Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación del Fondo: TDA 28, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS
Número de registro del Fondo: 8806
NIF Fondo: V85167864
Denominación del compartimento:
Número de registro del compartimento:
Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.
NIF Gestora: A80352750
Fondo Abierto: NO
Fondo Privado: NO
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2025

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:
(sólo se cumplimentará en el supuesto de que se produzca el reenvío con alguna modificación de la información periódica)

Reenvío por cambio en el informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento.

S.01

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

BALANCE (miles de euros)		Periodo actual 31/12/2025		Periodo anterior 31/12/2024
ACTIVO				
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0001	75.781	1001	87.224
I. Activos financieros a largo plazo	0002	75.781	1002	87.224
1. Activos titulizados	0003	75.781	1003	87.224
1.1 Participaciones hipotecarias	0004	48.041	1004	55.595
1.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0005	14.340	1005	16.395
1.3 Préstamos hipotecarios	0006	0	1006	0
1.4 Cédulas hipotecarias	0007	0	1007	0
1.5 Préstamos a promotores	0008	0	1008	0
1.6 Préstamos a PYMES	0009	0	1009	0
1.7 Préstamos a empresas	0010	0	1010	0
1.8 Préstamos corporativos	0011	0	1011	0
1.9 Cédulas territoriales	0012	0	1012	0
1.10 Bonos de tesorería	0013	0	1013	0
1.11 Deuda subordinada	0014	0	1014	0
1.12 Créditos AAPP	0015	0	1015	0
1.13 Préstamos consumo	0016	0	1016	0
1.14 Préstamos automoción	0017	0	1017	0
1.15 Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0018	0	1018	0
1.16 Cuentas a cobrar	0019	0	1019	0
1.17 Derechos de crédito futuros	0020	0	1020	0
1.18 Bonos de titulización	0021	0	1021	0
1.19 Cédulas internacionalización	0022	0	1022	0
1.20 Otros	0023	0	1023	0
1.21 Intereses y gastos devengados no vencidos	0024	0	1024	0
1.22 Activos dudosos -principal-	0025	13.521	1025	15.370
1.23 Activos dudosos -intereses y otros-	0026	0	1026	0
1.24 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0027	-122	1027	-136
1.25 Ajustes por operaciones de cobertura	0028	0	1028	0
2. Derivados	0029	0	1029	0
2.1 Derivados de cobertura	0030	0	1030	0
2.2 Derivados de negociación	0031	0	1031	0
3. Otros activos financieros	0032	0	1032	0
3.1 Valores representativos de deuda	0033	0	1033	0
3.2 Instrumentos de patrimonio	0034	0	1034	0
3.3 Garantías financieras	0035	0	1035	0
3.4 Otros	0036	0	1036	0
3.5 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0037	0	1037	0
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía	0038	0	1038	0
II. Activos por impuesto diferido	0039	0	1039	0
III. Otros activos no corrientes	0040	0	1040	0

S.01

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

BALANCE (miles de euros)		Periodo actual 31/12/2025		Periodo anterior 31/12/2024
B) ACTIVO CORRIENTE	0041	27.451	1041	35.582
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0042	13.919	1042	15.433
V. Activos financieros a corto plazo	0043	10.212	1043	10.095
1. Activos titulizados	0044	10.207	1044	10.043
1.1 Participaciones hipotecarias	0045	3.528	1045	3.555
1.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0046	756	1046	718
1.3 Préstamos hipotecarios	0047	0	1047	0
1.4 Cédulas hipotecarias	0048	0	1048	0
1.5 Préstamos a promotores	0049	0	1049	0
1.6 Préstamos a PYMES	0050	0	1050	0
1.7 Préstamos a empresas	0051	0	1051	0
1.8 Préstamos corporativos	0052	0	1052	0
1.9 Cédulas territoriales	0053	0	1053	0
1.10 Bonos de tesorería	0054	0	1054	0
1.11 Deuda subordinada	0055	0	1055	0
1.12 Créditos AAPP	0056	0	1056	0
1.13 Préstamos consumo	0057	0	1057	0
1.14 Préstamos automoción	0058	0	1058	0
1.15 Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0059	0	1059	0
1.16 Cuentas a cobrar	0060	0	1060	0
1.17 Derechos de crédito futuros	0061	0	1061	0
1.18 Bonos de titulización	0062	0	1062	0
1.19 Cédulas internacionalización	0063	0	1063	0
1.20 Otros	0064	0	1064	0
1.21 Intereses y gastos devengados no vencidos	0065	117	1065	178
1.22 Intereses vencidos e impagados	0066	8	1066	13
1.23 Activos dudosos -principal-	0067	9.113	1067	9.119
1.24 Activos dudosos -intereses-	0068	227	1068	235
1.25 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0069	-3.542	1069	-3.776
1.26 Ajustes por operaciones de cobertura	0070	0	1070	0
2. Derivados	0071	0	1071	0
2.1 Derivados de cobertura	0072	0	1072	0
2.2 Derivados de negociación	0073	0	1073	0
3. Otros activos financieros	0074	5	1074	52
3.1 Valores representativos de deuda	0075	0	1075	0
3.2 Instrumentos de patrimonio	0076	0	1076	0
3.3 Deudores y otras cuentas a cobrar	0077	0	1077	1
3.4 Garantías financieras	0078	0	1078	0
3.5 Otros	0079	5	1079	51
3.6 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0080	0	1080	0
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía	0081		1081	
VI. Ajustes por periodificaciones	0082	0	1082	0
1. Comisiones	0083	0	1083	0
2. Otros	0084	0	1084	0
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0085	3.320	1085	10.054
1. Tesorería	0086	3.320	1086	10.054
2. Otros activos líquidos equivalentes	0087	0	1087	0
TOTAL ACTIVO	0088	103.232	1088	122.806

S.01
Denominación Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2025

BALANCE (miles de euros)		Periodo actual 31/12/2025		Periodo anterior 31/12/2024
PASIVO				
A) PASIVO NO CORRIENTE	0089	89.777	1089	102.384
I. Provisiones a largo plazo	0090	0	1090	0
1. Provisión garantías financieras	0091	0	1091	0
2. Provisión por margen de intermediación	0092	0	1092	0
3. Otras provisiones	0093	0	1093	0
II. Pasivos financieros a largo plazo	0094	89.777	1094	102.384
1. Obligaciones y otros valores emitidos	0095	85.277	1095	97.884
1.1 Series no subordinadas	0096	121.219	1096	141.427
1.2 Series subordinadas	0097	37.350	1097	37.350
1.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0098	-73.293	1098	-80.893
1.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0099	0	1099	0
1.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0100	0	1100	0
2. Deudas con entidades de crédito	0101	4.500	1101	4.500
2.1 Préstamo subordinado	0102	829	1102	829
2.2 Crédito línea de liquidez dispuesta	0103	4.500	1103	4.500
2.3 Otras deudas con entidades de crédito	0104	0	1104	0
2.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0105	-829	1105	-829
2.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0106	0	1106	0
2.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0107	0	1107	0
3. Derivados	0108	0	1108	0
3.1 Derivados de cobertura	0109	0	1109	0
3.2 Derivados de negociación	0110	0	1110	0
3.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0111	0	1111	0
4. Otros pasivos financieros	0112	0	1112	0
4.1 Garantías financieras	0113	0	1113	0
4.1 Otros	0114	0	1114	0
4.2 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0115	0	1115	0
III. Pasivos por impuesto diferido	0116	0	1116	0

S.01
Denominación Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2025

BALANCE (miles de euros)		Periodo actual 31/12/2025		Periodo anterior 31/12/2024
B) PASIVO CORRIENTE	0117	13.455	1117	20.423
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0118	0	1118	0
V. Provisiones a corto plazo	0119	0	1119	0
1. Provisión garantías financieras	0120	0	1120	0
2. Provisión por margen de intermediación	0121	0	1121	0
3. Otras provisiones	0122	0	1122	0
VI. Pasivos financieros a corto plazo	0123	13.421	1123	20.402
1. Obligaciones y otros valores emitidos	0124	13.397	1124	14.293
1.1 Series no subordinadas	0125	13.397	1125	13.393
1.2 Series subordinadas	0126	0	1126	0
1.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0127	-12.358	1127	-10.484
1.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0128	763	1128	1.186
1.5 Intereses vencidos e impagados	0129	11.595	1129	10.198
1.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0130	0	1130	0
2. Deudas con entidades de crédito	0131	25	1131	39
2.1 Préstamo subordinado	0132	0	1132	0
2.2 Crédito línea de liquidez dispuesta	0133	0	1133	0
2.3 Otras deudas con entidades de crédito	0134	0	1134	0
2.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0135	-163	1135	-144
2.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0136	28	1136	43
2.6 Intereses vencidos e impagados	0137	160	1137	139
2.7 Ajustes por operaciones de cobertura	0138	0	1138	0
3. Derivados	0139	0	1139	0
3.1 Derivados de cobertura	0140	0	1140	0
3.2 Derivados de negociación	0141	0	1141	0
3.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0142	0	1142	0
4. Otros pasivos financieros	0143	0	1143	6.070
4.1 Acreedores y otras cuentas a pagar	0144	0	1144	0
4.2 Garantías financieras	0145	0	1145	0
4.3 Otros	0146	0	1146	6.070
4.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0147	0	1147	0
VII. Ajustes por periodificaciones	0148	34	1148	21
1. Comisiones	0149	14	1149	15
1.1 Comisión sociedad gestora	0150	5	1150	5
1.2 Comisión administrador	0151	7	1151	7
1.3 Comisión agente financiero/pagos	0152	2	1152	3
1.4 Comisión variable	0153	0	1153	0
1.5 Otras comisiones del cedente	0154	0	1154	0
1.6 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0155	0	1155	0
1.7 Otras comisiones	0156	0	1156	0
2. Otros	0157	20	1157	6
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	0158	0	1158	0
VIII. Activos financieros disponibles para la venta	0159	0	1159	0
IX. Coberturas de flujos de efectivo	0160	0	1160	0
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	0161	0	1161	0
TOTAL PASIVO	0162	103.232	1162	122.806

S.02

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)		P. corriente actual (4. trimestre)		P. corriente anterior (4. trimestre)		Acumulado actual 31/12/2025		Acumulado anterior 31/12/2024
1. Intereses y rendimientos asimilados	0201	634	1201	929	2201	12.992	3201	4.020
1.1 Activos titulizados	0202	625	1202	868	2202	12.865	3202	3.869
1.2 Otros activos financieros	0203	9	1203	61	2203	126	3203	151
2. Intereses y cargas asimilados	0204	-1.113	1204	-1.848	2204	-5.127	3204	-8.383
2.1 Obligaciones y otros valores emitidos	0205	-1.084	1205	-1.802	2205	-4.999	3205	-8.177
2.2 Deudas con entidades de crédito	0206	-29	1206	-46	2206	-128	3206	-206
2.3 Otros pasivos financieros	0207	0	1207	0	2207	0	3207	0
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	0208	0	1208	0	2208	0	3208	0
A) MARGEN DE INTERESES	0209	-479	1209	-919	2209	7.865	3209	-4.363
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	0210	0	1210	0	2210	0	3210	0
4.1 Resultados de derivados de negociación	0211	0	1211	0	2211	0	3211	0
4.2 Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG	0212	0	1212	0	2212	0	3212	0
4.3 Activos financieros disponibles para la venta	0213	0	1213	0	2213	0	3213	0
4.4 Otros	0214	0	1214	0	2214	0	3214	0
5. Diferencias de cambio (neto)	0215	0	1215	0	2215	0	3215	0
6. Otros ingresos de explotación	0216	4	1216	78	2216	15	3216	11
7. Otros gastos de explotación	0217	-278	1217	-320	2217	-1.277	3217	-1.409
7.1 Servicios exteriores	0218	-251	1218	-292	2218	-1.185	3218	-1.311
7.1.1 Servicios de profesionales independientes	0219	-251	1219	-292	2219	-1.185	3219	-1.311
7.1.2 Servicios bancarios y similares	0220	0	1220	0	2220	0	3220	0
7.1.3 Publicidad y propaganda	0221	0	1221	0	2221	0	3221	0
7.1.4 Otros servicios	0222	0	1222	0	2222	0	3222	0
7.2 Tributos	0223	0	1223	0	2223	0	3223	0
7.3 Otros gastos de gestión corriente	0224	-27	1224	-28	2224	-92	3224	-98
7.3.1 Comisión sociedad gestora	0225	-7	1225	-8	2225	-30	3225	-32
7.3.2 Comisión administrador	0226	-10	1226	-11	2226	-41	3226	-45
7.3.3 Comisión agente financiero/pagos	0227	-4	1227	-4	2227	-15	3227	-15
7.3.4 Comisión variable	0228	0	1228	0	2228	0	3228	0
7.3.5 Otras comisiones del cedente	0229	0	1229	0	2229	0	3229	0
7.3.6 Otros gastos	0230	-6	1230	-6	2230	-7	3230	-6
8. Deterioro de activos financieros (neto)	0231	48	1231	-128	2231	-217	3231	-1.056
8.1 Deterioro neto de activos titulizados	0232	48	1232	-128	2232	-217	3232	-1.056
8.2 Deterioro neto de otros activos financieros	0233	0	1233	0	2233	0	3233	0
9. Dotaciones a provisiones (neto)	0234	0	1234	0	2234	0	3234	0
9.1 Dotación provisión por garantías financieras	0235	0	1235	0	2235	0	3235	0
9.2 Dotación provisión por margen de intermediación	0236	0	1236	0	2236	0	3236	0
9.3 Dotación otras provisiones	0237	0	1237	0	2237	0	3237	0
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0238	-329	1238	-112	2238	-677	3238	-771
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	0239	1.034	1239	1.401	2239	-5.708	3239	7.588
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0240	0	1240	0	2240	0	3240	0
12. Impuesto sobre beneficios	0241	0	1241	0	2241	0	3241	0
C) RESULTADO DEL PERIODO	0242	0	1242	0	2242	0	3242	0

S.03

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (miles de euros)		P. corriente actual (4. trimestre)		P. corriente anterior (4. trimestre)		Acumulado actual 31/12/2025		Acumulado anterior 31/12/2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	0300	-145	1300	5.423	2300	2.831	3300	3.375
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	0301	-128	1301	-653	2301	2.902	3301	-2.637
1.1 Intereses cobrados de los activos titulizados	0302	630	1302	904	2302	6.877	3302	4.004
1.2 Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	0303	-752	1303	-1.537	2303	-4.026	3303	-6.572
1.3 Cobros por operaciones de derivados de cobertura	0304	0	1304	0	2304	0	3304	0
1.6 Pagos por operaciones de derivados de cobertura	0305	0	1305	0	2305	0	3305	0
1.7 Intereses cobrados de otros activos financieros	0306	18	1306	24	2306	173	3306	114
1.8 Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	0307	-25	1307	-44	2307	-123	3307	-183
1.9 Otros intereses cobrados/pagados (neto)	0308	0	1308	0	2308	0	3308	0
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	0309	-21	1309	-23	2309	-86	3309	-93
2.1 Comisión sociedad gestora	0310	-7	1310	-8	2310	-30	3310	-32
2.2 Comisión administrador	0311	-10	1311	-11	2311	-41	3311	-46
2.3 Comisión agente financiero/pagos	0312	-4	1312	-4	2312	-15	3312	-15
2.4 Comisión variable	0313	0	1313	0	2313	0	3313	0
2.5 Otras comisiones	0314	0	1314	0	2314	0	3314	0
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	0315	4	1315	6.098	2315	15	3315	6.106
3.1 Pagos por garantías financieras	0316	0	1316	0	2316	0	3316	0
3.2 Cobros por garantías financieras	0317	0	1317	0	2317	0	3317	0
3.3 Pagos por operaciones de derivados de negociación	0318	0	1318	0	2318	0	3318	0
3.4 Cobros por operaciones de derivados de negociación	0319	0	1319	0	2319	0	3319	0
3.5 Otros pagos de explotación	0320	0	1320	0	2320	0	3320	0
3.6 Otros cobros de explotación	0321	4	1321	6.098	2321	15	3321	6.106
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSION/ FINANCIACION	0322	212	1322	1.154	2322	-9.564	3322	2.575
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	0323	0	1323	0	2323	0	3323	0
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	0324	0	1324	0	2324	0	3324	0
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	0325	463	1325	1.462	2325	-8.373	3325	3.984
6.1 Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	0326	1.052	1326	957	2326	3.825	3326	3.883
6.2 Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	0327	1.333	1327	1.430	2327	5.871	3327	6.543
6.3 Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	0328	140	1328	205	2328	920	3328	688
6.4 Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	0329	13	1329	30	2329	49	3329	45
6.5 Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	0330	273	1330	463	2330	1.165	3330	1.602
6.6 Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	0331	-2.348	1331	-1.623	2331	-20.203	3331	-8.776
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	0332	-251	1332	-308	2332	-1.191	3332	-1.409
7.1 Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito	0333	0	1333	0	2333	0	3333	0
7.2 Pagos por amortización deudas con entidades de crédito	0334	0	1334	0	2334	0	3334	0
7.3 Pagos a Administraciones públicas	0335	0	1335	0	2335	0	3335	0
7.4 Otros cobros y pagos	0336	-251	1336	-308	2336	-1.191	3336	-1.409
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	0337	67	1337	6.577	2337	-6.734	3337	5.951
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	0338	3.253	1338	3.477	2338	10.054	3338	4.103
Efectivo o equivalentes al final del periodo	0339	3.320	1339	10.054	2339	3.320	3339	10.054

S.04

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (miles de euros)		P. corriente actual (4. trimestre)		P. corriente anterior (4. trimestre)		Acumulado actual 31/12/2025		Acumulado anterior 31/12/2024
1. Activos financieros disponibles para la venta								
1.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	0350	0	1350	0	2350	0	3350	0
1.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	0351	0	1351	0	2351	0	3351	0
1.1.2 Efecto fiscal	0352	0	1352	0	2352	0	3352	0
1.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	0353	0	1353	0	2353	0	3353	0
1.3 Otras reclasificaciones	0354	0	1354	0	2354	0	3354	0
1.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	0355	0	1355	0	2355	0	3355	0
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	0356	0	1356	0	2356	0	3356	0
2. Cobertura de los flujos de efectivo								
2.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	0357	0	1357	0	2357	0	3357	0
2.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	0358	0	1358	0	2358	0	3358	0
2.1.2 Efecto fiscal	0359	0	1359	0	2359	0	3359	0
2.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	0360	0	1360	0	2360	0	3360	0
2.3 Otras reclasificaciones	0361	0	1361	0	2361	0	3361	0
2.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	0362	0	1362	0	2362	0	3362	0
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	0363	0	1363	0	2363	0	3363	0
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos								
3.1 Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directemente en el balance en el periodo	0364	0	1364	0	2364	0	3364	0
3.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	0365	0	1365	0	2365	0	3365	0
3.1.2 Efecto fiscal	0366	0	1366	0	2366	0	3366	0
3.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	0367	0	1367	0	2367	0	3367	0
3.3 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	0368	0	1368	0	2368	0	3368	0
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	0369	0	1369	0	2369	0	3369	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	0370	0	1370	0	2370	0	3370	0

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

	Situación actual 31/12/2025								Situación cierre anual anterior 31/12/2024								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
Ratios (%)	**Tasa de activos dudosos**		**Tasa de fallido**		**Tasa de recuperación fallidos**		**Tasa de amortización anticipada**		**Tasa de activos dudosos**		**Tasa de fallido**		**Tasa de recuperación fallidos**		**Tasa de amortización anticipada**		**Tasa de activos dudosos**		**Tasa de fallido**		**Tasa de recuperación fallidos**		**Tasa de amortización anticipada**	
Participaciones hipotecarias	0380	25,71	0400	36,75	0420	0,10	0440	5,84	1380	24,22	1400	33,87	1420	0,10	1440	6,10	2380	0,00	2400	0,00	2420	0,00	2440	15,00
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	24,08	0401	41,92	0421	0,08	0441	6,77	1381	24,60	1401	38,49	1421	0,04	1441	5,48	2381	0,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	15,00
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Prestamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	22	0467	6	0474	3	0481	0	0488	9	0495	1.824	0502	0	0509	1.833
De 1 a 3 meses	0461	15	0468	8	0475	5	0482	0	0489	14	0496	1.060	0503	0	0510	1.074
De 3 a 6 meses	0462	6	0469	6	0476	2	0483	1	0490	10	0497	268	0504	0	0511	278
De 6 a 9 meses	0463	2	0470	5	0477	1	0484	2	0491	8	0498	128	0505	0	0512	137
De 9 a 12 meses	0464	1	0471	0	0478	1	0485	2	0492	3	0499	0	0506	0	0513	3
Más de 12 meses	0465	197	0472	8.310	0479	223	0486	6.462	0493	14.995	0500	13.917	0507	0	0514	28.912
Total	0466	**243**	0473	**8.335**	0480	**235**	0487	**6.468**	0494	**15.038**	0501	**17.198**	0508	**0**	1515	**32.236**

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido		Otros importes		Deuda Total		Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años		% Deuda / v. Tasación	
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	22	0522	6	0529	3	0536	0	0543	9	0550	1.824	0557	0	0564	1.833	0571	6.190	0578	6.190	0584	29,61
De 1 a 3 meses	0516	15	0523	8	0530	5	0537	0	0544	14	0551	1.060	0558	0	0565	1.074	0572	2.803	0579	2.803	0585	38,31
De 3 a 6 meses	0517	6	0524	6	0531	2	0538	1	0545	10	0552	268	0559	0	0566	278	0573	1.138	0580	1.138	0586	24,42
De 6 a 9 meses	0518	2	0525	5	0532	1	0539	2	0546	8	0553	128	0560	0	0567	137	0574	380	0581	380	0587	35,91
De 9 a 12 meses	0519	1	0526	0	0533	1	0540	2	0547	3	0554	0	0561	0	0568	3	0575	169	0582	169	0588	1,96
Más de 12 meses	0520	197	0527	8.310	0534	223	0541	6.462	0548	14.995	0555	13.917	0562	0	0569	28.912	0576	42.817	0583	42.817	0589	67,52
Total	0521	243	0528	8.335	0535	235	0542	6.468	0549	15.038	0556	17.198	0563	0	0570	32.236	0577	53.497			0590	60,26

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007	
Inferior a 1 año	0600	1.697	1600	1.782	2600	0
Entre 1 y 2 años	0601	274	1601	449	2601	25
Entre 2 y 3 años	0602	181	1602	395	2602	308
Entre 3 y 4 años	0603	286	1603	302	2603	272
Entre 4 y 5 años	0604	479	1604	374	2604	848
Entre 5 y 10 años	0605	8.619	1605	8.282	2605	5.437
Superior a 10 años	0606	77.763	1606	89.168	2606	443.111
Total	0607	**89.299**	1607	**100.753**	2607	**450.000**
Vida residual media ponderada (años)	0608	**15,34**	1608	**16,24**	2608	**31,12**

Antigüedad	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	19,91	1609	18,95	2609	1,97

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 17/07/2007			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	832	0630	36.545	1620	862	1630	38.073	2620	1.201	2630	60.565
40% - 60%	0621	312	0631	32.805	1621	349	1631	37.522	2621	688	2631	80.646
60% - 80%	0622	120	0632	17.917	1622	160	1632	22.896	2622	1.681	2632	246.817
80% - 100%	0623	12	0633	2.033	1623	13	1633	2.262	2623	328	2633	61.973
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	0	2634	0
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
Total	0628	**1.276**	0638	**89.299**	1628	**1.384**	1638	**100.753**	2628	**3.898**	2638	**450.000**
Media ponderada (%)	0639	**46,25**	0649		1639	**47,03**	1649		2639	**66,69**	2649	

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007	
Tipo de interés medio ponderado	0650	3,51	1650	4,68	2650	5,08
Tipo de interés nominal máximo	0651	4,69	1651	6,18	2651	6,87
Tipo de interés nominal mínimo	0652	2,42	1652	3,04	2652	3,80

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 17/07/2007			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	366	0683	28.547	1660	396	1683	31.676	2660	863	2683	95.943
Aragón	0661	0	0684	0	1661	0	1684	0	2661	5	2684	595
Asturias	0662	1	0685	68	1662	1	1685	72	2662	1	2685	135
Baleares	0663	1	0686	24	1663	1	1686	27	2663	1	2686	158
Canarias	0664	27	0687	2.167	1664	28	1687	2.302	2664	75	2687	8.634
Cantabria	0665	0	0688	0	1665	0	1688	0	2665	0	2688	0
Castilla-León	0666	2	0689	200	1666	2	1689	202	2666	4	2689	415
Castilla La Mancha	0667	10	0690	1.028	1667	11	1690	1.131	2667	32	2690	4.334
Cataluña	0668	650	0691	39.932	1668	717	1691	46.839	2668	2.200	2691	257.693
Ceuta	0669	0	0692	0	1669	0	1692	0	2669	0	2692	0
Extremadura	0670	37	0693	2.280	1670	37	1693	2.406	2670	70	2693	7.305
Galicia	0671	0	0694	0	1671	0	1694	0	2671	0	2694	0
Madrid	0672	171	0695	14.278	1672	180	1695	15.294	2672	590	2695	69.268
Melilla	0673	0	0696	0	1673	0	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	0674	1	0697	68	1674	1	1697	72	2674	1	2697	137
Navarra	0675	0	0698	0	1675	0	1698	0	2675	0	2698	0
La Rioja	0676	0	0699	0	1676	0	1699	0	2676	0	2699	0
Comunidad Valenciana	0677	10	0700	708	1677	10	1700	732	2677	56	2700	5.385
País Vasco	0678	0	0701	0	1678	0	1701	0	2678	0	2701	0
Total España	0679	**1.276**	0702	**89.299**	1679	**1.384**	1702	**100.753**	2679	**3.898**	2702	**450.000**
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	**1.276**	0705	**89.299**	1682	**1.384**	1705	**100.753**	2682	**3.898**	2705	**450.000**

S.05.1

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

Entidades cedentes de los activos titulizados: BBVA, CREDIFIMO

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2025				Situación cierre anual anterior 31/12/2024				Situación inicial 17/07/2007			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	3,18			1710	2,91			2710	1,20		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025					Situación cierre anual anterior 31/12/2024					Situación inicial 17/07/2007				
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario (€)	Principal pendiente	
		0720		0721	0722		1720		1721	1722		2720		2721	2722	
ES0377930005	SERIE A		4.140	32.516		134.616		4.140	37.396		154.819		4.140	100.000		414.000
ES0377930013	SERIE B		117	100.000		11.700		117	100.000		11.700		117	100.000		11.700
ES0377930021	SERIE C		90	100.000		9.000		90	100.000		9.000		90	100.000		9.000
ES0377930039	SERIE D		72	100.000		7.200		72	100.000		7.200		72	100.000		7.200
ES0377930047	SERIE E		81	100.000		8.100		81	100.000		8.100		81	100.000		8.100
ES0377930054	SERIE F		27	50.000		1.350		27	50.000		1.350		27	50.000		1.350
ES0377930062	NAS/IO		4.140	0		0		4.140	0		0		4.140	797		3.300
Total		0723	8.667		0724	171.966	1723	8.667		1724	192.169	2723	8.667		2724	454.650

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado		
		0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739
ES0377930005	SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0,20	2,27	544	0	SI	134.616	0	135.160	-36.486
ES0377930013	SERIE B	S	EURIBOR 3 m	0,29	2,36	49	1.770	SI	11.700	0	13.519	-13.519
ES0377930021	SERIE C	S	EURIBOR 3 m	0,42	2,49	40	1.531	SI	9.000	0	10.571	-10.571
ES0377930039	SERIE D	S	EURIBOR 3 m	0,80	2,87	37	1.708	SI	7.200	0	8.945	-8.945
ES0377930047	SERIE E	S	EURIBOR 3 m	3,00	5,07	73	4.860	SI	8.100	0	13.033	-13.033
ES0377930054	SERIE F	S	EURIBOR 3 m	6,50	8,57	21	1.724	SI	1.350	0	3.095	-3.095
ES0377930062	NAS/IO	NS	2,7% del SNP Bono A	0,00	1,00	0	0	SI	0	0	0	0
Total						0740 763	0741 11.595		0743 171.966	0744 0	0745 184.324	0746 -85.650

	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	**2,63**	0748	**4,04**	0749	**0,22**

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2025								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2024							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750		0751		0752		0753		1750		1751		1752		1753	
ES0377930005	SERIE A		2.348		279.384		752		64.652		1.623		259.181		1.537		60.626
ES0377930013	SERIE B		0		0		0		1.105		0		0		0		1.105
ES0377930021	SERIE C		0		0		0		859		0		0		0		859
ES0377930039	SERIE D		0		0		0		697		0		0		0		697
ES0377930047	SERIE E		0		0		0		1.148		0		0		0		1.148
ES0377930054	SERIE F		0		0		0		153		0		0		0		153
ES0377930062	NAS/IO		0		3.300		0		515		0		3.300		0		515
Total		0754	2.348	0755	282.684	0756	752	0757	69.130	1754	1.623	1755	262.481	1756	1.537	1757	65.104

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

				Calificación		
Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 17/07/2007
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0377930005	SERIE A	30/10/2024	FCH	NR	NR	AAA
ES0377930005	SERIE A	23/03/2012	SYP	NR	NR	AAA
ES0377930013	SERIE B	30/10/2024	FCH	NR	NR	AA
ES0377930013	SERIE B	23/03/2012	SYP	NR	NR	AA
ES0377930021	SERIE C	30/10/2024	FCH	NR	NR	A
ES0377930021	SERIE C	23/03/2012	SYP	NR	NR	A
ES0377930039	SERIE D	30/10/2024	FCH	NR	NR	BBB
ES0377930039	SERIE D	23/03/2012	SYP	NR	NR	BBB
ES0377930047	SERIE E	30/10/2024	FCH	NR	NR	BB
ES0377930047	SERIE E	23/03/2012	SYP	NR	NR	BB
ES0377930054	SERIE F	30/10/2024	FCH	NR	NR	B
ES0377930054	SERIE F	23/03/2012	SYP	NR	NR	B-
ES0377930062	NAS/IO	18/07/2007	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377930062	NAS/IO	18/07/2007	SYP	AAA	AAA	AAA

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.2

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2025

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007	
Inferior a 1 año	0765	3.835	1765	3.509	2765	8.684
Entre 1 y 2 años	0766	2.907	1766	1.862	2766	7.520
Entre 2 y 3 años	0767	2.652	1767	1.681	2767	7.842
Entre 3 y 4 años	0768	2.703	1768	1.630	2768	8.088
Entre 4 y 5 años	0769	2.681	1769	1.691	2769	8.415
Entre 5 y 10 años	0770	10.059	1770	1.691	2770	47.312
Superior a 10 años	0771	147.129	1771	180.105	2771	366.789
Total	0772	**171.966**	1772	**192.169**	2772	**454.650**
Vida residual media ponderada (años)	0773	**21,84**	1773	**23,16**	2773	**32,26**

S.05.3

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007	
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	0	1775	0	2775	4.500
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	4.500	1776	4.500	2776	4.500
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	0,00	1777	0,00	2777	0,99
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	Ver Nota S.06	1778	Ver Nota S.06	2778	Ver Nota S.06
1.4 Rating de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	4.500
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	0,99
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	Ver Nota S.06
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	73,33	1792	76,50	2792	91,78
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

S.05.3

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS			Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2025	Situación cierre anual anterior 31/12/2024	Situación inicial 17/07/2007	
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806
Total							0808	0809	0810	

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.3

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)						Valor en libros (miles de euros)						Otras características	
Naturaleza riesgo cubierto	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación inicial 17/07/2007			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844		1844		2844			
Total	0827		1827		2827		0845		1845		2845		3845	

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.4

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio						Ref. Folleto	
					Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Última Fecha Pago			
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000		7002	90	7003	219	7006	285	7009	0,34	7012	0,38	7015	0,61		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	219	7008	285	7011	0,34	7014	0,38	7017	0,61	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020		7021	59.343	7024	65.073	7027	47,68	7030	46,48	7033	47,45		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	390	7025	390	7028	0,31	7031	0,28	7034	0,30		
Total Fallidos					7023	59.734	7026	65.464	7029	48,00	7032	46,76	7035	47,75	7036	Glosario de Términos

Otras ratios relevantes	Ratio						Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2025		Situación cierre anual anterior 31/12/2024		Última Fecha Pago			
	0850		1850		2850		3850	
	0851		1851		2851		3851	
	0852		1852		2852		3852	
	0853		1853		2853		3853	

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.4

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
SERIE E - ES0377930047	3,00	18,50	18,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - ES0377930021	16,00	21,10	20,81	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - ES0377930039	10,00	14,38	14,90	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - ES0377930021	10,00	14,38	14,90	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - ES0377930047	1,50	0,34	0,61	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - ES0377930047	10,00	14,38	14,90	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - ES0377930013	3,00	18,50	18,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - ES0377930039	3,00	18,50	18,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - ES0377930013	1,50	0,34	0,61	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - ES0377930039	16,00	21,10	20,81	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - ES0377930013	10,00	14,38	14,90	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - ES0377930021	1,50	0,34	0,61	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE D - ES0377930039	1,50	0,34	0,61	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE E - ES0377930047	16,00	21,10	20,81	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE B - ES0377930013	16,00	21,10	20,81	Nota de Valores 4.9.2.1.2
SERIE C - ES0377930021	3,00	18,50	18,25	Nota de Valores 4.9.2.1.2
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
SERIE C - ES0377930021	9,12	30,41	30,41	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
SERIE B - ES0377930013	12,15	30,41	30,41	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
SERIE D - ES0377930039	6,09	30,41	30,41	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
SERIE E - ES0377930047	4,60	30,41	30,41	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
		0,00	0,00	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

CUADRO C
Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene
Información adicional en fichero adjunto

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.5

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Minimo (miles de euros)		Periodidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo		% anual											
Comisión sociedad gestora	0862	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862		2862	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3862	0,020	4862		5862	6	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	Credifimo/BBVA	1863		2863	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3863	0,030	4863		5863		6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, S.E.	1864	3	2864	Saldo Nominal pendiente de vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3864	0,003	4864		5864		6864	TRIMESTRAL	7864	S	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.5

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

	Forma de cálculo	
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	N
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	S
3 Otros (S/N)	0868	N
3.1 Descripción	0869	
Contrapartida	0870	Multicedente
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	Módulo Adicional 3.4.6.4

Derterminada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872													
Margen de intereses	0873													
Deterioro de activos financieros (neto)	0874													
Dotaciones a provisiones (neto)	0875													
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876													
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877													
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878													
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879													
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880													
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881													
Repercusión de pérdidas (+) (-)[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882													
Comisión variable pagada	0883													
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884													

Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

S.05.5

Denominación Fondo: TDA 28, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2025

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

Derterminada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885	28/01/2025	28/04/2025	28/07/2025	28/10/2025									
Saldo inicial	0886	0	0	0	0									
Cobros del periodo	0887	3.987	3.580	14.671	3.368									
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-265	-301	-445	-244									
Pagos por derivados	0889	0	0	0	0									
Retención importe Fondo de Reserva	0890	0	0	0	0									
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-3.684	-3.246	-14.199	-3.100									
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	0	0	0	0									
Resto pagos/retenciones	0893	-39	-33	-27	-25									
Saldo disponible	0894	0	0	0	0									
Liquidación de comisión variable	0895	0	0	0	0									0

S.06
Denominación Fondo: TDA 28, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2025

NOTAS EXPLICATIVAS

Contiene
Información adicional en fichero adjunto

INFORME DE AUDITOR

INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS