su caso, el Avance Técnico;
- (f) en la primera Fecha de Pago, el importe dispuesto de la Línea de Liquidez;
- (g) las cantidades depositadas en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez que, en su caso, sean necesarias para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Folleto de Emisión; y
- (h) cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo.

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles del Fondo todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Cobros, en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez y, en su Tesorería, incluyendo los rendimientos producidos.

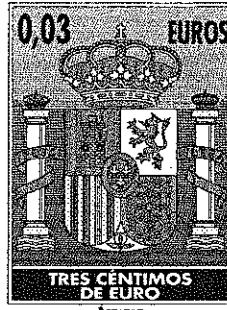
**d) Insolvencia del Fondo**

En caso de insolvencia del fondo se aplicará, en cada fecha de pago, el régimen de prelación de pagos establecido para los recursos disponibles que es el siguiente:

1. Gastos Ordinarios y Extraordinarios y de Liquidación del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
2. Pago, en su caso, de las Cantidades Netas a pagar por el Fondo en virtud de los Contratos de Derivado, y, solamente en el caso de resolución de los citados Contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez, y con posterioridad, amortización del principal dispuesto de la Línea de Liquidez según corresponda.
4. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A y Pago NAS-IO.
5. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B. Se procederá a la postergación de este pago al (10) lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 12,15% del Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados totalmente.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782908

6. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C. Se procederá a la postergación de este pago al (11) lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 9,12% del Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A y B no hayan sido amortizados completamente.
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D. Se procederá a la postergación de este pago al (12) lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 6,09% del Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B y C no hayan sido amortizados completamente.
8. Pago de intereses de los Bonos de la Serie E. Se procederá a la postergación de este pago al (13) lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 4,60% del Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B, C y D no hayan sido amortizados completamente.
9. Amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E.
10. En el caso del número (5) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, Intereses de los Bonos de la Serie B.
11. En el caso del número (6) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B, Intereses de los Bonos de la Serie C.
12. En el caso del número (7) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, Intereses de los Bonos de la Serie D.
13. En el caso del número (8) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D, Intereses de los Bonos de la Serie E.
14. Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782909

15. Retención de la línea de liquidez para realizar la dotación para el Fondo de Amortización de la Línea de Liquidez.
16. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie F.
17. Amortización de los Bonos de la Serie F.
18. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los Contratos de Derivado excepto en los supuestos contemplados en el orden (2º) anterior.
19. En Pago de intereses del Préstamo para Gastos Iniciales.
20. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
21. Margen de Intermediación Financiera (Comisión Variable de las Entidades Cedentes).

Otras reglas:

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

- i) Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

La prelación entre los pagos a realizar en concepto de amortización de la Línea de Liquidez, en su caso, amortización del Préstamo para Gastos Iniciales y Margen de Intermediación Financiera se imputará individualmente para cada Cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada.



**CLASE 8.ª**



OK0782910

**e) Gestión del Fondo**

De acuerdo con 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 los Fondos de Titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, es la gestora del Fondo y, percibirá por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, igual, a la cuarta parte del 0,020% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. La comisión en cada Fecha de Pago no podrá ser inferior a 18.000 euros. Estas cantidades serán actualizadas al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2008) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

**f) Administrador de los Derechos de Crédito**

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de cobro de los Préstamos Hipotecarios, cada cedente percibirá una remuneración que se devengará trimestralmente en cada Fecha de Pago, del 0,03% anual del Saldo Nominal Pendiente de Cobro, en la Fecha de Pago del Fondo inmediatamente anterior, de los Préstamos Hipotecarios administrados por dicho Cedente. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. Dicha comisión será pagada por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

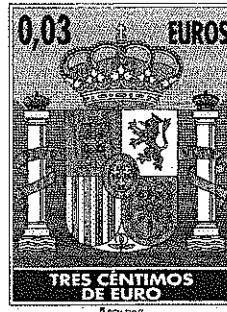
**g) Agente financiero del Fondo**

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Banco Santander Central Hispano, S.A., en adelante el SCH, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de Pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del Agente de Pagos, en este caso, SCH, previa notificación a la Sociedad Gestora.



**CLASE 8.ª**



OK0782911

- El Agente de Pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente Contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, pagadera trimestralmente en cada Fecha de Pago a razón de 3.000 euros al trimestre, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

**h) Contraparte del Swap**

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con JP Morgan un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.

**i) Contraparte de los Préstamos Subordinados**

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo) y Caixa D'Estalvis de Terrassa (Caixa Terrassa) un préstamo para gastos iniciales y un préstamo de línea de liquidez.

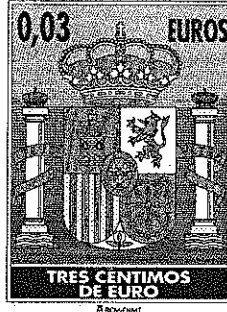
**j) Normativa legal**

TDA 28, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 18 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.



**CLASE 8.ª**



OK0782912

**k) Régimen de tributación**

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, al Impuesto sobre el Valor Añadido.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**a) Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2009. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

**b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros**

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782913

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Notas 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b)

#### **c) Comparación de la información**

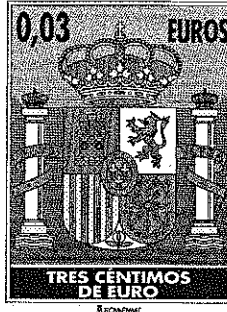
Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2009 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2008.

En la Nota 13 de esta memoria, conforme a lo establecido en la Norma Transitoria Cuarta de la citada Circular, se incluyen una conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2008 y 31 de diciembre de 2008, así como una conciliación de la cuenta de resultados del ejercicio 2008 entre las cifras publicadas correspondientes al cierre de ejercicio 2007 y 2008 respectivamente, y los resultados de aplicar la Circular 2/2009 en su totalidad.

En la Nota 13 c) de las presentes cuentas anuales se incluye una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales.

El estado de ingresos y gastos reconocidos refleja en las cifras del ejercicio 2008 la variación de valor del derivado contratado por el Fondo al 31 de diciembre de 2008, sin considerar el valor que el mismo hubiera tenido al cierre del ejercicio 2007, fecha en que dichos instrumentos financieros no eran objeto de reflejo contable en los estados financieros del Fondo, por entenderse que esto no afecta a la imagen fiel del patrimonio ni de la situación financiera del Fondo al cierre del ejercicio 2009 (ver Nota 13 a).





OK0782914

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**d) Agrupación de partidas**

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estados de ingresos y gastos.

**e) Elementos recogidos en varias partidas**

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

**3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS**

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

**a) Empresa en funcionamiento.**

El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

**b) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

**c) Corriente y no corriente**

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.



OK0782915

**CLASE 8.ª**

**d) Activos dudosos**

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

**e) Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

• **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

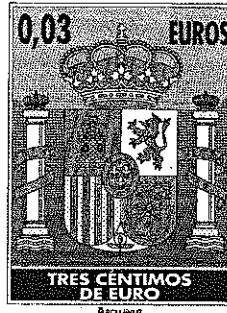
No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



**CLASE 8.ª**



OK0782916

**f) Intereses y gastos devengados no vencidos**

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización.

**g) Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.



**CLASE 8.ª**



OK0782917

### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

### Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

### Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.



OK0782918

**CLASE 8.ª**

#### **h) Ajustes por periodificación**

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

#### **i) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

#### **j) Coberturas contables**

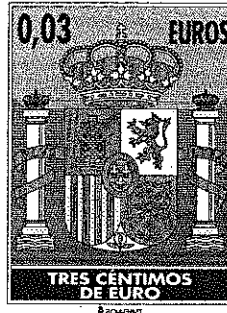
El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados ("derivados OTC").

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como "derivados de negociación".

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.



OK0782919

**CLASE 8.ª**

- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza el Fondo, para verificar que las diferencias producidas por la variaciones de valor razonable o de los flujos de efectivo entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

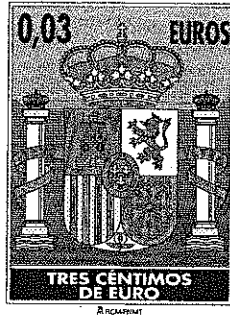
El Fondo clasifica sus coberturas contables en coberturas de flujo de riesgo, en función del tipo de riesgo que cubran.

