

TDA 25 - Fondo de Titulización de Activos
LIQUIDACION DEL PERIODO 24/09/12 - 24/12/12

	Euros		
	Bca. CIVICA (CREDIFIMO)	BANCO GALLEGO	TOTAL
I. Situación inicial	-956.449,59	956.457,82	8,23
Saldo inicial Cta Tesorería	0,00	8,23	8,23
Cantidad Dotada Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
Recursos cedidos / utilizados para el Orden de Prelación de Pagos común a 24/09/12:	-956.449,59	956.449,59	0,00
II. Fondos recibidos del emisor	1.490.575,73	838.227,85	2.328.803,58
Principal:			
Según calendario hasta 30/11/12:	609.038,35	475.437,96	1.084.476,31
Amort. Anticipada hasta 30/11/12:	72.189,43	149.367,99	221.557,42
Intereses:	759.347,95	213.421,90	972.769,85
Ingresos por Venta y Alquiler de Inmuebles:	50.000,00	0,00	50.000,00
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	534.126,14	1.794.685,67	2.328.811,81
IV. Total intereses de la reinversión:	0,00	0,00	0,00
Intereses de la Cta. De Tesorería	0,00	0,00	0,00
Intereses de la Cta. De Cobros	0,00	0,00	0,00
Intereses de la Cta. De Amortización Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
V. Recursos disponibles (III + IV)::	534.126,14	1.794.685,67	2.328.811,81
VI. Varios:	261.806,23	8.420,42	270.226,65
VII. Liquidación SWAP:	-482.141,87	-145.627,96	-627.769,83
Cantidad a Pagar por la Parte A (JP Morgan):	37.792,11	11.725,38	49.517,49
Cantidad a Pagar por la Parte B (Fondo):	519.933,98	157.353,34	677.287,32
VIII. Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
Intereses	0,00	0,00	0,00
Amortización	0,00	0,00	0,00
IX. Pago a los Bonos:	722.395,43	708.419,49	1.430.814,92
Bonos A:			
Intereses correspondientes al 24/12/12:	111.520,65	22.139,55	133.660,20
Retenciones practicadas a los bonos:	-23.410,98	-4.647,65	-28.058,63
Amortización correspondiente al 24/12/12:	610.874,78	686.279,94	1.297.154,72
Bonos B:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	243.809,46	48.402,09	292.211,55
Intereses vencidos a 24/12/12:	9.211,90	1.828,79	11.040,69
Intereses pagados a 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	253.021,36	50.230,88	303.252,24
Amortización correspondiente al 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Bonos C:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	251.066,78	49.842,84	300.909,62
Intereses vencidos a 24/12/12:	10.540,97	2.092,64	12.633,61
Intereses pagados a 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	261.607,75	51.935,48	313.543,23
Amortización correspondiente al 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Bonos D:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	244.826,71	48.604,04	293.430,75
Intereses vencidos a 24/12/12:	13.092,14	2.599,11	15.691,25
Intereses pagados a 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	257.918,85	51.203,15	309.122,00
Amortización correspondiente al 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones (1):	23.410,98	4.647,65	28.058,63
X. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII - IX)::	0,00	0,41	0,41
Distribución del saldo disponible:			
Fondo de Reserva (24/09/12)	0,00	0,00	0,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00
Dotación Amortización Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
Intereses préstamo subordinado G.I. pagados	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado G.I.	0,00	0,00	0,00
Otros Recursos para el siguiente pago	0,00	0,41	0,41
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00
Recursos cedidos / utilizados para el Orden de Prelación de Pagos común a 24/12/12:	-932.217,39	932.217,39	0,00
Intereses pagados/cobrados por margen cedido	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva 24/12/12:	0,00	0,00	0,00
Importe dispuesto de la Línea de Liquidez	410.000,00	120.000,00	530.000,00
Margen de Intermediación Financiera devengado y no cobrado	0,00	0,00	0,00

(1) Hasta el 21/01/2013

Destinatarios: CNMV; AIAF.



Nº: 8836/12

Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Orense, 69
28020 Madrid
Tel.: 917020808
http://www.tda-sgft.com
TDA25liq.trimDic12

Fondo de Titulación de Activos

INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 24 de Diciembre de 2012

Importes en euros		
I. BONOS A ES0377929007	Sobre 2503 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (02/08/2006):	250.300.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	138.046.707,50 €	55.152,50 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	133.660,20 €	53,40 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago	1.297.154,72 €	518,24 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	136.749.552,78 €	54.634,26 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	54,634260%	54,634260%
II. BONOS B ES0377929015	Sobre 69 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (02/08/2006):	6.900.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	6.900.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses debidos en la anterior fecha de pago:	292.211,55 €	4.234,95 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	11.040,69 €	160,01 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	303.252,24 €	4.394,96 €
7. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
8. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	6.900.000,00 €	100.000,00 €
9. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
III. BONOS C ES0377929023	Sobre 53 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (02/08/2006):	5.300.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	5.300.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses debidos en la anterior fecha de pago:	300.909,62 €	5.677,54 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	12.633,61 €	238,37 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	313.543,23 €	5.915,91 €
7. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
8. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	5.300.000,00 €	100.000,00 €
9. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
IV. BONOS D ES0377929031	Sobre 25 bonos	Por Bono
1. Saldo inicial (02/08/2006):	2.500.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	2.500.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses debidos en la anterior fecha de pago:	293.430,75 €	11.737,23 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	15.691,25 €	627,65 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	309.122,00 €	12.364,88 €
7. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
8. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	2.500.000,00 €	100.000,00 €
9. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
V. EL FONDO	Importes en euros	
1. Saldo de participaciones hipotecarias a 30/11/12:		
a) Saldo pendiente de vencimiento de las participaciones hipotecarias No Fallidas:		104.635.127,74 €
b) Saldo pendiente de vencimiento de las participaciones hipotecarias Fallidas:		48.183.489,84 €
c) Saldo pendiente de cobro de las participaciones hipotecarias No Fallidas:		104.782.912,66 €
d) Saldo pendiente de cobro de las participaciones hipotecarias Fallidas:		50.378.131,30 €
2. Amortización del período 31/08/12 a 30/11/12:		1.306.033,73 €
a) Según calendario:		1.084.476,31 €
b) Amortización anticipada hasta 30/11/12:		221.557,42 €
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):		
b) Último año:		1,18%
c) Último semestre:		0,98%
d) Último trimestre:		0,83%
4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses:		6,57%
5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses:		3,23%
6. Porcentaje de fallidos (1):		32,47%
7. Nivel de impago (2)		6,59%

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

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

Destinatarios: Cedente; CNMV; AIAF.



Nº: 8837/12

Titulación de Activos, (SGFT), S.A.
Orense, 69
28020 Madrid
Tel.: 917029868
http://www.tda-sgft.com
TDA25Infoliver.trimDic12

TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE: 24/09/12-24/12/12

I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO

Fecha de Constitución del Fondo	28 de Julio de 2006
Fecha Emisión BTH	28 de Julio de 2006
Fecha Final Amortización BTH (teórica) (12% TAA)	22 de septiembre de 2020
Sociedad Gestora	Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Emisores Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	Banca Civica (Credifimo) Banco Gallego
Agente de Pagos	BNP PARIBAS
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Fitch Ibcá / Standard & Poor´s
Calificación	Bono A: CCC (sf) (F) / CCC (sf) (S&P) Bono B: CC (sf) (F) / D (sf) (S&P) Bono C: CC (sf) (F) / D (sf) (S&P) Bono D: CC (sf) (F) / D (sf) (S&P)

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

Nombre	Bonos de Titulización TDA 25
Serie A:	
Código ISIN	ES0377929007
Nominal en circulación total (inicial)	250.300.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	136.749.552,78 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.00,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	54.634,26 Euros

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

Nombre	Bonos de Titulización TDA 25
Serie B:	
Código ISIN	ES0377929015
Nominal en circulación total (inicial)	6.900.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	6.900.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie C:	
Código ISIN	ES0377929023
Nominal en circulación total (inicial)	5.300.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	5.300.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie D:	
Código ISIN	ES0377929031
Nominal en circulación total (inicial)	2.500.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	2.500.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros

III. INFORMACION INCLUIDA

- * Liquidación del Período: 24/09/12-24/12/12
- * Flujos de Caja del Período: 24/09/12-24/12/12
- * Información a los inversores. Fecha de Pago: 24 de Diciembre de 2012

TDA 25**Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 24/09/12 - 24/12/12**

I. INVERSIONES/FINANCIACIONES	Euros	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip.		1.297.154,72
Amortización Participaciones Hip.	1.306.033,73	
Ingresos por venta y alquiler de Inmuebles	50.000,00	
II. INTERESES		
Intereses pagados línea de liquidez		0,00
Intereses pagados a los BTH		133.660,20
Intereses recibidos de las PHs	972.769,85	
Intereses Inversiones Temporales	0,00	
Intereses pagados Préstamo Subordinado		0,00
III. GASTOS		
Comisiones Periódicas:		270.226,65
Neto SWAP		627.769,83
Total Ingresos/Pagos	2.328.803,58	2.328.811,40
Saldo inicial 24/09/12	8,23	
A Inversiones Temporales		0,41
Total	2.328.811,81	2.328.811,81
Retenciones practicadas el 24/12/12	28.058,63	
A Inv.Temporales hasta el 21/01/13		28.058,63

Destinatarios: CNMV; AIAF.

**Nº: 8843/12**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

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

TDA 25\flujo.trim\Dic12