

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.00

I. DATOS IDENTIFICATIVOS

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
Número de registro del Fondo: **8494**
NIF Fondo: **V-84791409**
Denominación del compartimento:
Número de registro del compartimento:
Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
NIF gestora: **A-80352750**
Estados agregados: **No**
Periodo: **1er Semestre**
Ejercicio: **2011**

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN PERIÓDICA PREVIAMENTE PUBLICADA



Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada:

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: No
Periodo: 1er Semestre
Ejercicio: 2011

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 30/06/2011		Periodo Anterior 31/12/2010
--------------------------	--	------------------------------	--	--------------------------------

ACTIVO				
---------------	--	--	--	--

A) ACTIVO NO CORRIENTE	0008	151.470	1008	157.904
-------------------------------	------	---------	------	---------

I. Activos financieros a largo plazo	0010	151.470	1010	157.904
1. Valores representativos de deuda	0100	0	1100	0
1.1 Bancos centrales	0101	0	1101	0
1.2 Administraciones Públicas españolas	0102	0	1102	0
1.3 Entidades de crédito	0103	0	1103	0
1.4 Otros sectores residentes	0104	0	1104	0
1.5 Administraciones Públicas no residentes	0105	0	1105	0
1.6 Otros sectores no residentes	0106	0	1106	0
1.7 Activos dudosos	0107	0	1107	0
1.8 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0108		1108	
1.9 Intereses y gastos devengados no vencidos	0109	0	1109	0
1.10 Ajustes por operaciones de cobertura	0110	0	1110	0
2. Derechos de crédito	0200	151.470	1200	157.904
2.1 Participaciones hipotecarias	0201	94.055	1201	101.232
2.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0202	16.379	1202	16.558
2.3 Préstamos hipotecarios	0203	0	1203	0
2.4 Cédulas Hipotecarias	0204	0	1204	0
2.5 Préstamos a promotores	0205	0	1205	0
2.6 Préstamos a PYMES	0206	0	1206	0
2.7 Préstamos a empresas	0207	0	1207	0
2.8 Préstamos Corporativos	0208	0	1208	0
2.9 Cédulas territoriales	0209	0	1209	0
2.10 Bonos de Tesorería	0210	0	1210	0
2.11 Deuda Subordinada	0211	0	1211	0
2.12 Créditos AAPP	0212	0	1212	0
2.13 Préstamos Consumo	0213	0	1213	0
2.14 Préstamos automoción	0214	0	1214	0
2.15 Cuotas de Arrendamiento financiero (leasing)	0215	0	1215	0
2.16 Cuentas a cobrar	0216	0	1216	0
2.17 Derechos de crédito futuros	0217	0	1217	0
2.18 Bonos de titulación	0218	0	1218	0
2.19 Otros	0219	0	1219	0
2.20 Activos dudosos	0220	41.068	1220	40.237
2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0221	-32	1221	-123
2.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0222	0	1222	0
2.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0223	0	1223	0
3. Derivados	0230	0	1230	0
3.1 Derivados de cobertura	0231	0	1231	0
3.2 Derivados de negociación	0232	0	1232	0
4. Otros activos financieros	0240	0	1240	0
4.1 Garantías financieras	0241	0	1241	0
4.2 Otros	0242	0	1242	0

II. Activos por impuesto diferido	0250	0	1250	0
--	------	---	------	---

III. Otros activos no corrientes	0260	0	1260	0
---	------	---	------	---

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 30/06/2011		Periodo Anterior 31/12/2010
B) ACTIVO CORRIENTE	0270	14.251	1270	11.247
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0280	5.392	1280	4.161
V. Activos financieros a corto plazo	0290	7.565	1290	5.743
1. Deudores y otras cuentas a cobrar	0300	0	1300	1
2. Valores representativos de deuda	0310	0	1310	0
2.1 Bancos centrales	0311	0	1311	0
2.2 Administraciones Públicas españolas	0312	0	1312	0
2.3 Entidades de crédito	0313	0	1313	0
2.4 Otros sectores residentes	0314	0	1314	0
2.5 Administraciones Públicas no residentes	0315	0	1315	0
2.6 Otros sectores no residentes	0316	0	1316	0
2.7 Activos dudosos	0317	0	1317	0
2.8 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0318		1318	
2.9 Intereses y gastos devengados no vencidos	0319	0	1319	0
2.10 Ajustes por operaciones de cobertura	0320	0	1320	0
2.11 Intereses vencidos e impagados	0330	0	1330	0
3. Derechos de crédito	0400	7.565	1400	5.742
3.1 Participaciones hipotecarias	0401	3.695	1401	3.803
3.2 Certificados de transmisión hipotecaria	0402	575	1402	573
3.3 Préstamos hipotecarios	0403	0	1403	0
3.4 Cédulas Hipotecarias	0404	0	1404	0
3.5 Préstamos a promotores	0405	0	1405	0
3.6 Préstamos a PYMES	0406	0	1406	0
3.7 Préstamos a empresas	0407	0	1407	0
3.8 Préstamos Corporativos	0408	0	1408	0
3.9 Cédulas territoriales	0409	0	1409	0
3.10 Bonos de Tesorería	0410	0	1410	0
3.11 Deuda Subordinada	0411	0	1411	0
3.12 Créditos AAPP	0412	0	1412	0
3.13 Préstamos Consumo	0413	0	1413	0
3.14 Préstamos automoción	0414	0	1414	0
3.15 Arrendamiento financiero	0415	0	1415	0
3.16 Cuentas a cobrar	0416	0	1416	0
3.17 Derechos de crédito futuros	0417	0	1417	0
3.18 Bonos de titulización	0418	0	1418	0
3.19 Otros	0419	0	1419	0
3.20 Activos dudosos	0420	2.509	1420	504
3.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	0421	-82	1421	
3.22 Intereses y gastos devengados no vencidos	0422	277	1422	862
3.23 Ajustes por operaciones de cobertura	0423	0	1423	0
3.24 Intereses vencidos e impagados	0424	591	1424	
4. Derivados	0430	0	1430	0
4.1 Derivados de cobertura	0431	0	1431	0
4.2 Derivados de negociación	0432	0	1432	0
5. Otros activos financieros	0440	0	1440	0
5.1 Garantías financieras	0441	0	1441	0
5.2 Otros	0442	0	1442	0
VI. Ajustes por periodificaciones	0450	0	1450	2
1. Comisiones	0451	0	1451	0
2. Otros	0452	0	1452	2
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0460	1.294	1460	1.341
1. Tesorería	0461	1.294	1461	1.341
2. Otros activos líquidos equivalentes	0462	0	1462	0

TOTAL ACTIVO	0500	165.721	1500	169.151
--------------	------	---------	------	---------

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.01

Denominación del Fondo: TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS				
Denominación del compartimento:				
Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.				
Estados agregados: No				
Periodo: 1er Semestre				
Ejercicio: 2011				

BALANCE (miles de euros)		Periodo Actual 30/06/2011		Periodo Anterior 31/12/2010
PASIVO				
A) PASIVO NO CORRIENTE	0650	155.809	1650	161.073
I. Provisiones a largo plazo	0660	0	1660	0
II. Pasivos financieros a largo plazo	0700	155.809	1700	161.073
1. Obligaciones y otros valores negociables	0710	153.846	1710	159.325
1.1 Series no subordinadas	0711	139.146	1711	144.625
1.2 Series subordinadas	0712	14.700	1712	14.700
1.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0713		1713	
1.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0714	0	1714	0
1.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0715	0	1715	0
2. Deudas con entidades de crédito	0720	973	1720	973
2.1 Préstamo subordinado	0721	443	1721	443
2.2 Crédito línea de liquidez	0722	530	1722	530
2.3 Otras deudas con entidades de crédito	0723	0	1723	0
2.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0724		1724	
2.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0725	0	1725	0
2.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0726	0	1726	0
3. Derivados	0730	990	1730	775
3.1 Derivados de cobertura	0731	990	1731	775
3.2 Derivados de negociación	0732	0	1732	0
3.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0733		1733	
4. Otros pasivos financieros	0740	0	1740	0
4.1 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0741		1741	
4.2 Otros	0742	0	1742	0
III. Pasivos por impuesto diferido	0750	0	1750	0
B) PASIVO CORRIENTE	0760	10.443	1760	8.562
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0770	0	1770	0
V. Provisiones a corto plazo	0780	0	1780	0
VI. Pasivos financieros a corto plazo	0800	8.032	1800	6.085
1. Acreedores y otras cuentas a pagar	0810	459	1810	377
2. Obligaciones y otros valores negociables	0820	7.348	1820	5.296
2.1 Series no subordinadas	0821	6.779	1821	4.880
2.2 Series subordinadas	0822	0	1822	0
2.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0823		1823	
2.4 Intereses y gastos devengados no vencidos	0824	61	1824	416
2.5 Ajustes por operaciones de cobertura	0825	0	1825	0
2.6 Intereses vencidos e impagados	0826	508	1826	
3. Deudas con entidades de crédito	0830	103	1830	100
3.1 Préstamo subordinado	0831	0	1831	0
3.2 Crédito línea de liquidez	0832	0	1832	0
3.3 Otras deudas con entidades de crédito	0833	20	1833	20
3.4 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0834		1834	
3.5 Intereses y gastos devengados no vencidos	0835	82	1835	80
3.6 Ajustes por operaciones de cobertura	0836	0	1836	0
3.7 Intereses vencidos e impagados	0837	1	1837	
4. Derivados	0840	122	1840	312
4.1 Derivados de cobertura	0841	122	1841	312
4.2 Derivados de negociación	0842	0	1842	0
4.3 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0843		1843	
5. Otros pasivos financieros	0850	0	1850	0
5.1 Importe bruto	0851	0	1851	0
5.2 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0852		1852	

VII. Ajustes por periodificación	0900	2.411	1900	2.477
1. Comisiones	0910	2.411	1910	2.473
1.1 Comisión sociedad gestora	0911	1	1911	2
1.2 Comisión administrador	0912	0	1912	0
1.3 Comisión agente financiero/pagos	0913	0	1913	0
1.4 Comisión variable - resultados realizados	0914	2.410	1914	2.471
1.5 Comisión variable - resultados no realizados	0915	0	1915	0
1.6 Otras comisiones del cedente	0916	0	1916	0
1.7 Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	0917		1917	
1.8 Otras comisiones	0918	0	1918	0
2. Otros	0920	0	1920	4
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	0930	-531	1930	-484
VIII. Activos financieros disponibles para la venta	0940	0	1940	0
IX. Coberturas de flujos de efectivo	0950	-531	1950	-484
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	0960	0	1960	0
XI. Gastos de constitución en transición	0970		1970	
TOTAL PASIVO	1000	165.721	2000	169.151

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.02

Denominación del Fondo: TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS							
Denominación del compartimento:							
Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.							
Estados agregados: No							
Periodo: 1er Semestre							
Ejercicio: 2011							

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)		P. Corriente Actual 2º semestre		P. Corriente Anterior 2º semestre		Acumulado Actual 30/06/2011		Acumulado Anterior 30/06/2010
1. Intereses y rendimientos asimilados	0100		1100		2100	2.336	3100	2.557
1.1 Valores representativos de deuda	0110		1110		2110	0	3110	0
1.2 Derechos de crédito	0120		1120		2120	2.327	3120	2.553
1.3 Otros activos financieros	0130		1130		2130	9	3130	4
2. Intereses y cargas asimiladas	0200		1200		2200	-1.093	3200	-2.243
2.1 Obligaciones y otros valores negociables	0210		1210		2210	-1.089	3210	-780
2.2 Deudas con entidades de crédito	0220		1220		2220	-4	3220	-2
2.3 Otros pasivos financieros	0230		1230		2230		3230	-1.461
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	0240		1240		2240	-957	3240	
A) MARGEN DE INTERESES	0250		1250		2250	286	3250	314
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	0300		1300		2300	-1	3300	1
4.1 Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG	0310		1310		2310	0	3310	0
4.2 Activos financieros disponibles para la venta	0320		1320		2320	0	3320	0
4.3 Otros	0330		1330		2330	-1	3330	1
5. Diferencias de cambio (neto)	0400		1400		2400	0	3400	0
6. Otros ingresos de explotación	0500		1500		2500	0	3500	0
7. Otros gastos de explotación	0600		1600		2600	-336	3600	-315
7.1 Servicios exteriores	0610		1610		2610	-2	3610	-34
7.1.1 Servicios de profesionales independientes	0611		1611		2611	-2	3611	-33
7.1.2 Servicios bancarios y similares	0612		1612		2612		3612	-1
7.1.3 Publicidad y propaganda	0613		1613		2613		3613	
7.1.4 Otros servicios	0614		1614		2614		3614	
7.2 Tributos	0620		1620		2620	0	3620	0
7.3 Otros gastos de gestión corrientes	0630		1630		2630	-334	3630	-281
7.3.1 Comisión de sociedad gestora	0631		1631		2631	-31	3631	
7.3.2 Comisión administrador	0632		1632		2632		3632	
7.3.3 Comisión del agente financiero/pagos	0633		1633		2633	-8	3633	-9
7.3.4 Comisión variable - resultados realizados	0634		1634		2634	0	3634	-266
7.3.5 Comisión variables - resultados no realizados	0635		1635		2635	0	3635	0
7.3.6 Otras comisiones del cedente	0636		1636		2636		3636	
7.3.7 Otros gastos	0637		1637		2637	-295	3637	-6
8. Deterioro de activos financieros (neto)	0700		1700		2700	-10	3700	0
8.1 Deterioro neto de valores representativos de deuda	0710		1710		2710	0	3710	0
8.2 Deterioro neto de derechos de crédito	0720		1720		2720	-10	3720	0
8.3 Deterioro neto de derivados	0730		1730		2730	0	3730	0
8.4 Deterioro neto de otros activos financieros	0740		1740		2740	0	3740	0
9. Dotaciones a provisiones (neto)	0750		1750		2750	0	3750	0
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0800		1800		2800	0	3800	0
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	0850		1850		2850	61	3850	0
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0900		1900		2900	0	3900	0
12. Impuesto sobre beneficios	0950		1950		2950	0	3950	0
C) RESULTADO DEL PERIODO	3000		4000		5000	0	6000	0

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.03

Denominación del Fondo: TD A 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: No
Periodo: 1er Semestre
Ejercicio: 2011

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (miles de euros)		Periodo Actual 30/06/2011		Mismo Periodo año Anterior 30/06/2010
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	8000	469	9000	811
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	8100	428	9100	528
1.1 Intereses cobrados de los activos titulizados	8110	2.334	9110	2.677
1.2 Intereses pagados por valores de titulización	8120	-936	9120	-674
1.3 Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	8130	-979	9130	-1.479
1.4 Intereses cobrados de inversiones financieras	8140	9	9140	4
1.5 Intereses pagados por préstamos y créditos en entidades de crédito	8150		9150	
1.6 Otros intereses cobrados/pagados (neto)	8160	0	9160	0
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	8200	-39	9200	-41
2.1 Comisiones pagadas a la sociedad gestora	8210	-31	9210	-32
2.2 Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	8220		9220	
2.3 Comisiones pagadas al agente financiero	8230	-8	9230	-9
2.4 Comisiones variables pagadas	8240		9240	
2.5 Otras comisiones	8250		9250	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	8300	80	9300	324
3.1 Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	8310	0	9310	291
3.2 Pagos de provisiones	8320		9320	
3.3 Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	8325		9325	
3.4 Otros	8330	80	9330	33
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/FINANCIACION	8350	-516	9350	-994
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	8400	0	9400	0
4.1 Cobros por emisión de valores de titulización	8410	0	9410	0
4.2 Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)	8420		9420	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	8500		9500	
5.1 Pagos por adquisición de derechos de crédito	8510		9510	
5.2 Pagos por adquisición de otras inversiones financieras	8520		9520	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	8600	-205	9600	-984
6.1 Cobros por amortización de derechos de crédito	8610	3.374	9610	6.157
6.2 Cobros por amortización de otros activos titulizados	8620	0	9620	0
6.3 Pagos por amortización de valores de titulización	8630	-3.579	9630	-7.141
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	8700	-311	9700	-10
7.1 Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de créditos	8710	0	9710	0
7.2 Pagos por amortización de préstamos o créditos	8720		9720	
7.3 Cobros derechos de crédito pendientes ingreso	8730	0	9730	0
7.4 Administraciones públicas - Pasivo	8740	-6	9740	-3
7.5 Otros deudores y acreedores	8750	-305	9750	-7
7.6 Cobros por amortización o venta de inversiones financieras	8770	0	9770	0
7.7 Cobros de Subvenciones	8780	0	9780	0
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	8800	-47	9800	-183
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8900	1.341	9900	1.858
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8990	1.294	9990	1.675

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.04

Denominación del Fondo: TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.
Estados agregados: No
Periodo: 1er Semestre
Ejercicio: 2011

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (miles de euros)		Periodo Actual 30/06/2011		Mismo Periodo año Anterior 30/06/2010
1 Activos financieros disponibles para la venta				
1.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	6010	0	7010	0
1.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6020	0	7020	0
1.1.2 Efecto fiscal	6021	0	7021	0
1.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6022	0	7022	0
1.3 Otras reclasificaciones	6030	0	7030	0
1.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6040	0	7040	0
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	6100	0	7100	0
2 Cobertura de los flujos de efectivo				
2.1 Ganancias (pérdidas) por valoración	6110	-1.004	7110	-1.318
2.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6120	-1.004	7120	-1.318
2.1.2 Efecto fiscal	6121	0	7121	0
2.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6122	957	7122	1.461
2.3 Otras reclasificaciones	6130	0	7130	0
2.4 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6140	47	7140	-143
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	6200	0	7200	0
3 Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos				
3.1 Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	6310	0	7310	0
3.1.1 Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	6320	0	7320	0
3.1.2 Efecto fiscal	6321	0	7321	0
3.2 Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	6322	0	7322	0
3.3 Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	6330	0	7330	0
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	6400	0	7400	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	6500	0	7500	0

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **1er Semestre**

Ejercicio: **2011**

Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO GALLEGO, S.A. - UNIÓN DE CRÉDITOS PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

Tipología de activos titulizados	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Situación inicial 28/07/2006			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0001	1.376	0030	138.355	0060	1.401	0090	142.284	0120	2.012	0150	231.505
Certificados de transmisión hipotecaria	0002	189	0031	19.927	0061	193	0091	20.623	0121	263	0151	33.495
Préstamos hipotecarios	0003		0032		0062		0092		0122		0152	
Cédulas hipotecarias	0004		0033		0063		0093		0123		0153	
Préstamos a promotores	0005		0034		0064		0094		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0066		0096		0126		0156	
Préstamos a empresas	0008		0037		0067		0097		0127		0157	
Préstamos Corporativos	0009		0038		0068		0098		0128		0158	
Cédulas territoriales	0010		0039		0069		0099		0129		0159	
Bonos de tesorería	0011		0040		0070		0100		0130		0160	
Deuda subordinada	0012		0041		0071		0101		0131		0161	
Créditos AAPP	0013		0042		0072		0102		0132		0162	
Préstamos consumo	0014		0043		0073		0103		0133		0163	
Préstamos automoción	0015		0044		0074		0104		0134		0164	
Arrendamiento financiero	0016		0045		0075		0105		0135		0165	
Cuentas a cobrar	0017		0046		0076		0106		0136		0166	
Derechos de crédito futuros	0018		0047		0077		0107		0137		0167	
Bonos de titulización	0019		0048		0078		0108		0138		0168	
Otros	0020		0049		0079		0109		0139		0169	
Total	0021	1.565	0050	158.282	0080	1.594	0110	162.907	0140	2.275	0170	265.000

(1) Entendido como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**
 Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO GALLEGO, S.A. - UNIÓN DE CRÉDITOS PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO**

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 30/06/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010	
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	-20	0206	-410
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-1.231	0207	-4.161
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-2.067	0210	-9.230
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-1.307	0211	-7.414
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0202	-106.270	0212	-102.074
Importe de principal pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	158.282	0214	162.908
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	2,74	0215	4,12

(1) En fondos abiertos, importe de 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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**
 Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO GALLEGO, S.A. - UNIÓN DE CRÉDITOS PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe impagado							Deuda Total			
		Principal pendiente vencido		Intereses ordinarios (2)		Total		Principal pendiente no vencido				
Hasta 1 mes	0700	82	0710	17	0720	21	0730	38	0740	8.738	0750	8.776
De 1 a 3 meses	0701	59	0711	33	0721	42	0731	75	0741	6.951	0751	7.026
De 3 a 6 meses	0703	60	0713	70	0723	116	0733	186	0743	7.982	0753	8.168
De 6 a 9 meses	0704	23	0714	46	0724	77	0734	123	0744	3.308	0754	3.431
De 9 a 12 meses	0705	25	0715	70	0725	105	0735	175	0745	3.078	0755	3.253
De 12 meses a 2 años	0706	64	0716	302	0726	510	0736	812	0746	8.363	0756	9.175
Más de 2 años	0708	144	0718	933	0728	2.270	0738	3.203	0748	19.426	0758	22.629
Total	0709	457	0719	1.471	0729	3.141	0739	4.612	0749	57.846	0759	62.458

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

(2) Importe de intereses cuyo devengo, en su caso, se ha interrumpido conforme lo establecido en el apartado 12 de la norma 13ª de la Circular(p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

Impagados con garantía real (2)	Nº de activos	Importe impagado							Deuda Total	Valor garantía (3)	Valor Garantía con Tasación > 2 años (4)	% Deuda/v. Tasación						
		Principal pendiente vencido		Intereses ordinarios		Total		Principal pendiente no vencido										
Hasta 1 mes	0772	82	0782	17	0792	21	0802	38	0812	8.738	0822	8.776	0832	14.252	0842	61,57		
De 1 a 3 meses	0773	59	0783	33	0793	42	0803	75	0813	6.951	0823	7.026	0833	11.446	0843	61,39		
De 3 a 6 meses	0774	60	0784	70	0794	116	0804	186	0814	7.982	0824	8.168	0834	12.138	1854	12.138	0844	67,30
De 6 a 9 meses	0775	23	0785	46	0795	77	0805	123	0815	3.308	0825	3.431	0835	4.983	1855	4.983	0845	68,85
De 9 a 12 meses	0776	25	0786	70	0796	105	0806	175	0816	3.078	0826	3.253	0836	5.201	1856	5.201	0846	62,55
De 12 meses a 2 años	0777	64	0787	302	0797	510	0807	812	0817	8.363	0827	9.175	0837	12.008	1857	12.008	0847	76,41
Más de 2 años	0778	144	0788	933	0798	2.270	0808	3.203	0818	19.426	0828	22.629	0838	27.326	1858	27.326	0848	82,81
Total	0779	457	0789	1.471	0799	3.141	0809	4.612	0819	57.846	0829	62.458	0839	87.354			0849	71,50

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, estos es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

(3) Cumplimentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda pignoradas, etc.) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo

(4) Se incluirá el valor de las garantías que tengan una tasación superior a dos años

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **TD A 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **1er Semestre**

Ejercicio: **2011**

Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO GALLEGO, S.A. - UNIÓN DE CRÉDITOS PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

CUADRO D	Situación actual 30/06/2011						Situación cierre anual anterior 31/12/2010						Escenario inicial					
	Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)	
Participaciones hipotecarias	0850	29,35	0868	0,28	0886	0,00	0904	26,42	0922	0,27	0940	0,00	0958	0,00	0976	0,00	0994	0,00
Certificados de transmisión de hipoteca	0851	14,92	0869	0,11	0887	0,00	0905	15,28	0923	0,06	0941	0,00	0959	0,00	0977	0,00	0995	0,00
Préstamos hipotecarios	0852		0870		0888		0906		0924		0942		0960		0978		0996	
Cédulas Hipotecarias	0853		0871		0889		0907		0925		0943		0961		0979		0997	
Préstamos a promotores	0854		0872		0890		0908		0926		0944		0962		0980		0998	
Préstamos a PYMES	0855		0873		0891		0909		0927		0945		0963		0981		0999	
Préstamos a empresas	0856		0874		0892		0910		0928		0946		0964		0982		1000	
Préstamos Corporativos	0857		0875		0893		0911		0929		0947		0965		0983		1001	
Cédulas Territoriales	1066		1084		1102		1120		1138		1156		1174		1192		1210	
Bonos de Tesorería	0858		0876		0894		0912		0930		0948		0966		0984		1002	
Deuda subordinada	0859		0877		0895		0913		0931		0949		0967		0985		1003	
Créditos AAPP	0860		0878		0896		0914		0932		0950		0968		0986		1004	
Préstamos Consumo	0861		0879		0897		0915		0933		0951		0969		0987		1005	
Préstamos automoción	0862		0880		0898		0916		0934		0952		0970		0988		1006	
Cuotas arrendamiento financiero	0863		0881		0899		0917		0935		0953		0971		0989		1007	
Cuentas a cobrar	0864		0882		0900		0918		0936		0954		0972		0990		1008	
Derechos de crédito futuros	0865		0883		0901		0919		0937		0955		0973		0991		1009	
Bonos de titulización	0866		0884		0902		0920		0938		0956		0974		0992		1010	
Otros	0867		0885		0903		0921		0939		0957		0975		0993		1011	

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito") y se expresaran en términos porcentuales

(A) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como dudosos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente (sin incluir intereses, e incluyendo principales impagados) del total activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las Normas 13ª y 23ª

(B) Determinada por el cociente entre el principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información más el principal de los activos clasificados como fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folleto, recogidas en el estado 5.4)

(D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos que se hayan producido en los últimos 12 meses desde el cierre del mismo período del año anterior y el importe de principal de activos clasificados como fallidos al cierre del mismo período del año anterior

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.1

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**
 Entidades cedentes de los activos titulizados: **BANCO GALLEGO, S.A. - UNIÓN DE CRÉDITOS PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO**

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO E Vida residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Situación inicial 28/07/2006			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Inferior a 1 año	1300	12	1310	190	1320	6	1330	146	1340	0	1350	0
Entre 1 y 2 años	1301	16	1311	116	1321	17	1331	150	1341	0	1351	0
Entre 2 y 3 años	1302	25	1312	332	1322	20	1332	262	1342	2	1352	69
Entre 3 y 5 años	1303	39	1313	806	1323	50	1333	995	1343	5	1353	224
Entre 5 y 10 años	1304	141	1314	4.833	1324	144	1334	4.975	1344	115	1354	4.560
Superior a 10 años	1305	1.332	1315	152.005	1325	1.357	1335	156.380	1345	2.153	1355	260.146
Total	1306	1.565	1316	158.282	1326	1.594	1336	162.908	1346	2.275	1356	264.999
Vida residual media ponderada (años)	1307	22,70			1327	23,13			1347	27,14		

(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 o igual a 2 años)

Antigüedad	Situación actual 30/06/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación inicial 28/07/2006	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	0630	6,42	0632	5,93	0634	1,61

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **1er Semestre**

Ejercicio: **2011**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

Serie (2)	Denominación serie	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Escenario inicial 28/07/2006			
		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)		Nº de pasivos emitidos		Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	
		0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0070	0080	0090
ES0377929007	SERIE A	2.503	58	145.925	7,11	2.503	60	149.505	6,96	2.503	100	250.300	5,55
ES0377929015	SERIE B	69	100	6.900	12,07	69	100	7.000	11,78	69	100	6.900	9,60
ES0377929023	SERIE C	53	100	5.300	12,07	53	100	5.424	11,78	53	100	5.300	9,60
ES0377929031	SERIE D	25	100	2.500	12,07	25	100	2.641	11,78	25	100	2.500	9,60
ES0377929049	NAS/IO	2.503	0	0	1,00	2.503	0	0	0,00	2.503	1	2.888	3,00
Total		8006	5.153	8025	160.625	8045	5.153	8065	164.570	8085	5.153	8105	267.888

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de estimación

(2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**

Estados agregados: **No**

Período: **1er Semestre**

Ejercicio: **2011**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

Serie (1)		Denominación serie	Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Intereses				Principal pendiente		Corrección de valor por repercusión de pérdidas						
							Base de cálculo de intereses	Días Acumulados (5)	Intereses Acumulados (6)	Intereses impagados	Principal no vencido	Principal impagado	Total pendiente						
			9950	9960	9970	9980	9990	9991	9993	9997	9994	9995	9998	9995					
ES0377929007	SERIE A	NS		EURIBOR 3 m	0,15	1,66	360	8	54	0	145.925	0	145.979						
ES0377929015	SERIE B	S		EURIBOR 3 m	0,40	1,91	360	8	3	152	6.900	0	7.055						
ES0377929023	SERIE C	S		EURIBOR 3 m	0,71	2,22	360	8	3	172	5.300	0	5.475						
ES0377929031	SERIE D	S		EURIBOR 3 m	2,25	3,76	360	8	2	184	2.500	0	2.686						
ES0377929049	NAS/IO	NS		null	2,50	0,00	360	8	0	0	0	0	0						
Total									9228	62	9105	508	9085	160.625	9095	0	9115	161.195	9227

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

(2) La gestora deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada (S=Subordinada; NS=No subordinada)

(3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, EURIBOR a tres meses...). En el caso de tipos fijos esta columna se cumplimentará con el término "fijo"

(4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará

(5) Días acumulados desde la última fecha de pago

(6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **1er Semestre**

Ejercicio: **2011**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

CUADRO C			Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010											
			Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses									
Serie (1)	Denominación serie	Fecha final (2)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del periodo (3)	Pagos acumulados (4)								
		7290	7300	7310	7320	7330	7340	7350	7360	7370								
ES0377929007	SERIE A	22-03-2041	3.579	104.375	936	27.834	13.656	100.796	1.421	26.898								
ES0377929015	SERIE B	22-03-2041	0	0	0	909	0	0	0	909								
ES0377929023	SERIE C	22-03-2041	0	0	0	724	0	0	0	724								
ES0377929031	SERIE D	22-03-2041	0	0	0	430	0	0	0	430								
ES0377929049	NAS/IO	22-03-2041	0	2.888	0	203	0	2.888	0	203								
Total			7305	3.579	7315	107.263	7325	936	7335	30.100	7345	13.656	7355	103.684	7365	1.421	7375	29.164

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

(2) Entendiendo como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la extinción del Fondo, 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 Fondo

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.2

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**

Estados agregados: **No**

Periodo: **1er Semestre**

Ejercicio: **2011**

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie (1)	Denominación serie	Calificación				
		Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Situación actual	Situación anual cierre anterior	Situación inicial
		3310	3330	3350	3360	3370
ES0377929007	SERIE A	22-12-2010	FCH	BBB	BBB	AAA
ES0377929007	SERIE A	23-12-2009	SYP	A+	A+	AAA
ES0377929015	SERIE B	22-04-2009	FCH	BB	BB	A
ES0377929015	SERIE B	23-12-2009	SYP	D	D	A-
ES0377929023	SERIE C	22-04-2009	FCH	CCC	CCC	BBB
ES0377929023	SERIE C	23-09-2009	SYP	D	D	BBB
ES0377929031	SERIE D	22-04-2009	FCH	CC	CC	BB+
ES0377929031	SERIE D	22-06-2009	SYP	D	D	BB
ES0377929049	NAS/IO	28-07-2006	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377929049	NAS/IO	28-07-2006	SYP	AAA	AAA	AAA

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

(2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cda agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para serie - MDY para Moody's; SYP para Standard & Poors; FCH para Fitch -

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.3

Denominación del Fondo: TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T. Estados agregados: No Periodo: 1er Semestre Ejercicio: 2011
--

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS <i>(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)</i>		Situación actual 30/06/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010
1. Importe del Fondo de Reserva	0010	0	1010	0
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titulizados	0020	0,00	1020	0,00
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	2,57	1040	2,57
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	Si	1050	Si
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070	No	1070	No
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080	No	1080	No
7. Importe disponible de la línea/s de liquidez (2)	0090	0	1090	0
8. Subordinación de series (S/N)	0110	Si	1110	Si
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos (3)	0120	90,85	1120	91,05
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150		1150	
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160		1160	
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170	0	1170	0
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	1180	No
(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios ponderados percibidos de la cartera de activos titulizados conforme se establece en el Cuadro 5.5.E 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				

Información sobre contrapartes de las mejoras crediticias		NIF		Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejores equivalentes (5)	0200		1210	N/A
Permutas financieras de tipos de interés	0210		1220	JP Morgan Chase Bank NA
Permutas financieras de tipos de cambio	0220		1230	N/A
Otras permutas financieras	0230		1240	N/A
Contraparte de la Línea de Liquidez	0240		1250	UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDIFIMO
Entidad Avalista	0250		1260	N/A
Contraparte del derivado de crédito	0260		1270	N/A

(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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.4

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

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

Concepto (1)	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio (2)				Ref. Folleto		
	0100	0200	0300	0400	Situación actual	Periodo anterior	Situación actual	Periodo anterior	Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha Pago				
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	0010		0030	90	0100	12.618	0200	13.561	0300	0,10	0400	0,10	1120	0,10	
2. Activos Morosos por otras razones					0110		0210		0310		0410		1130		
Total Morosos					0120	12.618	0220	13.561	0320	0,10	0420	0,10	1140	0,10	1280 4.9.2.1. Nota de Valores
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	0050	12	0060		0130	37.468	0230	31.563	0330	0,30	0430	0,23	1050	0,27	
4. Activos Fallidos por otras razones					0140		0240		0340		0440		1160		
Total Fallidos					0150	37.468	0250	31.563	0350	0,30	0450	0,23	1200	0,27	1290 Glosario de Términos

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moros cualificadas, fallidos subjetivos, etc) respecto a las que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio

(2) Los ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el saldo vivo de los activos cedidos al fondo según se defina en la documentación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el epígrafe o capítulo del folleto en el que el concepto esté definido

Otros ratios relevantes	Ratio (2)				Ref. Folleto
	Situación actual	periodo anterior	Última Fecha Pago		
N/A	0160	0260	0360	0460	

TRIGGERS (3)	Límite	% Actual	Última Fecha Pago		Ref. Folleto
			0540	0560	
Amortización secuencial: series (4)	0500	0520	0540	0560	
SERIE C ES0377929023	3,00	5,00	4,92		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE C ES0377929023	11,09	9,15	9,08		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE C ES0377929023	1,50	9,96	10,24		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE C ES0377929023	10,00	61,93	62,09		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE D ES0377929031	3,00	5,00	4,92		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE D ES0377929031	11,09	9,15	9,08		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE D ES0377929031	1,50	9,96	10,24		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE D ES0377929031	10,00	61,93	62,09		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE A ES0377929007	3,00	5,00	4,92		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE A ES0377929007	11,09	9,15	9,08		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE A ES0377929007	1,50	9,96	10,24		4.9.2.1. Nota de Valores

SERIE A ES0377929007		10,00		61,93		62,09		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE B ES0377929015		3,00		5,00		4,92		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE B ES0377929015		11,09		9,15		9,08		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE B ES0377929015		1,50		9,96		10,24		4.9.2.1. Nota de Valores
SERIE B ES0377929015		10,00		61,93		62,09		4.9.2.1. Nota de Valores
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5)		0506		0526		0546		0566
SERIE D ES0377929031		3,90		14,87		14,47		3.4.6.2 Modulo Adicional
SERIE C ES0377929023		4,90		14,87		14,47		3.4.6.2 Modulo Adicional
SERIE B ES0377929015		6,40		14,87		14,47		3.4.6.2 Modulo Adicional
No Reducción del Fondo de Reserva (6)	0512		0532	0,00	0552	0,00	0572	3.4.3.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS (3)		0513		0523		0553		0573
N/A								

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo, no se cumplimentarán

(4) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (prorrata/secuencial) de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido

(5) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido

(6) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del fondo de reserva se indicará el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido

--

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Distribución geográfica de activos titulizados	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Situación inicial 28/07/2006			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)			Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)			Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)		
Andalucía	0400	482	0426	54.069	0452	486	0478	55.059	0504	733	0530	89.138
Aragón	0401	6	0427	780	0453	6	0479	792	0505	7	0531	1.055
Asturias	0402	0	0428	0	0454	0	0480	0	0506	0	0532	0
Baleares	0403	0	0429	0	0455	0	0481	0	0507	0	0533	0
Canarias	0404	80	0430	9.046	0456	82	0482	9.269	0508	116	0534	14.052
Cantabria	0405	0	0431	0	0457	0	0483	0	0509	0	0535	0
Castilla-León	0406	7	0432	512	0458	7	0484	522	0510	14	0536	1.909
Castilla La Mancha	0407	40	0433	5.557	0459	40	0485	5.611	0511	53	0537	8.073
Cataluña	0408	30	0434	4.622	0460	30	0486	4.658	0512	52	0538	8.453
Ceuta	0409	0	0435	0	0461	0	0487	0	0513	0	0539	0
Extremadura	0410	37	0436	3.881	0462	38	0488	3.948	0514	72	0540	8.445
Galicia	0411	510	0437	24.055	0463	522	0489	25.505	0515	694	0541	46.631
Madrid	0412	355	0438	54.098	0464	365	0490	55.839	0516	496	0542	82.730
Meilla	0413	0	0439	0	0465	0	0491	0	0517	0	0543	0
Murcia	0414	0	0440	0	0466	0	0492	0	0518	0	0544	0
Navarra	0415	1	0441	59	0467	1	0493	60	0519	4	0545	396
La Rioja	0416	0	0442	0	0468	0	0494	0	0520	0	0546	0
Comunidad Valenciana	0417	9	0443	901	0469	9	0495	914	0521	24	0547	2.751
País Vasco	0418	8	0444	703	0470	8	0496	730	0522	10	0548	1.368
Total España	0419	1.565	0445	158.283	0471	1.594	0497	162.907	0523	2.275	0549	265.001
Otros países Unión europea	0420	0	0446	0	0472	0	0498	0	0524	0	0550	0
Resto	0422	0	0448	0	0474	0	0500	0	0526	0	0552	0
Total general	0425	1.565	0450	158.283	0475	1.594	0501	162.907	0527	2.275	0553	265.001

(1) Entendiendo como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Divisa/Activos titulizados	Situación actual 30/06/2011						Situación cierre anual anterior 31/12/2010						Situación inicial 28/07/2006					
	Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)		Nº de activos vivos		Principal pendiente en Divisa (1)		Principal pendiente en euros (1)	
Euro - EUR	0571	1.565	0577	158.282	0583	158.282	0600	1.594	0606	162.908	0611	162.908	0620	2.275	0626	265.000	0631	265.000
EEUU Dólar - USD	0572	0	0578	0	0584	0	0601	0	0607	0	0612	0	0621	0	0627	0	0632	0
Japón Yen - JPY	0573	0	0579	0	0585	0	0602	0	0608	0	0613	0	0622	0	0628	0	0633	0
Reino Unido Libra - GBP	0574	0	0580	0	0586	0	0603	0	0609	0	0614	0	0623	0	0629	0	0634	0
Otras	0575	0			0587	0	0604	0			0615	0	0624	0			0635	0
Total	0576	1.565			0588	158.282	0605	1.594			0616	162.908	0625	2.275			0636	265.000

(1) Entendiendo como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO C Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (1)	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Situación inicial 28/07/2006			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	1100	339	1110	12.235	1120	341	1130	12.598	1140	0	1150	11.622
40% - 60%	1101	265	1111	24.435	1121	266	1131	24.635	1141	0	1151	34.977
60% - 80%	1102	927	1112	116.714	1122	945	1132	119.855	1142	0	1152	195.674
80% - 100%	1103	34	1113	4.897	1123	42	1133	5.819	1143	0	1153	22.727
100% - 120%	1104	0	1114	0	1124	0	1134	0	1144	0	1154	0
120% - 140%	1105	0	1115	0	1125	0	1135	0	1145	0	1155	0
140% - 160%	1106	0	1116	0	1126	0	1136	0	1146	0	1156	0
superior al 160%	1107	0	1117	0	1127	0	1137	0	1147	0	1157	0
Total	1108	1.565	1118	158.281	1128	1.594	1138	162.907	1148	0	1158	265.000
Media ponderada (%)			1119	66,25			1139	66,76			1159	72,19

(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe pendiente de amortizar de los préstamos con garantía real y la última valoración disponible de tasación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento inicial del Fondo, expresada en porcentaje

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO D

Rendimiento índice del periodo	Número de activos		Principal Pendiente		Margen ponderado s/ índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)	
	vivos							
Índice de referencia (1)	1400		1410		1420		1430	
MIBOR	90		2.083		0,98		3,81	
IRPH	236		25.897		0,34		3,98	
EURIBOR	1.239		130.301		1,00		3,76	
Total	1405	1.565	1415	158.281	1425	0,89	1435	3,80

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBRO, etc.)

(2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la columna "tipo de interés medio ponderado"

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Periodo: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO E Tipo de interés nominal	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Situación inicial 28/07/2006			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Inferior al 1%	1500	0	1521	0	1542	0	1563	0	1584	0	1605	0
1% - 1,49%	1501	9	1522	708	1543	9	1564	727	1585	0	1606	0
1,5% - 1,99%	1502	10	1523	1.057	1544	12	1565	1.156	1586	0	1607	0
2% - 2,49%	1503	14	1524	415	1545	12	1566	379	1587	9	1608	992
2,5% - 2,99%	1504	98	1525	6.799	1546	100	1567	7.071	1588	88	1609	8.322
3% - 3,49%	1505	164	1526	13.669	1547	168	1568	14.337	1589	172	1610	15.871
3,5% - 3,99%	1506	1.019	1527	122.629	1548	1.031	1569	125.489	1590	581	1611	68.204
4% - 4,49%	1507	163	1528	9.746	1549	170	1570	10.293	1591	1.081	1612	134.979
4,5% - 4,99%	1508	51	1529	1.600	1550	53	1571	1.727	1592	295	1613	34.284
5% - 5,49%	1509	10	1530	496	1551	10	1572	517	1593	19	1614	1.277
5,5% - 5,99%	1510	15	1531	528	1552	17	1573	560	1594	25	1615	844
6% - 6,49%	1511	7	1532	291	1553	6	1574	283	1595	4	1616	203
6,5% - 6,99%	1512	5	1533	345	1554	6	1575	369	1596	1	1617	24
7% - 7,49%	1513	0	1534	0	1555	0	1576	0	1597	0	1618	0
7,5% - 7,99%	1514	0	1535	0	1556	0	1577	0	1598	0	1619	0
8% - 8,49%	1515	0	1536	0	1557	0	1578	0	1599	0	1620	0
8,5% - 8,99%	1516	0	1537	0	1558	0	1579	0	1600	0	1621	0
9% - 9,49%	1517	0	1538	0	1559	0	1580	0	1601	0	1622	0
9,5% - 9,99%	1518	0	1539	0	1560	0	1581	0	1602	0	1623	0
Superior al 10%	1519	0	1540	0	1561	0	1582	0	1603	0	1624	0
Total	1520	1.565	1541	158.283	1562	1.594	1583	162.908	1604	2.275	1625	265.000
Tipo de interés medio ponderado de los activos(%)			9542	3,80			9584	3,80			1626	4,08
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos(%)			9543	1,23			9585				1627	

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

Concentración	Situación actual 30/06/2011				Situación cierre anual anterior 31/12/2010				Situación inicial 28/07/2006			
	Porcentaje		CNAE (2)		Porcentaje		CNAE (2)		Porcentaje		CNAE (2)	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	1,64			2030	1,64			2060	1,29		
Sector: (1)	2010		2020		2040		2050		2070		2080	

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.05.5

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
 Estados agregados: **No**
 Período: **1er Semestre**
 Ejercicio: **2011**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO G

Divisa/Pasivos emitidos por el fondo	Situación actual 30/06/2011						Situación inicial 28/07/2006					
	Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros		Nº de pasivos emitidos		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros	
Euro - EUR	3000	5.153	3060	160.625	3110	160.625	3170	5.153	3230	267.888	3250	267.888
EEUU Dólar - USDR	3010	0	3070	0	3120	0	3180	0	3240	0	3260	0
Japón Yen - JPY	3020	0	3080	0	3130	0	3190	0	3250	0	3270	0
Reino Unido Libra - GBP	3030	0	3090	0	3140	0	3200	0	3260	0	3280	0
Otras	3040	0			3150	0	3210	0			3290	0
Total	3050	5.153			3160	160.625	3220	5.153			3300	267.888

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



S.06

Denominación del Fondo: **TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: **TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.**
Estados agregados: **No**
Periodo: **1er Semestre**
Ejercicio: **2011**

NOTAS EXPLICATIVAS

Contiene
Información adicional
en fichero adjunto

INFORME DE AUDITOR

N/A