

TDA 25 - Fondo de Titulización de Activos
LIQUIDACION DEL PERIODO 22/09/11 - 22/12/11

	Euros		
	BANCA CIVICA (CREDIFIMO)	BANCO GALLEGO	TOTAL
I. Situación inicial	-664.933,70	664.938,62	4,92
Saldo inicial Cta Tesorería	0,00	4,92	4,92
Cantidad Dotada Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
Recursos cedidos / utilizados para el Orden de Prelación de Pagos común a 22/09/11:	-664.933,70	664.933,70	0,00
II. Fondos recibidos del emisor	1.935.837,71	1.078.305,23	3.014.142,94
Principal:			
Según calendario hasta 30/11/11:	675.238,04	492.506,67	1.167.744,71
Amort. Anticipada hasta 30/11/11:	358.935,44	350.496,69	709.432,13
Intereses:	901.664,23	235.301,87	1.136.966,10
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	1.270.904,01	1.743.243,85	3.014.147,86
IV. Total intereses de la reinversión:	1.854,31	3.290,56	5.144,87
Intereses de la Cta. De Tesorería	154,26	1.784,06	1.938,32
Intereses de la Cta. De Cobros	1.700,05	1.506,50	3.206,55
Intereses de la Cta. De Amortización Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
V. Recursos disponibles (III + IV):	1.272.758,32	1.746.534,41	3.019.292,73
VI. Varios:	113.074,70	7.752,46	120.827,16
VII. Liquidación SWAP:	-256.320,36	-72.084,60	-328.404,96
Cantidad a Pagar por la Parte A (JP Morgan):	360.918,78	106.517,97	467.436,75
Cantidad a Pagar por la Parte B (Fondo):	617.239,14	178.602,57	795.841,71
VIII. Línea Liquidez	787,54	230,49	1.018,03
Intereses	787,54	230,49	1.018,03
Amortización	0,00	0,00	0,00
IX. Pago a los Bonos:	1.577.587,93	991.441,21	2.569.029,14
Bonos A:			
Intereses correspondientes al 22/12/11:	475.729,81	140.358,61	616.088,42
Retenciones practicadas a los bonos:	-90.395,24	-26.670,07	-117.065,31
Amortización correspondiente al 22/12/11:	1.101.858,12	851.082,60	1.952.940,72
Bonos B:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	142.403,00	43.547,86	185.950,86
Intereses vencidos a 22/12/11:	26.087,62	7.696,85	33.784,47
Intereses pagados a 22/12/11:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	168.490,62	51.244,71	219.735,33
Amortización correspondiente al 22/12/11:	0,00	0,00	0,00
Bonos C:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	154.800,38	47.693,01	202.493,39
Intereses vencidos a 22/12/11:	23.245,23	6.858,24	30.103,47
Intereses pagados a 22/12/11:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	178.045,61	54.551,25	232.596,86
Amortización correspondiente al 22/12/11:	0,00	0,00	0,00
Bonos D:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	158.490,88	49.161,62	207.652,50
Intereses vencidos a 22/12/11:	18.479,57	5.452,18	23.931,75
Intereses pagados a 22/12/11:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	176.970,45	54.613,80	231.584,25
Amortización correspondiente al 22/12/11:	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones (1):	90.395,24	26.670,07	117.065,31
X. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII - IX):	0,00	13,44	13,44
Distribución del saldo disponible:			
Fondo de Reserva (22/09/11)	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	13,44	13,44
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00
Recursos cedidos / utilizados para el Orden de Prelación de Pagos común a 22/12/11:	-675.012,21	675.012,21	0,00
Intereses pagados/cobrados por margen cedido	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva 22/12/11:	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 20/01/2012

Destinatarios: CNMV; AIAF.



Nº : 9315/11

Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Orense, 69
28020 Madrid
Tel.: 917020808
http://www.tda-sgft.com
TDA25liq.trimDic11

Fondo de Titulización de Activos

INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 22 de Diciembre de 2011

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:	144.474.511,62 €	57.720,54 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	616.088,42 €	246,14 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	1.952.940,72 €	780,24 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	142.521.570,90 €	56.940,30 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	56,940300%	56,940300%
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:	185.950,86 €	2.694,94 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	33.784,47 €	489,63 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	219.735,33 €	3.184,57 €
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:	202.493,39 €	3.820,63 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	30.103,47 €	567,99 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	232.596,86 €	4.388,62 €
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:	207.652,50 €	8.306,10 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	23.931,75 €	957,27 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	231.584,25 €	9.263,37 €
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 30/11/11:		159.431.709,56 €
a) No Fallidas:		120.634.576,83 €
b) Fallidas:		38.797.132,73 €
2. Amortización del período 31/08/11 a 30/11/11:		1.877.176,84 €
a) Según calendario:		1.167.744,71 €
b) Amortización anticipada hasta 30/11/11:		709.432,13 €
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):		
b) Ultimo año:		1,80%
c) Ultimo semestre:		1,55%
d) Ultimo trimestre:		2,26%
4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses:		7,78%
5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses:		5,82%
6. Porcentaje de fallidos (1):		25,04%
7. Nivel de Impago (2)		10,99%

(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: 9316/11

Titulización de Activos, (SGFT), S.A.

Orense, 69
28020 Madrid
Tel.-917020808

http://www.tda-sgft.com
TDA25Infoinver.trimDic11

TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE: 22/09/11-22/12/11

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	Banco Santander
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Fitch Ibcra / Standard & Poor´s
Calificación	Bono A: BB (sf) (F) / B (sf) (S&P) Bono B: CCC (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)	142.521.570,90 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.00,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	56.940,30 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: 22/09/11-22/12/11
- * Flujos de Caja del Período: 22/09/11-22/12/11
- * Información a los inversores. Fecha de Pago: 22 de Diciembre de 2011

TDA 25

Fondo de Titulización de Activos
FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 22/09/11 - 22/12/11

I. INVERSIONES/FINANCIACIONES	Euros	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip. Amortización Participaciones Hip.	1.877.176,84	1.952.940,72
II. INTERESES		
Intereses pagados línea de liquidez Intereses pagados a los BTH Intereses recibidos de las PHs Intereses Inversiones Temporales	1.136.966,10 5.144,87	1.018,03 616.088,42
III. GASTOS		
Comisiones Periódicas: Neto SWAP		120.827,16 328.404,96
Total Ingresos/Pagos	3.019.287,81	3.019.279,29
Saldo inicial 22/09/11 A Inversiones Temporales	4,92	13,44
Total	3.019.292,73	3.019.292,73
Retenciones practicadas el 22/12/11 A Inv.Temporales hasta el 20/01/12	117.065,31	117.065,31

Destinatarios: CNMV; AIAF.

**Nº : 9322/11**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

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

TDA 25\flujo.trim\Dic11