#### **k) Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconocerá en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782920

- Derecho de crédito

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considerará toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

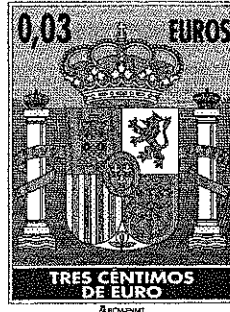
En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tendrán en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utilizará como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utilizará el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no sea material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo sea igual o inferior a doce meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en métodos estadísticos.



OK0782921

**CLASE 8.ª**

No obstante, el importe de la provisión que resulte de la aplicación de lo previsto en los puntos anteriores no podrá ser inferior a la que obtenga de la aplicación de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados de esta Norma, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Operaciones sin garantía real

	<u>Empresas y empresarios (%)</u>	<u>Resto de deudores (%)</u>
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3
Más de 24 meses	100	100

La escala anterior también se aplicará, si procede, a las operaciones clasificadas como dudosas por acumulación de impagos superiores a tres meses en otras operaciones que el Fondo mantenga con el mismo deudor. A estos efectos, se considerará como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura de estas operaciones la del importe vencido más antiguo que permanezca impagada, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

Cuando no sea posible identificar las operaciones que realizan las personas físicas en su calidad de empresarios, se les aplicarán a todas sus operaciones los porcentajes establecidos para el resto de deudores.

- Operaciones con garantía real

Los porcentajes de cobertura de estas operaciones serán, en función del tipo de garantía, los que se indican a continuación:





OK0782922

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas

El porcentaje de cobertura a aplicar a los instrumentos de deuda que cuenten con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su (riesgo vivo) sea igual o inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas, será el 2%. Transcurridos tres años sin que se extinga la deuda o el Fondo adquiera la propiedad de las viviendas, se considerará que dicha adjudicación no va a producirse y se aplicarán a los riesgos vivos los siguientes porcentajes de cobertura:

	(%)
Más de 3 años, sin exceder de 4 años	25
Más de 4 años, sin exceder de 5 años	50
Más de 5 años, sin exceder de 6 años	75
Más de 6 años	100

No obstante lo anterior, si procede, el porcentaje de cobertura a aplicar a las operaciones de un mismo deudor del Fondo clasificadas como dudosas por acumulación de impagos superiores a tres meses en otras operaciones, mientras se hallen al corriente de pago, será del 1%.

Si finalmente el Fondo adquiere las viviendas, se liberarán las coberturas por riesgo de crédito previamente constituidas, siempre que su valor de adquisición menos los costes estimados de venta (que serán, al menos, del 30% de dicho valor) sea superior al importe de la deuda sin considerar las coberturas, salvo que el valor de adquisición sea superior al valor hipotecario, en cuyo caso se tomará como referencia este último valor.

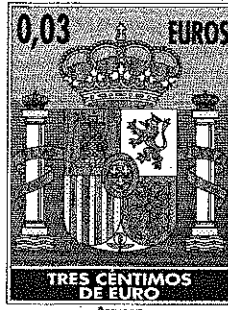
- Otras operaciones con garantía real:

Los porcentajes de cobertura aplicables a las operaciones que cuenten con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del punto anterior, siempre que la Sociedad Gestora o la entidad cedente hayan iniciado los trámites para ejecutar dichos bienes y éstos tengan un valor sustancial en relación con el importe de la deuda, serán los que se indican a continuación, distinguiendo según el deudor sea una empresa o empresario u otro tipo:

	Empresas y empresarios (%)	Resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100	100



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782923

La escala anterior se aplicará a las operaciones clasificadas como dudosas por acumulación, si procede, de impagos superiores a tres meses en otras operaciones de un mismo deudor del Fondo. A estos efectos, se considerará como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura de estas operaciones la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos, si es anterior.

Cuando no sea posible identificar las operaciones que realizan las personas físicas en su calidad de empresarios, se les aplicarán a todas sus operaciones los porcentajes fijados para el resto de deudores.

Si finalmente el fondo adquiere las viviendas, se liberarán las coberturas por riesgo de crédito previamente constituidas, siempre que su valor de adquisición menos los costes estimados de venta (que serán, al menos, del 30% de dicho valor) sea superior al importe de la deuda sin considerar las coberturas, salvo que el valor de adquisición sea superior al valor hipotecario, en cuyo caso se tomará como referencia este último.

La Sociedad Gestora deberá ajustar el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando disponga de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizarán individualmente.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiesten utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considere remota la recuperación de algún importe, este se dará de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerá como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tendrá como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca impagados se mantienen como activo hasta el momento en el que se consideren fallidos, fecha en la que se retroceden los intereses pagados hasta entonces. El capital de las Participaciones y Certificados considerados fallidos se mantiene en el balance hasta el momento en el que el bien hipotecado no garantiza su recuperación, fecha en la cual se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, por el importe no recuperado.



**CLASE 8.ª**



OK0782924

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca fallidos se definen como aquellos cuyo préstamo participativo tiene un retraso en el que el pago igual o superior a doce meses, o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la Circular 4/2004 del Banco de España.

#### **4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES**

Durante el ejercicio 2009 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

#### **5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS**

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

##### **Riesgo de mercado**

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.



OK0782925

## CLASE 8.ª

Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para repreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de depreciación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

### Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

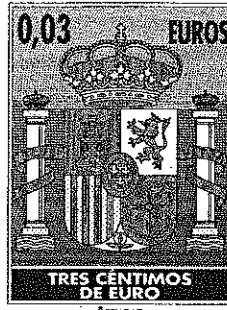
Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2009. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.



OK0782926

**CLASE 8.ª**

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2009:

	<u>Miles de euros</u>
Derechos de crédito	377.657
Derivados de cobertura	699
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>8.882</u>
<b>Total Riesgo</b>	<u><u>387.238</u></u>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>Total</u>
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	240.181	7.177	247.358
Certificados de transmisión hipotecaria	62.232	1.130	63.362
Activos dudosos	70.648	1.533	72.181
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(5.946)	-	(5.946)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	702	702
	<u>367.115</u>	<u>10.542</u>	<u><u>377.657</u></u>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782927

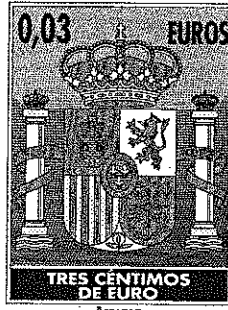
## 6.1 Derechos de crédito

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Certificados.
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- Cada Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo Título Múltiple que será canjeado por el que se entrega en la Fecha de Constitución.
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las Agencias de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada Participación o Certificado. El tipo medio ponderado del total de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2009 es del 3,34%.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

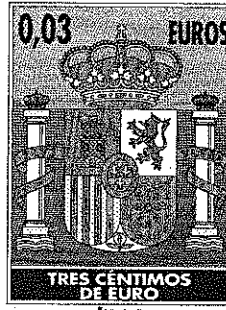


OK0782928

- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.
- El abono por cada Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
  - a) CREDIFIMO realizarán sus ingresos mensualmente. En caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente posterior. CAIXA TERRASSA realizará sus ingresos diariamente.
  - b) La cantidad total que cada Cedente deberá entregar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente, será la cantidad total que el Cedente de que se trate haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios que administre desde la anterior Fecha de Cobro.
  - c) El día 20 de cada mes (“Fecha de Cálculo”) o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al Agente Financiero para que traspase a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada en el Periodo de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo. La primera fecha de cálculo es 20 de septiembre de 2007.
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el SCH.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782929

- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”).
- Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”).
- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
  - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
  - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
  - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
  - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 23 de julio de 2007.





OK0782930

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.  
  
Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- Las Agencias de Calificación fueron Fitch Ratings, S.A. y Standard and Poor's España, S.A. (S&P).
  - Fitch Ratings otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y B para la Serie F.
  - Standard and Poor's otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y B para la Serie F.

En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.

El movimiento de los derechos de crédito durante el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	299.574	-	(52.216)	247.358
Certificados de transmisión hipotecaria	77.022	-	(13.660)	63.362
Activos dudosos	30.860	41.321	-	72.181
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(5.946)	-	(5.946)
Intereses y gastos devengados no vencidos	3.709	15.010	(18.017)	702
	<u>411.165</u>	<u>50.385</u>	<u>(83.893)</u>	<u>377.657</u>

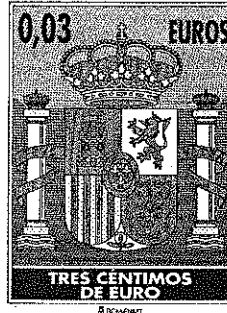
En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo.

Al 31 de diciembre de 2009 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 3,58%.

Al 31 de diciembre de 2009 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,34%, con un tipo máximo de 6,99% y mínimo de 1,5%.



CLASE 8.ª



OK0782931

Durante el ejercicio 2009 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 15.010 miles de euros, de los que 702 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2009.

Al 31 de diciembre de 2009 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los citados activos deteriorados es de 5.946 miles de euros registrado en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”.

El deterioro de los activos financieros del Fondo, calculado según lo indicado anteriormente, ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009. En el ejercicio 2008 el cálculo del deterioro de los activos financieros fue realizado de acuerdo a la normativa vigente hasta el 1 de enero de 2009 y esto no afecta a la situación patrimonial del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2009 no se han realizado reclasificaciones de activos.

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación se corresponde con el efectivo depositado en el Santander Central Hispano como materialización de una Cuenta de Cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de Cobro todos los ingresos que el Fondo debe recibir de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una Cuenta de Tesorería (en la cual el Fondo transferirá desde la Cuenta de Cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una Cuenta de Línea de Liquidez. Las cuentas devengarán un interés, que se liquidará mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los Tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso.

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de euros	
	2009	2008
Tesorería	8.882	19.814
	8.882	19.814



OK0782932

CLASE 8.<sup>a</sup>

A 31 de diciembre de 2009 no existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	338.292	8.896	347.188
Series subordinadas	36.000	-	36.000
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(3.707)	-	(3.707)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	979	979
	<u>370.585</u>	<u>9.875</u>	<u>380.460</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	829	-	829
Crédito línea de liquidez	4.500	-	4.500
Otras deudas con entidades de crédito	-	23	23
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(829)	(54)	(883)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	64	64
	<u>4.500</u>	<u>33</u>	<u>4.533</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	1.582	1.582
	<u>-</u>	<u>1.582</u>	<u>1.582</u>
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	517	517
	<u>-</u>	<u>517</u>	<u>517</u>

### 8.1 Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos de Titulización por importe de 454.650 miles de euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782933

### Composición de la emisión

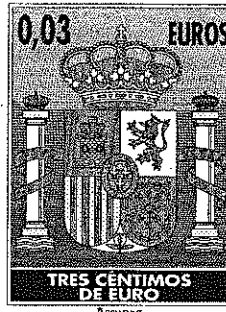
---

El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en cuatro Clases de la siguiente manera:

- a) La Clase A estará compuesta por 4.140 Bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,20%. b) La Clase B estará compuesta por 117 Bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,29%.
- c) La Clase C estará compuesta por 90 Bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,42%.
- d) La Clase D estará compuesta por 72 Bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,80%.
- e) La Clase E estará compuesta por 81 Bonos, de 100.000 euros de valor unitario, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 3,00%.
- f) La Clase F estará compuesta por 27 Bonos, de 50.000 euros de valor unitario, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 6,50%.
- g) En la Fecha de Constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que estarán integrados en la Fecha de Constitución por 4.140 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos. Durante el Período de Suscripción, cada uno de los Bonos de la Serie A serán suscritos y supondrán el pago en la Fecha de Desembolso de (i) 100.000 euros, por parte de los suscriptores de los Bonos de la Serie A; y (ii) un importe de 797,11 euros, por cada Valor NAS-IO suscrito. En cada Fecha de Pago el importe nominal de los Valores NAS-IO será igual al Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos de la Serie A.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782934

Los Valores NAS-IO no incorporan el derecho para sus titulares de recuperar el precio de suscripción, sino únicamente el derecho al cobro, hasta el vencimiento del mismo, del Pago NAS-IO siempre sujeto al Orden de Prelación de Pagos.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series. Esta mención resulta igualmente de aplicación para los Valores NAS-IO en relación con el resto de Series de Bonos.

#### Amortización de los Bonos

---

La amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie que corresponda amortizar en cada Fecha de Pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados no Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago, y
- (b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el Orden de Prelación de Pagos.

La amortización de los Bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera Fecha de Pago (29 de octubre de 2007).

La amortización de los Bonos de la Serie B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase A.

La amortización de los Bonos de la Serie C comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase B.

La amortización de los Bonos de la Serie D comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase C.

La amortización de los Bonos de la Serie E comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase D.



OK0782935

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

La amortización de los Bonos de principal de los Bonos de la Serie F se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago, según sus propias reglas de amortización por el importe de los Recursos Disponibles aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie F. La amortización parcial de los Bonos de la Serie F se efectuará en cada una de las Fechas de Pago, produciéndose el reembolso de principal en una cuantía igual al 100% sobre la diferencia existente entre el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior y el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago correspondiente, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

#### Vencimiento de los Bonos

---

Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

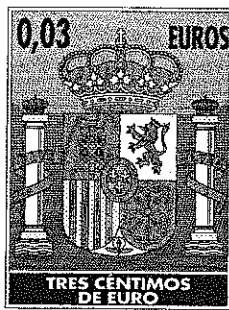
El movimiento de los Bonos durante el ejercicio 2009, sin considerar las correcciones, ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	378.049	36.000
Amortización	(30.861)	-
Saldo final	<u>347.188</u>	<u>36.000</u>

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc..) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimación sobre la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.



CLASE 8.ª



OK0782936

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, ha preparado una estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, dicha estimación se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Durante el ejercicio 2009 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 7.816 miles de euros, de los que 979 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2009, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.

## 8.2 Deudas con entidades de crédito

Los Préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tienen las siguientes características:

### PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	506
Caixa Terrassa	404
Saldo inicial	<u>910</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2009 829 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euríbor 3 meses vigentes en cada momento.

Finalidad: Pago de los Gastos Iniciales a cargo del Fondo.

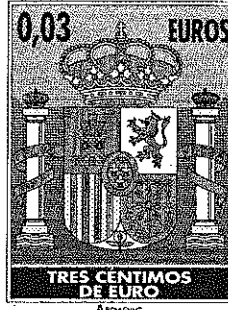
Amortización: Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (29 de octubre de 2007), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.

### PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

La Línea de Liquidez se dispone en su importe máximo en la fecha de desembolso del Fondo (2 de agosto de 2007) por 4.500 miles de euros, depositando dicho importe en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782937

Este importe se distribuye de forma mancomunada entre los cedentes de la siguiente forma:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	2.500
Caixa Terrassa	<u>2.000</u>
	<u>4.500</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2009 4.500 miles de euros

Tipo de interés anual:

Los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez y pendientes de reembolso devengarán un tipo de interés igual al que resulte de disminuir (15) puntos básicos la media mensual de los tipos EONIA.

Finalidad:

Cubrir el posible desfase correspondiente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de las Participaciones y Certificados durante los Periodos de Cálculo anteriores a la primera Fecha de Pago.

Durante el ejercicio 2009 no se han producido movimientos en el principal de los préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante el ejercicio 2009 se han devengado intereses del préstamo para gastos iniciales y del préstamo de línea de liquidez por importe total de 17 miles de euros, de los que 102 miles de euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2009, estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo del balance de situación.

## 9. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Con el objeto de mitigar, por un lado, el riesgo de base de tipo de interés existente entre los activos (Participaciones y Certificados) y los pasivos (Bonos) del Fondo, y por otro lado, el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos y mínimos que tiene establecidos un porcentaje de los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, los siguientes contratos:

- Contrato de Derivado anual
- Contrato de Derivado semestral





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782938

Los términos más relevantes de estos contratos se describen a continuación:

Parte A	JP Morgan.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de Liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Valores, esto es, los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente siguiente. La primera Fecha de liquidación será el 29 de octubre de 2007.
Periodos de Liquidación:	Los periodos de liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 29 de octubre de 2007 (excluido).
Supuestos de incumplimiento de los Contratos de Derivado	Si en una Fecha de Liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Derivado correspondiente podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.
Vencimiento de los Contratos de Derivado	El vencimiento de los Contratos de Derivado tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) Fecha de extinción del Fondo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782939

#### 1. Contrato de Derivado Anual

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,05%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.

El "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual" será el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap (Contrato de Derivado Anual)

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual", por el "Factor de Cálculo para el Swap".

El "Factor de Cálculo para el Swap" será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en doce meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Anual.

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap (Contrato de Derivado Anual)

En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782940

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor (Contrato de Derivado Anual)

En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

## 2. Contrato de Derivado Semestral

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado Semestral", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,05%.

El "Importe Nominal del Contrato de Derivado Semestral" será el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés semestralmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nominal del Contrato de Derivado Semestral" definido anteriormente, por el "Factor de Cálculo para el Swap".

El "Factor de Cálculo para el Swap" será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en seis meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Semestral.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782941

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

Tasa de amortización anticipada	4,35%
Tasa de impago	0,74%
Tasa de Fallido	10,79%

Durante el ejercicio 2009 se han devengado gastos financieros por importe de 7.720 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 el Fondo ha registrado en la partida de "Cobertura de flujos de efectivo del balance de situación" un importe de 128 miles de euros.

El Fondo no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de ineficacias de la cobertura contables.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782942

## 10. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Al amparo del Art. 57 q) del RD 2717/1998, de 18 de diciembre, el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

## 11. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 han sido 5 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora del Fondo, no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782943

## 12. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

## 13. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Como se ha indicado en la Nota 2, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se presentan de conformidad con las disposiciones de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, habiéndose tomado como fecha de transición el 1 de enero de 2008. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en la Norma transitoria cuarta de la citada Circular, se incluye a continuación, la siguiente información:

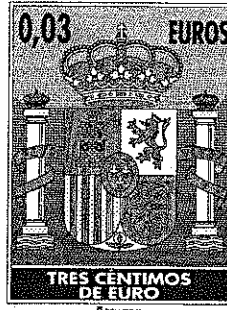
- a) Conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2008 entre las cifras publicadas correspondientes al cierre del ejercicio 2007 y las resultantes de aplicar la Circular 2/2009 en su totalidad.
- b) Conciliación al 31 de diciembre de 2008 del balance de situación y cuenta de resultados del 2008 entre las cifras publicadas correspondientes al ejercicio 2008 y las resultantes de aplicar la Circular 2/2009 en su totalidad.
- c) Explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados hasta el 31 de diciembre de 2008 y los utilizados a partir de esa fecha.

### a) Conciliación del balance de situación a 1 de enero de 2008

La conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2008 que se hubiera obtenido de la aplicación de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su totalidad, respecto del que se presentó al cierre del ejercicio 2007 mediante la aplicación de la normativa vigente en ese momento, sería similar a la conciliación que se muestra en el apartado b) de esta Nota para el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, y haría referencia, fundamentalmente, a la clasificación entre activos y pasivos corrientes y no corrientes y a la valoración de los derivados que, en su caso, hubiera contratado el Fondo, sin afectar en ningún caso a la situación patrimonial del Fondo.



**CLASE 8.ª**



OK0782944

Las cifras más relevantes al 31 de diciembre de 2007 son las siguientes (en miles de euros):

Total Activo: 461.622

Total Derechos de crédito: 436.522

Total Bonos de titulización: 447.397

Total Préstamos subordinados: 5.390



OK0782945

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

**b) Conciliación del balance de situación y cuenta de resultados del ejercicio 2008**

**Balance de situación al 31 de diciembre de 2008**

MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ANTERIOR	Normativa anterior	Ajustes	Reclasificaciones	Normativa actual	MODELO DE BALANCE SEGÚN NORMATIVA ACTUAL
<b>ACTIVO</b>					<b>ACTIVO</b>
<b>INMOVILIZADO</b>					<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>
Gastos de constitución			293.839	293.839	I. Activos financieros a largo plazo
Inmovilizaciones financieras			76.309	76.309	Valores representativos de deuda
Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	402.637		(402.637)	29.710	Derechos de crédito
		1.384			Participaciones hipotecarias
					Certificados de transmisión de hipoteca
					Activos dudosos
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Derivados
				1.384	Derivados de cobertura
					Otros activos financieros
					Otros
					II. Activos por impuesto diferido
					III. Otros activos no corrientes
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					<b>ACTIVO CORRIENTE</b>
Deudores por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	7.086		(7.086)	713	IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta
Cuentas de periodificación	1.442		(1.442)	5.735	V. Activos financieros a corto plazo
				713	Deudores y otros créditos a cobrar
				1.150	Valores representativos de deuda
				3.709	Derechos de crédito
					Participaciones hipotecarias
					Certificados de transmisión de hipoteca
					Activos dudosos
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros activos financieros
					Otros
					VI. Ajustes por periodificaciones
					Comisiones
					Otros
					VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
					Tesorería
					Otros activos líquidos equivalentes
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>430.979</b>	<b>1.384</b>	<b>-</b>	<b>432.363</b>	<b>TOTAL ACTIVO</b>
<b>PASIVO</b>					<b>PASIVO</b>
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>					<b>A) PASIVO NO CORRIENTE</b>
Bonos de Titulización	403.113		(403.113)	371.272	I. Provisiones a largo plazo
				36.000	II. Pasivos financieros a largo plazo
Entidades de crédito	5.329		(4.500)	829	Obligaciones y otros valores negociables
				4.500	Series no subordinadas
					Series subordinadas
					Deudas con entidades de crédito
					Préstamo subordinado
					Crédito línea de liquidez
					Otros deudas con entidades de crédito
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros pasivos financieros
					III. Pasivos por impuesto diferido
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>					<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>
Bonos de Titulización	10.936		(10.936)	5.216	IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	11.601		(11.601)	6.777	V. Provisiones a corto plazo
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales				3.891	VI. Pasivos financieros a corto plazo
				49	Acreedores y otros créditos a pagar
				261	Obligaciones y otros valores negociables
					Series no subordinadas
					Series subordinadas
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Deudas con entidades de crédito
					Préstamo subordinado
					Crédito línea de liquidez
					Otros deudas con entidades de crédito
					Intereses y gastos devengados no vencidos
					Derivados
					Derivados de cobertura
					Otros pasivos financieros
					VII. Ajustes por periodificaciones
					Comisiones
					Comisión sociedad gestora
					Comisión agente financiero/pagos
					Comisión variable - resultados realizados
					Otras comisiones
					Otros
					<b>C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>
					VIII. Activos financieros disponibles para la venta
					IX. Coberturas de flujos de efectivo
					X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos
					XI. Gastos de constitución en transición
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>430.979</b>	<b>1.384</b>	<b>-</b>	<b>432.363</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>





OK0782946

CLASE 8.<sup>a</sup>

**Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008**

	Normativa anterior	Ajustes	Reclasificaciones	Normativa actual	
<b>Ingresos financieros</b>	<b>24.857</b>			<b>24.857</b>	<b>1. Intereses y rendimientos asimilados</b>
Ingresos de los Derechos de Crédito	24.236			24.236	Valores representativos de deuda
Ingresos de la cuenta de tesorería	621			621	Derechos de crédito
Intereses del swap	-			-	Otros activos financieros
<b>Gastos financieros</b>	<b>(22.243)</b>			<b>(22.243)</b>	<b>2. Intereses y cargas asimilados</b>
Intereses de los Bonos de Titulización de Activos	(21.959)			(21.959)	Obligaciones y otros valores negociables
Intereses de los Préstamos subordinados	(41)			(41)	Deudas con entidades de crédito
Intereses del swap	(243)			(243)	Otros pasivos financieros
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>2.614</b>			<b>2.614</b>	<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>
Otros ingresos de explotación					<b>3. Resultado de operaciones financieras (neto)</b>
Margen de intermediación financiera					Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG
Dotaciones para amortización del inmovilizado					Activos financieros disponibles para la venta
Gastos de constitución	(941)		941		Otros
Dotación para provisiones por insolvencias					<b>4. Diferencias de cambio (neto)</b>
Provisión para insolvencias			(181)	(181)	<b>5. Otros ingresos de explotación</b>
Otros gastos de explotación					<b>6. Otros gastos de explotación</b>
Servicios de Profesionales independientes	(126)		(85)	(85)	Servicios exteriores
Comisión del agente financiero			126		Servicios de profesionales independientes
Comisión gestora			(27)	(27)	Servicios bancarios y similares
Servicios Bancarios y similares	(1.547)		(1.339)	(1.339)	Publicidad y propaganda
Otros			1.547		Otros servicios
			(947)	(947)	Tributos
<b>BENEFICIOS (PERDIDAS) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>					Otros gastos de gestión corriente
					Comisión de sociedad gestora
					Comisión administrador
					Comisión del agente financiero/pagos
					Comisión variable – resultados realizados
					Comisión variable – resultados no realizados
					Otras comisiones del cedente
					Otros gastos
<b>BENEFICIO (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS</b>					<b>7. Deterioro de activos financieros (neto)</b>
					<b>8. Dotaciones a provisiones (neto)</b>
					<b>9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>					<b>10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)</b>
					<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>
					<b>11. Impuesto sobre beneficios</b>
					<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782947

**c) Principales diferencias entre criterios contables aplicados hasta 1 de enero de 2008 y los utilizados a partir de dicha fecha**

Las diferencias entre los criterios contables aplicados hasta 1 de enero de 2008 y los utilizados a partir de dicha fecha, con la aplicación de la Circular 2/2009 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se detallan seguidamente:

- Nuevo estado contable en las cuentas anuales

La nueva normativa contable ha introducido nuevos estados contables en las cuentas anuales: el estado de flujos de efectivo e ingresos y gastos reconocidos, así como nuevos estados que incluyen desgloses del conjunto de activos cedidos al Fondo y pasivos emitidos mejoras crediticias y calendario de cobros y pagos.

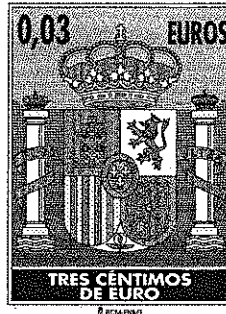
- Cambios en normas de registro y valoración

Las normas de registro y valoración aplicadas por la Sociedad Gestora del Fondo en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se explican con mayor detalle en la Nota 3 de la presente memoria y son conformes a la nueva normativa contable surgida tras la aprobación la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Las principales diferencias entre estas normas de registro y valoración y las aplicadas con la anterior normativa contable son las siguientes:

- 1) Gastos de establecimiento: Conforme a la anterior normativa contable estos gastos se capitalizaban y se registraban a su precio de adquisición en el activo del balance de situación dentro del inmovilizado en el epígrafe gastos de establecimiento y se amortizaban linealmente en un periodo de 5 años. Conforme a la actual normativa dichos gastos se registran como costes de transacción aumentando o minorando el conjunto de activos o pasivos financieros e imputándose en función de la tasa de interés efectivo a lo largo de la vida del Fondo.
- 2) Moneda extranjera: Conforme a la anterior normativa contable las operaciones en moneda extranjera se contabilizaban al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Diariamente, las diferencias que se producían respecto al cambio histórico se registraban de la siguiente forma:
  - Si procedían de la cartera de inversiones financieras se consideraban como plusvalías o minusvalías latentes de cartera.
  - Si procedían de débitos o créditos las diferencias negativas se imputaban a resultados, mientras que las diferencias positivas no realizadas se recogían en el pasivo del balance como ingresos a distribuir en varios ejercicios.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782948

- Si procedían de la tesorería, estas diferencias positivas o negativas se abonaban o cargaban, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro del nuevo marco contable introducido por la Circular 2/2009, las diferencias en moneda extranjera se registran como sigue:

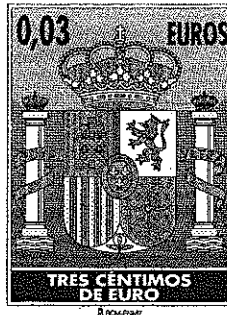
- Si proceden de la cartera de instrumentos financieros, las diferencias de cambio se tratarán conjuntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.
- Si proceden de la tesorería, débitos o créditos, estas diferencias positivas o negativas se abonan o cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe “Diferencias de cambio”.

El Fondo no mantiene saldos en moneda extranjera.

- 3) **Activos financieros:** con el anterior marco contable, la cartera de activos financieros se registraba por el valor nominal de las participaciones adquiridas a las entidades cedentes que coincidían con su valor de adquisición. Cuando se producían minusvalías latentes, se dotaban las oportunas provisiones por depreciación aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa. Los nuevos criterios contables consideran la cartera de derechos de crédito como “Préstamos y partidas a cobrar”, valorándose al coste amortizado existiendo variaciones en el análisis de deterioro del valor de estos activos financieros y aplicación de provisiones conforme a un calendario de morosidad.
- 4) **Contratos de cobertura contable:** Conforme a la anterior normativa se registraba en balance las periodificaciones de compromisos y en cuenta de pérdidas y ganancias se registraban los resultados de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos. Conforme a la actual normativa los derivados financieros se reconocen en balance inicialmente por su valor razonable, que coincide con el coste de adquisición y posteriormente se llevan a cabo las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor de mercado en cada momento. Los beneficios o pérdidas de dichas correcciones se registran, mientras siguen siendo de cobertura, en el epígrafe “Coberturas de flujos de efectivo del balance de situación del Fondo”.



**CLASE 8.ª**  

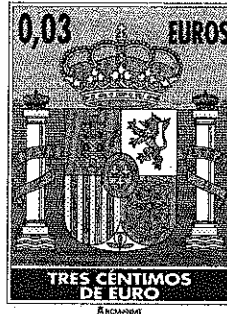



OK0782949

## INFORME DE GESTIÓN



**CLASE 8.ª**



OK0782950

TDA 28,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Ejercicio 2009

TDA 28-, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 18 de julio de 2007, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde fecha de constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (23 de julio de 2007). Actúa como Agente de Pagos del Fondo, depositario de los Títulos Múltiples, y depositario de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Cobros, el Banco Santander Central Hispano, S.A.

El Fondo emitió CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE (4.527) Bonos de Titulización Hipotecaria, divididos en varios grupos. El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en SEIS (6) Clases de la siguiente manera:

- Serie A: por un importe nominal total de CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DE EUROS (€414.000.000) integrada por CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (4.140) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,20%.
- Serie B: por un importe nominal total de ONCE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (11.700.000) euros integrada por CIENTO DIECISIETE (117) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,29%.
- Serie C: por un importe nominal total de NUEVE MILLONES EUROS (9.000.000) euros integrada por NOVENTA (90) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,42%.
- Serie D: por un importe nominal total de SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (7.200.000) euros integrada por SETENTA Y DOS (72) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,80%.
- Serie E: por un importe nominal total de OCHO MILLONES CIEN MIL EUROS (8.100.000) euros integrada por OCHENTA Y UN (81) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 3%.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782951

- Serie F: por un importe nominal total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.350.000) euros integrada por VEINTISIETE (27) Bonos de cincuenta mil (50.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 6,50%.

Parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que estarán integrados en la Fecha de Constitución por CUATRO MIL CIENTO CUARENTA (4.140) valores, que contarán en la Fecha de Constitución con un importe nominal cada uno de ellos de 16.000 euros (el 16% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO) y que contarán a lo largo de la vida del Fondo con un importe nominal igual, cada uno de ellos, a la menor de las siguientes cantidades: (i) el dieciseis por ciento (16%) del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO (esto es, 16.000 euros) y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono de la Serie A

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las entidades emisoras:

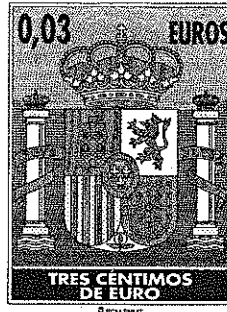
- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 909.964,60 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo. Este préstamo fue otorgado por las entidades cedentes en esta proporción: CREDIFIMO con 404.428,71 euros ,CAIXA TERRASSA con 505.535,89 euros

El Fondo dispone de un Fondos de Reserva, como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso por un importe total de (4.500.000) euros, con cargo a parte del precio de emisión de los Valores. En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel mínimo requerido en dicha Fecha de Pago. El Nivel Requerido será la menor de las siguientes cantidades:

1. El 1% del importe inicial de la emisión de Bonos.
2. El 2% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos
3. En cualquier caso, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,5% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (2.250.000 euros). Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería.



**CLASE 8.ª**



OK0782952

4. No obstante lo anterior, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- 1) Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el importe de su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
  - 2) Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados con impago superior a noventa (90) días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados.
  - 3) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la Fecha de Constitución.

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, correspondiente a cada Cedente, todos los ingresos que el Fondo deba recibir respectivamente de cada uno de los Cedentes derivados de los Préstamos Hipotecarios que administre (la "Cuenta de Cobros").

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "Cuenta de Tesorería").

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, "Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta").

En la Fecha de Desembolso se ingresará en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta todo el importe de la Línea de Liquidez Dispuesta

El Fondo transferirá a la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, en cada Fecha de Pago y atendiendo a los Recursos Disponibles, el importe determinado.

La Sociedad Gestora ordenará transferencias desde la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta a la Cuenta de Tesorería



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782953

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter mensual de la siguiente manera. la Sociedad Gestora calculará la cantidad que cada uno de los Cedentes le tendría que haber entregado en el Período de Cálculo anterior, así como la fecha en que transferirá de la Cuenta de Cobros a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada, el día 20 de cada mes, o un día antes, en caso de no ser Día Hábil. La primera Fecha de Cálculo el 20 de agosto 2007. La Fecha de Cobro significará que, cada una de las fechas en que los Cedentes, como administradores de sus respectivos Préstamos Hipotecarios, realizarán los abonos a la Cuenta de Cobros por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 28 de Enero, 28 de Abril, 28 de Julio y 28 de Octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 29 de Octubre de 2007.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 15%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 28/07/2020 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.





CLASE 8.ª



OK0782954

IDA 28 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

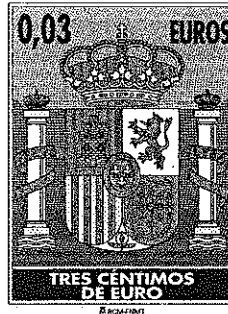
INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO  
a 31 de diciembre de 2009

I. CARTERA DE PRESTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	380.948.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	381.956.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	68.044.000
4. Vida residual (meses):	347
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	6,36%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	5,19%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	11,77%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	39.578.000
10. Tipo medio cartera:	3,34%
11. Nivel de Impagado [2]:	9,18%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) SERIE A	345.367.000	83.000
b) SERIE B	11.700.000	100.000
c) SERIE C	9.000.000	100.000
d) SERIE D	7.200.000	100.000
e) SERIE E	8.100.000	100.000
f) SERIE F	1.350.000	50.000
f) NAS/IO	470.000	0
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) SERIE A		83,00%
b) SERIE B		100,00%
c) SERIE C		100,00%
d) SERIE D		100,00%
e) SERIE E		100,00%
f) SERIE F		50,00%
f) NAS/IO		0,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		703.000,00
6. Intereses impagados:		274.000,00



OK0782955

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2009):

a) SERIE A	0,931%
b) SERIE B	1,021%
c) SERIE C	1,151%
d) SERIE D	1,531%
e) SERIE E	3,731%
f) SERIE F	7,231%
f) NAS/IO	1,000%

## 8. Pagos del periodo

	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) SERIE A	29.824.000	9.484.000
b) SERIE B	0	313.000
c) SERIE C	0	253.000
d) SERIE D	0	198.000
e) SERIE E	0	358.000
f) SERIE F	0	0
f) NAS/IO	1.038.000	121.000

**III. LIQUIDEZ**

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	4.588.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	2.815.000
3. Saldo de la Cuenta de Amortización Línea de Liquidez:	1.478.683

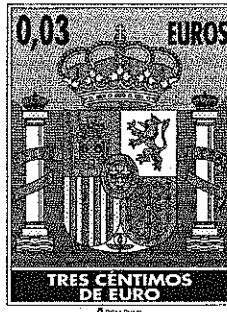
**IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

## Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado (Gastos Iniciales):	829.000
2. Saldo pendiente de Reembolso de la línea de liquidez:	4.500.000

**V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTION**

1. Gastos producidos 2009	80.000
2. Variación 2009	-9,80%



OK0782956

**CLASE 8.ª**

**VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN**

**1. BONOS:**

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
SERIE A	ES0377930005	FCH	AA+	AAA
SERIE A	ES0377930005	SYP	AAA	AAA
SERIE B	ES0377930013	FCH	AA-	AA
SERIE B	ES0377930013	SYP	AA	AA
SERIE C	ES0377930021	FCH	BBB	A
SERIE C	ES0377930021	SYP	A	A
SERIE D	ES0377930039	FCH	BB	BBB
SERIE D	ES0377930039	SYP	BBB	BBB
SERIE E	ES0377930047	FCH	CCC	BB
SERIE E	ES0377930047	SYP	BB	BB
SERIE F	ES0377930054	FCH	CC	B
SERIE F	ES0377930054	SYP	D	B-
NAS/IO	ES0377930062	FCH	AAA	AAA
NAS/IO	ES0377930062	SYP	AAA	AAA

**2. OTROS:**

		Agencia de calificación crediticia	Situación actual (LP / CP)	Situación inicial (LP / CP)
CEDENTES ADMINISTRADORES /	Credifimo	SYP	-	A / A-1
CEDENTES ADMINISTRADORES /	Caixa Terrassa	FCH	BBB+/F2	A- / F2
AGENTE DE PAGOS	Banco Santander Central Hispano (BSCH)	FCH	AA / F1+	AA / F1+
		SYP	AA / A1+	AA / A-1+
CONTRAPARTIDA PERMUTA FINANCIERA	-	-	J.P. MORGAN BANK	BEAR STEARNS BANK, PLC
		FCH	AA- / F1+	F1+/A+
		SYP	-	A-1/A+
OTROS	-	-	-	-

**VII. FLUJOS FUTUROS**

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado, se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

1. Los Tipos de Interés Nominal anual aplicables a los Bonos de las Series A, B, C, D, E, F y Nas-IO variables trimestralmente, mencionados en el apartado II.
2. Tipo de interés medio ponderado de una cartera de Participaciones y Certificados, extraída de la cartera auditada: 3,34%
3. Tasa de recuperación de fallidos: 85%;
4. Tasas de amortización anticipada: 12%, 15% y 18%.
5. Tasas de fallidos: 0,3%



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782957

*[1] Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España.*

*El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.*

*[2] Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias impagadas durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el onceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias.*



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  




OK0782958

**ANEXO I**



CLASE B.ª



OK0782959

S.05.1	
Denominación del Fondo:	TOA 24, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2009

**INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACION**

(Las cifras relativas e importes se consignarán en miles de euros)

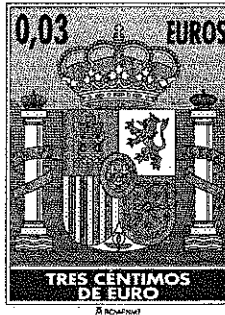
Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2009		Situación cierre anual anterior		31/12/2008		Situación Inicial		18/07/2007	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	2.580	0000	299.289.000	0000	2.665	0000	317.368.000	0170	2.915	0170	358.122.000
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0002	922	0000	82.667.000	0000	835	0000	85.248.000	0171	983	0171	91.876.000
Préstamos Hipotecarios	0003		0000		0000				0172		0172	
Cédulas Hipotecarias	0004		0000		0000				0173		0173	
Préstamos a Promotores	0005		0000		0000				0174		0174	
Préstamos a PYMES	0006		0000		0000				0175		0175	
Préstamos a Empresas	0007		0000		0000				0176		0176	
Préstamos Corporativos	0008		0000		0000				0177		0177	
Cédulas Territoriales	0009		0000		0000				0178		0178	
Bonos de Tesorería	0010		0000		0000				0179		0179	
Deuda Subordinada	0011		0000		0000				0180		0180	
Créditos AAAPP	0012		0000		0000				0181		0181	
Préstamos al Consumo	0013		0000		0000				0182		0182	
Préstamos Autómicos	0014		0000		0000				0183		0183	
Arrendamiento Financiero	0015		0000		0000				0184		0184	
Cuentas a Cobrar	0016		0000		0000				0185		0185	
Derechos de Crédito Futuros	0017		0000		0000				0186		0186	
Bonos de Titulización	0018		0000		0000				0187		0187	
Otros	0019		0000		0000				0188		0188	
<b>Total</b>	<b>0020</b>	<b>3.502</b>	<b>0030</b>	<b>381.956.000</b>	<b>0030</b>	<b>3.630</b>	<b>0030</b>	<b>402.637.000</b>	<b>0189</b>	<b>3.998</b>	<b>0189</b>	<b>450.000.000</b>

(1) Entendido como importe pendiente al importe principal pendiente reembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE 8.ª



OK0782960

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Período: 31/12/2009

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN**

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

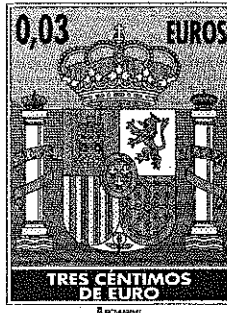
**CUADRO B**

Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 31/12/2008
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	-6.349.000	0210	-5.431.000	0210
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	-14.332.000	0211	-23.507.000	0211
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	-68.044.000	0212	-47.363.000	0212
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0	0213	0	0213
Importe pendiente cierre del periodo (2)	381.956.000	0214	402.637.000	0214
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0,02	0215	0,05	0215

(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.  
(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782961

S.05.1	
Denominación del Fondo: TDA 28, FTA	
Denominación del Compartimento: 0	
Identificación de la Gestora: Tutelización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tutelización, S.A.	
Estados agregados: 31/12/2008	
Período:	

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido	Deuda Total
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Total		
Hasta 1 mes	109	0,70	20.000	33.000	53.000	13.733.000
De 1 a 2 meses	31	0,71	13.000	20.000	33.000	4.429.000
De 2 a 3 meses	88	0,72	35.000	70.000	105.000	8.190.000
De 3 a 6 meses	105	0,73	82.000	207.000	289.000	13.814.000
De 6 a 12 meses	184	0,74	246.000	779.000	1.025.000	21.236.000
De 12 a 18 meses	217	0,75	420.000	1.794.000	2.214.000	28.580.000
De 18 meses a 2 años	74	0,76	160.000	808.000	968.000	9.556.000
De 2 a 3 años	16	0,77	32.000	201.000	233.000	2.013.000
Más de 3 años	0	0,78	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>804</b>	<b>0,79</b>	<b>1.008.000</b>	<b>3.912.000</b>	<b>4.920.000</b>	<b>101.551.000</b>

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se entenderán excluido al de inicio o meses, esto es superior a 1 mes y menor a (igual a 2 meses)

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido	Deuda Total	Valor Garantía (3)	% Deuda/V. Tasación
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Total				
Hasta 1 mes	109	0,70	20.000	33.000	53.000	13.660.000	23.207.000	58,18
De 1 a 2 meses	31	0,71	13.000	20.000	33.000	4.398.000	8.429.000	55,17
De 2 a 3 meses	88	0,72	35.000	70.000	105.000	8.085.000	15.411.000	53,15
De 3 a 6 meses	105	0,73	82.000	207.000	289.000	13.525.000	23.112.000	59,77
De 6 a 12 meses	184	0,74	246.000	779.000	1.025.000	20.211.000	40.467.000	53
De 12 a 18 meses	217	0,75	420.000	1.794.000	2.214.000	26.368.000	45.983.000	62,98
De 18 meses a 2 años	74	0,76	160.000	808.000	968.000	8.588.000	14.673.000	65,13
De 2 a 3 años	16	0,77	32.000	201.000	233.000	1.780.000	3.153.000	63,84
Más de 3 años	0	0,78	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>804</b>	<b>0,79</b>	<b>1.008.000</b>	<b>3.912.000</b>	<b>4.920.000</b>	<b>96.831.000</b>	<b>173.034.000</b>	<b>58,85</b>

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se entenderán excluido al de inicio o meses, esto es superior a 1 mes y menor a (igual a 2 meses)

(3) Complementar con la última valoración disponible de base de datos de garantía real (acciones o valores pignoratios), etc) al valor de las mismas se las compensado en el momento inicial del Fondo.





CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782962

S.06.1
Denominación del Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Tributación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2009

CUADRO D

	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Situación cierre anual anterior				18/07/2007			
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Participaciones Hipotecarias	0,03	0,11	0,08	0,13	0,03	0,04	0,01	0,01	0,03	0,03	0,01	0,01	0,03	0,03	0,01	0,01
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,05	0,14	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos Hipotecarios	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Cédulas Hipotecarias	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos a Promotores	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos a PYMES	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos a Empresas	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos Corporativos	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Bonos de Tesorería	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Deuda Subordinada	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Créditos AA+P	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos al Consumo	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Préstamos Automoción	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Arrendamiento Financiero	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Cuentas a Cobrar	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Derechos de Crédito Futuro	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Bonos de Titulización	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01
Otros	0,05	0,18	0,09	0,11	0,12	0,04	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01	0,10	0,03	0,01	0,01

(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la cartera de activos sujeta al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito")  
 (A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos  
 (B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de  
 (C) Determinada por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de impagos de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas  
 (D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782963

S.05.1	
Denominación del Fondo: TDA 28, FTA	
Denominación del Compartimento: 0	
Denominación de la Gestora: Thaluzación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Ejercicio: 31/12/2009	

CUADRO E

Vida Residual de los activos caídos al Fondo (1)

	Situación actual 31/12/2009		Situación cierre anual anterior 31/12/2008		Situación inicial 18/07/2007	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Interior a 1 año	307	34.000	4	18.000	0	0
Entre 1 y 2 años	107	197.000	8	381.000	1	26.000
Entre 2 y 3 años	17	388.000	17	314.000	2	308.000
Entre 3 y 5 años	32	728.000	38	898.000	32	1.120.000
Entre 5 y 10 años	152	5.447.000	159	5.804.000	130	5.437.000
Superior a 10 años	3.274	376.214.000	3.407	395.212.000	2.447	443.111.000
<b>Total</b>	<b>3.502</b>	<b>731.616</b>	<b>3.630</b>	<b>402.637.000</b>	<b>3.898</b>	<b>450.001.000</b>
Vida residual media ponderada (años)	28,94		28,74		31,12	

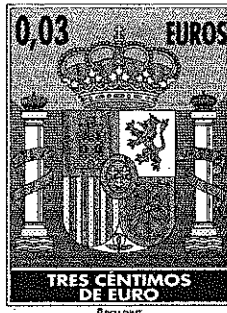
(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor e igual a 2 años)

Antigüedad

	Situación actual 31/12/2009		Situación cierre anual anterior 31/12/2008		Situación inicial 18/07/2007	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	4,37		3,43		1,97	



CLASE 8.ª



OK0782964

Denominación del Fondo: TDA 28i, FTA  
 Denominación del Complemento: 0  
 Denominación de la Entidad Gestora: Trazabilidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.  
 Estructura del Fondo: 31/12/2009  
 Fecha de la Declaración: TDA 28i, FTA  
 Mercados de cotización de los valores emitidos:

**INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO**

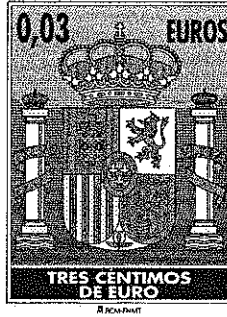
**CUADRO A**

Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Ejercicio Inicial				
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
SERIE A	ES037783005	117	83.000	345.387,000	6,64	117	81.000	375.181,000	5,47	117	100.000	414.000,000	4,83
SERIE B	ES037783013	90	100.000	11.700,000	7,65	90	100.000	11.700,000	8,03	90	100.000	11.700,000	8,36
SERIE C	ES037783021	72	100.000	5.000,000	7,65	72	100.000	5.000,000	8,03	72	100.000	5.000,000	8,36
SERIE D	ES037783029	81	100.000	7.232,000	7,65	81	100.000	7.200,000	8,03	81	100.000	7.200,000	8,36
SERIE E	ES037783037	27	50.000	8.161,000	4,48	27	50.000	8.100,000	5,91	27	50.000	8.100,000	5,2
SERIE F	ES037783045	27	50.000	1.511,000	4,48	27	50.000	1.300,000	5,91	27	50.000	1.300,000	5,2
NASUO	ES037783052	4.140	0	470,000	0,15	4.140	0	1.308,000	0,68	4.140	1.500	3.300,000	1,36
<b>Total</b>													
				353.461,000				414.088,000				454.950,000	

(1) Impuesto en años. En caso de ser aplicable se indicará en los datos estadísticos los hitos de la estimación.  
 (2) La prima deberá complementarse a denominación de la serie (ISN) y su denominación. Cuando los hitos emitidos no tengan ISN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782965

Denominación del fondo:	TDA 23, FTA
Denominación del participante:	0
Denominación de la gestora:	Tilulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tilulización, S.A.
Estados agregados:	3/1/2009
Período de la declaración:	TDA 23, FTA
Mercado de cotización de los valores emitidos:	

CUADRO B

Serie (1)	Denominación	Código de subdenominación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo de aplicación	Tasa de cálculo de intereses	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Principal devengado	Intereses imputados	Total pendiente (7)	
SERIE A	ES0177930008	NS	EURIBOR 3 m	0,2	0,891	360	64	572,000	346.387,000	0	346.387,000	
SERIE B	ES0177930013	S	EURIBOR 3 m	0,28	1,021	360	64	21,000	11.700,000	0	11.700,000	
SERIE C	ES0177930021	S	EURIBOR 3 m	0,42	1,151	360	64	18,000	9.000,000	0	9.000,000	
SERIE D	ES0177930038	S	EURIBOR 3 m	0,8	1,891	360	64	20,000	7.200,000	32,000	7.232,000	
SERIE E	ES0177930047	S	EURIBOR 3 m	3	3,731	360	64	54,000	8.100,000	81,000	8.181,000	
SERIE F	ES0177930054	S	EURIBOR 3 m	6,5	7,231	360	64	17,000	1.350,000	181,000	1.531,000	
MASNO	ES0177930062	NS	FLUO	0	1	360	64	1,000	470,000	0	470,000	
<b>Total</b>									<b>753,000</b>	<b>383.877,000</b>	<b>0</b>	<b>383.877,000</b>
<b>Total</b>									<b>753,000</b>	<b>383.877,000</b>	<b>0</b>	<b>383.877,000</b>

(1) La gestora deberá proporcionar la denominación de la serie (ISIN) y el denominador. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se indicará exclusivamente la columna de denominación.  
 (2) La gestora deberá indicar si la serie es subdenominada o no subdenominada. (S=Subdenominada, NS=No subdenominada).  
 (3) La gestora deberá proporcionar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR en año, EURIBOR a tres meses...). En el caso de tipos fijos esta columna se completará con el término "fijo".  
 (4) En el caso de tipos fijos esta columna no es sumamente.  
 (5) Días acumulados desde la última fecha de pago.  
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.  
 (7) Incluye el principal no devengado y todos los intereses imputados a la fecha de la declaración.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782966

Denominación del bono:		Situación Actual		Situación sobre anual anterior		Situación sobre anual anterior	
Denominación de compensación:		618772003 - 31/12/2018		618772003 - 31/12/2018		618772003 - 31/12/2018	
Denominación de la gestión:		Financiera		Financiera		Financiera	
Entidad emisora:		Financiera		Financiera		Financiera	
Período de la liquidación:		31/12/2018		31/12/2018		31/12/2018	
Mozados de cotización de los valores emitidos:		TDA 28, FTA		TDA 28, FTA		TDA 28, FTA	
Código de identificación del bono:		3182		3182		3182	
Denominación	Fecha Final	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados
Serie							
SERIE A	28/10/2050	28.874.000	88.633.000	313.000	31.843.000	18.473.000	74.466.000
SERIE B	28/10/2050	0	0	0	0	0	0
SERIE C	28/10/2050	0	0	293.000	632.000	485.000	579.000
SERIE D	28/10/2050	0	0	188.000	697.000	600.000	489.000
SERIE E	28/10/2050	0	0	358.000	1.148.000	631.000	780.000
SERIE F	28/10/2050	0	0	0	0	13.000	125.000
Neto	28/10/2050	1.038.000	2.628.000	121.000	1.456.000	287.000	387.000
<b>Total</b>		<b>30.912.000</b>	<b>91.261.000</b>	<b>10.227.000</b>	<b>33.343.000</b>	<b>40.991.000</b>	<b>77.584.000</b>

(1) La gestión deberá cumplir con la denominación de la serie (SIN) y ser denominada. Cuando los títulos emitidos no tengan SIN se indicará su denominación en la columna de denominación.  
 (2) Entendido como fecha final aquella que se acuerde con la documentación contractual de emisión del Fomento, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.  
 (3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.  
 (4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fomento.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782967

Denominación del fondo:	TDA 28, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Entidad Acreditada:	31/12/2008
Período de la declaración:	TDA 28, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PAGIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

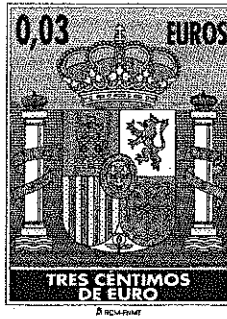
CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha última actualización	Agencia de calificación	Situación	Situación cierre anual	Situación final
SERIE A	ES077930005	27/04/2008	FCH	AA*	AAA	AAA
SERIE B	ES077930006	14/07/2007	SYP	AAA	AAA	AAA
SERIE C	ES077930007	27/04/2008	FCH	AA*	AAA	AAA
SERIE D	ES077930008	14/07/2007	SYP	AA	AA	AA
SERIE E	ES077930009	27/04/2008	FCH	BBB	A	A
SERIE F	ES077930010	14/07/2007	SYP	A	A	A
SERIE G	ES077930011	27/04/2008	FCH	BB	BBB	BBB
SERIE H	ES077930012	14/07/2007	SYP	BBB	BBB	BBB
SERIE I	ES077930013	27/04/2008	FCH	CCC	BB	BB
SERIE J	ES077930014	14/07/2007	SYP	BB	BB	BB
SERIE K	ES077930015	27/04/2008	FCH	CC	B	B
SERIE L	ES077930016	14/07/2007	SYP	D	B	B
SERIE M	ES077930017	27/04/2008	FCH	AAA	AAA	AAA
SERIE N	ES077930018	14/07/2007	SYP	AAA	AAA	AAA

(1) La gestora deberá comprobar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los índices emitidos no tengan ISIN se deberá exclusivamente la columna de denominación.  
(2) La gestora deberá comprobar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie: MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Poor's; FCH, para Fitch.  
En el supuesto de que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se reportará el ISIN de la serie tanto veces como calificaciones diferentes



CLASE 8.<sup>a</sup>



OK0782968

S.05.3
Denominación del fondo: TDA 28, FTA
Denominación del compartimento: 0
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2009
Período de la declaración: TDA 28, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:

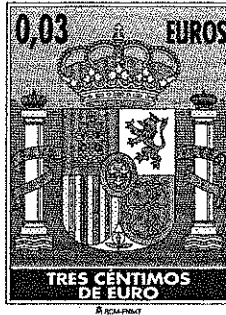
	Situación actual 31/12/2009	Situación cierre anual anterior 31/12/2008
<b>INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS</b> (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0	3.472.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0,020	0,86
3. Exceso de spread (%) (1)	0,040	1,05
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0,050	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0,070	false
6. Otras permutas financieras (S/N)	0,080	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0,090	1.265.000
8. Subordinación de series (S/N)	0,110	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0,120	90,98
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0,150	[error]
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0,160	[error]
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0,170	0
13. Otros	0,180	false

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes		
Permutas financieras de tipos de interés	GS-397249893	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras	G-00160761	Caixa Terrassa
Contraparte de la línea de liquidez		
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

- (1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.
- (2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
- (3) Entendiendo como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos
4. La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes
- (5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.







OK0782970

CLASE 8.<sup>a</sup>

S. 06	<p>Denominación del fondo: TDA 28, FTA</p> <p>Denominación del compartimento: G</p> <p>Denominación de la gestora: Titulización de Activos SGFT, S.A.</p> <p>Estados agregados: N</p> <p>Período de la declaración: 01/01/2008 - 31/12/2009</p>	
<b>NOTAS EXPLICATIVAS</b>		
<b>INFORME DE AUDITOR</b>		
<b>CAMPO DE TEXTO: SOLO RELLENAR EN CASO DE NO EXISTIR INFORME DE AUDITOR</b>		



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OK0782971

## FORMULACIÓN

## MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

---

D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

---

Caja de Ahorros del Mediterráneo  
D. Juan Luis Sabater Navarro

---

D. Francisco Javier Saiz Alonso

---

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

---

D<sup>a</sup>. Raquel Martínez Cabañero

---

Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
D. Vicente Palacios Martínez

---

D. José Carlos Contreras Gómez

---

Aldermanbury Investments Limited  
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 28, FTA correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 31 de marzo de 2010, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 80 hojas, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 31 de marzo de 2010

---

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo