

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

	Euros		
	CREDIFIMO	BANCO GALLEGO	TOTAL
I. Situación inicial	-406.683,35	406.704,19	20,84
Saldo inicial Cta Tesorería	0,00	20,84	20,84
Cantidad Dotada Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
Recursos cedidos / utilizados para el Orden de Prelación de Pagos común a 22/09/09:	-406.683,35	406.683,35	0,00
II. Fondos recibidos del emisor	2.544.483,63	1.863.652,95	4.408.136,58
Principal:			
Según calendario hasta 30/11/09:	998.397,59	546.107,09	1.544.504,68
Amort. Anticipada hasta 30/11/09:	389.774,59	887.068,74	1.276.843,33
Intereses:	1.166.150,90	430.452,98	1.596.603,88
Avance técnico neto (1):	-9.839,45	24,14	-9.815,31
Principal:	-2.526,27	-8,12	-2.534,39
Intereses:	-7.313,18	32,26	-7.280,92
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	2.137.800,28	2.270.357,14	4.408.157,42
IV. Total intereses de la reinversión:	765,91	963,26	1.729,17
Intereses de la Cta. De Tesorería	321,87	624,53	946,40
Intereses de la Cta. De Cobros	444,04	338,73	782,77
Intereses de la Cta. De Amortización Línea Liquidez	0,00	0,00	0,00
V. Recursos disponibles (III + IV):	2.138.566,19	2.271.320,40	4.409.886,59
VI. Varios:	125.739,14	10.451,64	136.190,78
Gestora	8.918,99	7.547,57	16.466,56
Agente de Pagos	3.381,38	1.085,66	4.467,04
Iberclear	395,13	126,87	522,00
Agencias de Calificación	5.268,46	1.691,54	6.960,00
Notaría	166,48	0,00	166,48
Asesoría Jurídica	100.070,70	0,00	100.070,70
Cicloactivos	7.538,00	0,00	7.538,00
VII. Liquidación SWAP:	-577.267,41	-240.435,64	-817.703,05
Cantidad a Pagar por la Parte A (JP Morgan):	228.373,13	73.380,07	301.753,20
Cantidad a Pagar por la Parte B (Fondo):	805.640,54	313.815,71	1.119.456,25
VIII. Línea Liquidez	214,67	62,82	277,49
Intereses	214,67	62,82	277,49
Amortización	0,00	0,00	0,00
IX. Pago a los Bonos:	1.925.575,29	1.530.116,57	3.455.691,86
Bonos A:			
Intereses correspondientes al 22/12/09:	290.093,95	93.140,38	383.234,33
Retenciones practicadas a los bonos:	-52.217,29	-16.765,39	-68.982,68
Amortización correspondiente al 22/12/09:	1.635.481,34	1.436.976,19	3.072.457,53
Bonos B:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	0,00	0,00	0,00
Intereses vencidos a 22/12/09:	15.341,64	4.925,73	20.267,37
Intereses pagados a 22/12/09:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	15.341,64	4.925,73	20.267,37
Amortización correspondiente al 22/12/09:	0,00	0,00	0,00
Bonos C:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	19.940,66	6.403,52	26.344,18
Intereses vencidos a 22/12/09:	14.927,88	4.792,89	19.720,77
Intereses pagados a 22/12/09:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	34.868,54	11.196,41	46.064,95
Amortización correspondiente al 22/12/09:	0,00	0,00	0,00
Bonos D:			
Intereses debidos anterior fecha de pago	35.178,48	11.315,52	46.494,00
Intereses vencidos a 22/12/09:	14.408,21	4.626,04	19.034,25
Intereses pagados a 22/12/09:	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	49.586,69	15.941,56	65.528,25
Amortización correspondiente al 22/12/09:	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones (2):	52.217,29	16.765,39	68.982,68
X. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII - IX):	0,00	23,41	23,41
Distribución del saldo disponible:			
Fondo de Reserva (22/09/09)	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	23,41	23,41
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00
Recursos cedidos / utilizados para el Orden de Prelación de Pagos común a 22/12/09:	-490.230,32	490.230,32	0,00
Intereses pagados/cobrados por margen cedido	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva 22/12/09:	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) Avance técnico solicitado:	-9.839,45	24,14	-9.815,31
Trimestre anterior	28.985,91	12.659,47	41.645,38
Trimestre actual	19.146,46	12.683,61	31.830,07
(2) Hasta el 20/01/2010			

Destinatarios: Emisor; CNMV; AIAF.

Fondo de Titulización de Activos

INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 22 de Diciembre de 2009

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:	166.233.040,56 €	66.413,52 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	383.234,33 €	153,11 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	3.072.457,53 €	1.227,51 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	163.160.583,03 €	65.186,01 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	65,186010%	65,186010%

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:	0,00 €	0,00 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	20.267,37 €	293,73 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	20.267,37 €	293,73 €
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:	26.344,18 €	497,06 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	19.720,77 €	372,09 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	46.064,95 €	869,15 €
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:	46.494,00 €	1.859,76 €
4. Intereses devengados en esta Fecha de Pago:	19.034,25 €	761,37 €
5. Intereses pagados en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
6. Intereses debidos en esta Fecha de Pago:	65.528,25 €	2.621,13 €
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%

VI. EL FONDO		
Importes en euros		
1. Saldo de participaciones hipotecarias a 30/11/09:		179.931.771,86 €
a) No Fallidas:		161.052.306,18 €
b) Fallidas:		18.879.465,68 €
2. Amortización del periodo 31/08/09 a 30/11/09:		2.821.348,01 €
a) Según calendario:		1.544.504,68 €
b) Amortización anticipada hasta 30/11/09:		1.276.843,33 €
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):		
b) Ultimo año:		3,78%
c) Ultimo semestre:		3,84%
d) Ultimo trimestre:		3,01%
4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses:		11,15%
5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses:		5,53%
6. Porcentaje de fallidos (1):		11,98%
7. Nivel de Impago (2)		12,91%

(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 pagadas durante el periodo 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: Emisor; CNMV; AIAF.



Nº : 9309/09

Titulización de Activos, (SGFT), S.A.
Orense, 69
28020 Madrid
Tel.: 917020808
<http://www.tda-sgft.com>
TDA25Infoinver.trimDic09

TDA 25, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

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

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 junio de 2020
Sociedad Gestora	Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Emisores Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	Credifimo Banco Gallego
Agente de Pagos	Banco Santander Central Hispano, S.A.
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Fitch Ibcá/ Standard & Poor´s
Calificación	Bono A: AA (F) / AAA (S&P) Bono B: BB (F) / B (S&P) Bono C: CCC (F) / CCC (S&P) Bono D: CC (F) / D (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)	163.160.583,03 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.00,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	65.186,01 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: 22/09/09-22/12/09
- * Flujos de Caja del Período: 22/09/09-22/12/09
- * Información a los inversores. Fecha de Pago: 22 de Diciembre de 2009

TDA 25**Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 22/09/09 - 22/12/09**

I. INVERSIONES/FINANCIACIONES	Euros	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
Amortización Bonos Titulización Hip. Amortización Participaciones Hip.	2.821.348,01	3.072.457,53
II. INTERESES		
Intereses pagados línea de liquidez		277,49
Intereses pagados a los BTH		383.234,33
Intereses recibidos de las PHs	1.596.603,88	
Intereses Inversiones Temporales	1.729,17	
Avance Técnico Neto		9.815,31
III. GASTOS		
Comisiones Periódicas:		
- Gestora		16.466,56
- Agente de Pagos		4.467,04
- Agencias de Calificación		6.960,00
- Iberclear		522,00
- Notaría		166,48
- Asesoría Jurídica		100.070,70
- Cicloactivos		7.538,00
Neto SWAP		817.703,05
Total Ingresos/Pagos	4.419.681,06	4.419.678,49
Saldo inicial 22/09/09 A Inversiones Temporales	20,84	23,41
Total	4.419.701,90	4.419.701,90
Retenciones practicadas el 22/12/09 A Inv.Temporales hasta el 20/01/10	68.982,68	68.982,68

Destinatarios: CNMV; AI AF.

**Nº : 9315/09**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

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

TDA 25/flujo.trimDic09