

Informe de Auditoría

TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2010

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Gestora son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

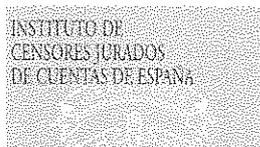
En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)



Francisco J. Fuentes García

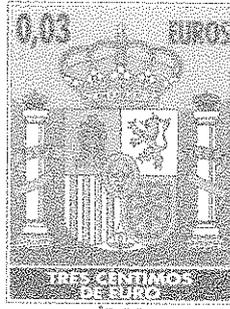


Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2011 Nº 01/11/04559
IMPORTE COLEGIAL: 90,00 EUR

28 de abril de 2011

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.



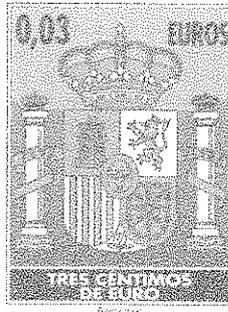
OK6323001

CLASE 8.ª

TDA 25,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



CLASE 8.ª



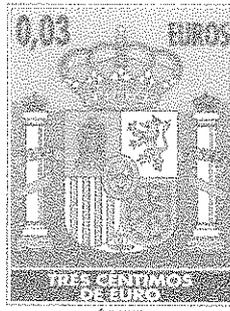
OK6323002

ÍNDICE

- Balances de situación
- Cuentas de pérdidas y ganancias
- Estados de flujos de efectivo
- Estados de ingresos y gastos reconocidos
- Memoria
- Informe de Gestión
- Anexo I
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

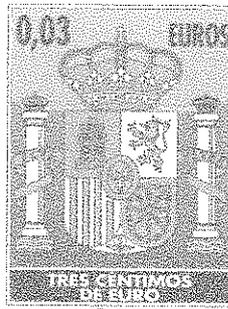


CLASE 8.ª



OK6323003

BALANCES DE SITUACIÓN

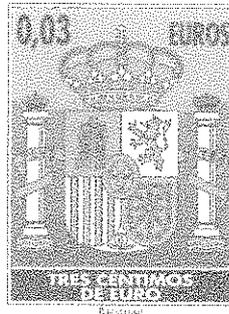


OK6323004

CLASE 8.ª

TDA 25, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2010	2009
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		157.904	173.222
I. Activos financieros a largo plazo	6	157.904	173.222
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		101.232	115.702
Certificados de transmisión hipotecaria		16.558	19.885
Activos dudosos		40.237	38.900
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(123)	(1.265)
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		11.247	7.827
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	4.161	-
V. Activos financieros a corto plazo	6	5.743	5.969
Deudores y otras cuentas a cobrar		1	-
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias		3.803	3.999
Certificados de transmisión hipotecaria		573	620
Activos dudosos		504	938
Intereses y gastos devengados no vencidos		862	412
VI. Ajustes por periodificaciones		2	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.341	1.858
Tesorería		1.341	1.858
TOTAL ACTIVO		<u>169.151</u>	<u>181.049</u>



OK6323005

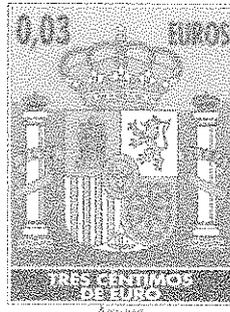
CLASE 8ª

TDA 25, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2010	2009
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		161.073	175.203
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	161.073	175.203
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		144.625	158.095
Series subordinadas		14.700	14.700
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado		443	443
Crédito línea de liquidez		530	530
Derivados			
Derivados de cobertura	10	775	1.435
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		8.562	7.369
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	6.085	6.327
Acreedores y otras cuentas a pagar		377	289
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		4.880	5.065
Intereses y gastos devengados no vencidos		416	173
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		20	13
Intereses y gastos devengados no vencidos		80	72
Derivados			
Derivados de cobertura	10	312	715
VII. Ajustes por periodificaciones		2.477	1.042
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		2	2
Comisión variable - resultados realizados		2.471	1.039
Otros		4	1
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(484)	(1.523)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	10	(484)	(1.523)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
TOTAL PASIVO		169.151	181.049



CLASE 8.ª

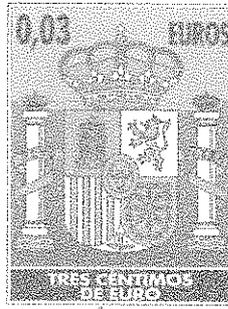


OK6323006

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



CLASE 8.ª



OK6323007

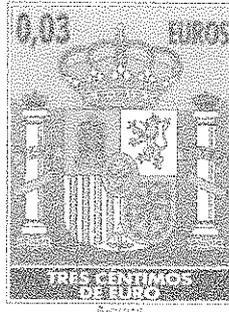
TDA 25, F.T.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

Nota	Miles de euros	
	2010	2009
1. Intereses y rendimientos asimilados	5.237	6.955
Derechos de crédito	5.227	6.934
Otros activos financieros	10	21
2. Intereses y cargas asimilados	(4.381)	(7.150)
Obligaciones y otros valores negociables	(1.664)	(3.463)
Deudas con entidades de crédito	(5)	(7)
Otros pasivos financieros	(2.712)	(3.680)
A) MARGEN DE INTERESES	856	195
3. Resultado de operaciones financieras (neto)	(1)	-
Otros	(1)	-
4. Diferencias de cambio (neto)	-	-
5. Otros ingresos de explotación	-	-
6. Otros gastos de explotación	(1.570)	(215)
Servicios exteriores	-	-
Servicios de profesionales independientes	(45)	(142)
Servicios bancarios y similares	(1)	(3)
Tributos	-	-
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Comisión de sociedad gestora	(64)	(51)
Comisión del agente financiero/pagos	(17)	(19)
Comisión variable – resultados realizados	(1.431)	-
Otros gastos	(12)	-
7. Deterioro de activos financieros (neto)	715	(1.265)
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	715	(1.265)
8. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	-	-
10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)	-	1.675
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
11. Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-

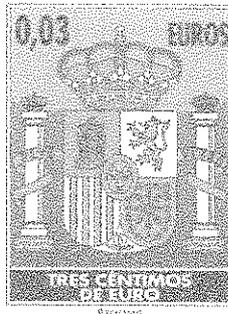


CLASE 8.ª



OK6323008

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO



OK6323009

CLASE 8.ª

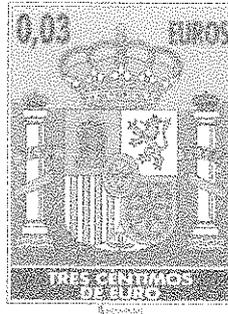
TDA 25, F.T.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Nota	Miles de euros	
	2010	2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.141	2.472
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.095	738
Intereses cobrados de los activos titulizados	5.256	7.867
Intereses pagados por valores de titulización	(1.434)	(3.449)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(2.737)	(3.701)
Intereses cobrados de inversiones financieras	10	21
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(81)	(85)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(64)	(67)
Comisiones pagadas al agente financiero	(17)	(18)
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	127	1.819
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-	1.312
Otros	127	507
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN	(1.658)	(2.460)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(1.600)	(2.333)
Cobros por amortización de derechos de crédito	12.056	10.569
Pagos por amortización de valores de titulización	(13.656)	(12.902)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(58)	(127)
Administradores públicas-Pasivo	(4)	-
Otros deudores y acreedores	(54)	(127)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(517)	12
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8 1.858	1.846
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	8 1.341	1.858

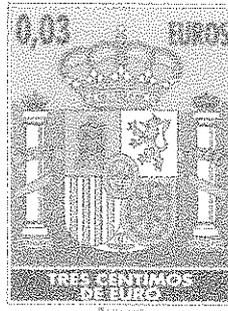


CLASE 8.ª



OK6323010

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS



OK6323011

CLASE 8ª

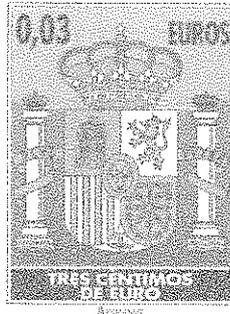
TDA 25, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros		
	Nota	2010	2009
1. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo			
Ganancias (pérdidas) por valoración		(1.673)	(332)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		(1.673)	(332)
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		2.712	3.680
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		(1.039)	(3.348)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		-	-

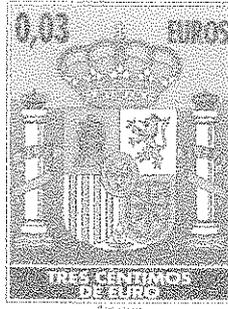


CLASSE 8.^a



OK6323012

MEMORIA



OK6323013

CLASE 8.ª

TDA 25, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2010

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

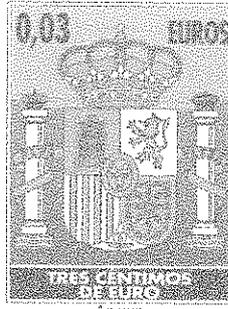
TDA 25, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 28 de julio de 2006, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 265.000.000 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 2 de agosto de 2006.

Con fecha 28 de julio de 2006 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 265.000 miles de euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo), Banco Gallego, sobre préstamos concedidos para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Los Préstamos Hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la "Ley del Mercado Hipotecario") y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los "Préstamos Hipotecarios 1"). El Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 231.505.181,43 euros.



OK6323014

CLASE 8.ª

- Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”). El Saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representa un importe total de 33.494.818,57 euros.

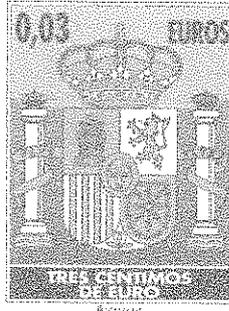
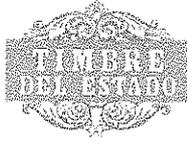
El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y los Préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones y Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los Bonos, y siempre de acuerdo con el Orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 12%, el Fondo se extinguiría en junio de 2020.



OK6323015

CLASE B.ª

c) Recursos Disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, serán el importe depositado en la Cuenta de Tesorería que estará compuesto por:

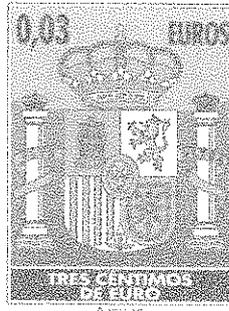
1. cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponda a las Participaciones y a los Certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores;
2. las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva, transferidos, en su caso, desde la Cuenta de Reinversión;
3. los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo,
4. las Cantidades Netas percibidas en virtud de los Contratos de Derivados,
5. en su caso, el Avance Técnico,
6. en la primera Fecha de Pago, el importe dispuesto de la Línea de Liquidez.
7. las cantidades depositadas en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez que, en su caso, sean necesarias para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Folleto de Emisión.
8. cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo.

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles del Fondo todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Cobros, en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez y, en su Tesorería, incluyendo los rendimientos producidos.

d) Insolvencia del Fondo

Con carácter, los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:

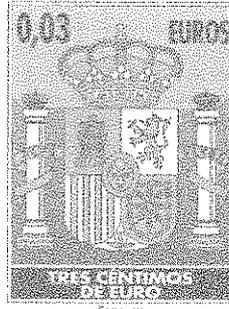
1. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, excepto la comisión de la Sociedad Gestora y el Margen de Intermediación Financiera.



OK6323016

CLASE 8.ª

2. Pago de la comisión a la Sociedad Gestora.
3. Pago, en su caso, de las Cantidades Netas a pagar por el Fondo en virtud de los Contratos de Derivados, y, solamente en el caso de resolución de los citados Contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo, si procede.
4. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez.
5. En su momento, amortización del principal dispuesto de la Línea de Liquidez según corresponda.
6. Pago de Intereses de los Bonos de las Series A1, A2 y Pago NAS-IO.
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B. Se procederá a la postergación de este pago al 11º lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 6,4% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados totalmente.
8. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C. Se procederá a la postergación de este pago al 12º lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 4,9% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A y B no hayan sido amortizados completamente.
9. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D. Se procederá a la postergación de este pago al 13º lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 3,9% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B y C no hayan sido amortizados completamente.



OK6323017

CLASE 8.ª

10. Amortización de los Bonos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.9. de la Nota de Valores.
11. En el caso del número (7º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, Intereses de los Bonos de la Serie B.
12. En el caso del número (8º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Serie B, Intereses de los Bonos de la Serie C.
13. En el caso del número (9º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, Intereses de los Bonos de la Serie D.
14. Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido.
15. Retención de la cantidad establecida en el Folleto de Emisión, para realizar la dotación para el Fondo de Amortización de la Línea de Liquidez.
16. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los Contratos de Derivados.
17. En su caso, pago de intereses del Préstamo para Gastos Iniciales.
18. En su caso, amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
19. Margen de Intermediación Financiera (Comisión Variable de las Entidades Cedentes) que se determina por la diferencia entre los Recursos disponibles en cada fecha de pago y los pagos que debe realizar el Fondo (apartados 1 a 18 anteriores).

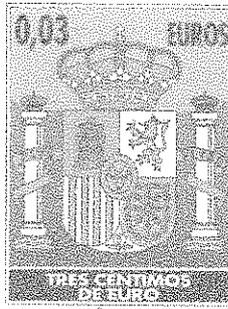
Otras reglas:

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

- i) Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.



CLASE 8.ª



OK6323018

La prelación entre los pagos a realizar en concepto de amortización de la Línea de Liquidez, en su caso, amortización del Préstamo para Gastos Iniciales y Margen de Intermediación Financiera se imputará individualmente para cada Cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada.

e) Gestión del Fondo

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de los Fondos de Titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, es la gestora del Fondo y, percibirá por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, igual, a una parte fija de 5.000 euros más una cuarta parte del 0,025% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. La comisión en cada Fecha de Pago no podrá ser inferior a 10.000 euros y no podrá ser superior a 19.000 euros. Estas cantidades serán actualizadas al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2007) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

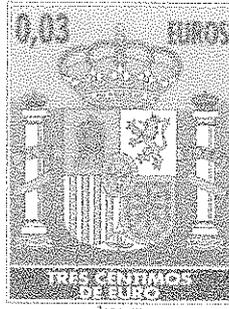
f) Administrador de los Derechos de Crédito

Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo) y Banco Gallego, no perciben remuneración alguna en contraprestación a los servicios que llevan a cabo como administradores de los Derechos de Crédito.

g) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Banco Santander Central Hispano, S.A., en adelante el SCH, un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de Pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.



OK6323019

CLASE 8.ª

- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del Agente de Pagos, en este caso, SCH, previa notificación a la Sociedad Gestora.
- El Agente de Pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente Contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, pagadera trimestralmente en cada Fecha de Pago a razón de 3.000 euros al trimestre, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

h) Contraparte del Swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Bear Stearns Bank (actualmente JP Morgan Chase Bank), un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.

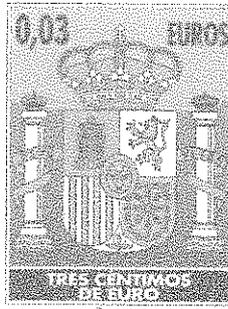
i) Contraparte de los Préstamos Subordinados

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. (Credifimo), Banco Gallego un préstamo para gastos iniciales y un préstamo de líneas de liquidez.

j) Normativa legal

TDA 25, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.



OK6323020

CLASE 8.ª

- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

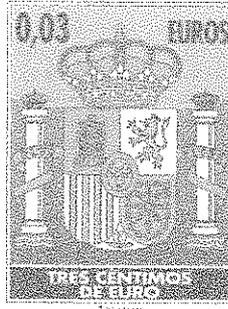
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulación de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2010. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.



OK6323021

CLASE 8.ª

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

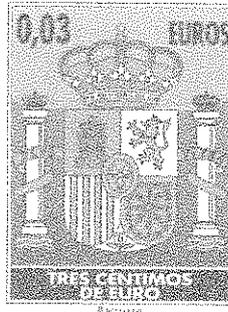
- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Notas 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b).

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2010, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2010 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2009.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estados de ingresos y gastos.



OK6323022

CLASE 8.ª

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

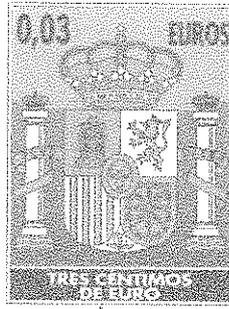
Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de "Activos dudosos" recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.



OK6323023

CLASE 8.ª

El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

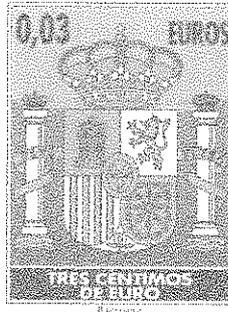
Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización.



OK6323024

CLASE 8.ª

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

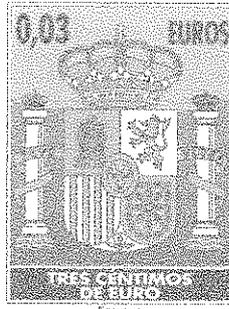
Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



OK6323025

CLASE 8.ª

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

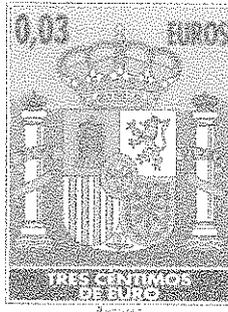
Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.



OK6323026

CLASE 8.ª

i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

j) Coberturas contables

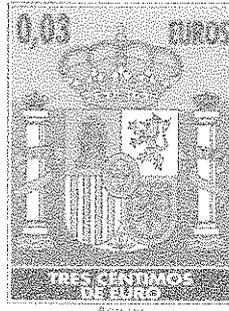
El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.



OK6323027

CLASE 8.ª

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza el Fondo, para verificar que las diferencias producidas por la variaciones de valor razonable o de los flujos de efectivo entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

El Fondo clasifica sus coberturas contables en coberturas de flujo de riesgo, en función del tipo de riesgo que cubran.

k) Deterioro del valor de los activos financieros

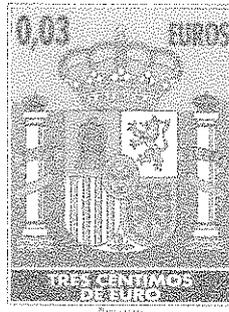
El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Derechos de crédito**

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.



CLASE 8.ª



OK6323028

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

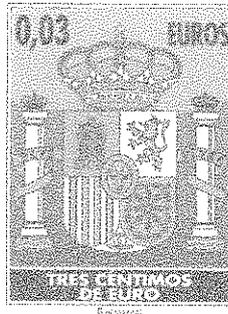
En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a doce meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.



OK6323029

CLASE 8.ª

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

• Tratamiento general

Criterio aplicado desde el 1 de julio de 2010	(%)	
Hasta 6 meses	25	
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50	
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75	
Más de 12 meses	100	

Criterio aplicado desde el 1 de enero de 2009 hasta el 1 de julio de 2010	Riesgos con empresas y empresarios (%)	Riesgos con resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3
Más de 24 meses	100,0	100,0

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

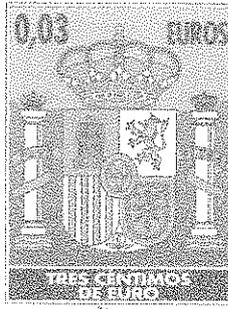
• Operaciones con garantía inmobiliaria

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

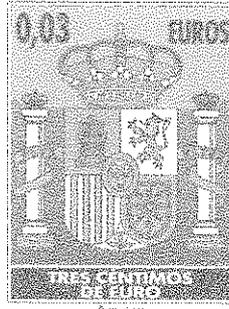


CLASE 8.ª



OK6323030

- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.
- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía será como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.



OK6323031

CLASE 8.ª

Desde el 1 de julio de 2010, la cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota. Con anterioridad al 1 de julio de 2010, se debían aplicar los siguientes criterios:

- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas: el porcentaje de cobertura a aplicado a los instrumentos de deuda que contaban con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su riesgo vivo era igual o inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas, era el 2%. No obstante, transcurridos tres años sin que se extinguiera la deuda o el Fondo adquiriera la propiedad de las viviendas, se consideraba que dicha adjudicación no iba a producirse y se aplicaban a los riesgos vivos los siguientes porcentajes de cobertura:

	(%)
Más de 3 años, sin exceder de 4 años	25
Más de 4 años, sin exceder de 5 años	50
Más de 5 años, sin exceder de 6 años	75
Más de 6 años	100

- Otras operaciones con garantía real: los porcentajes de cobertura aplicados a las operaciones que contaban con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del apartado anterior, siempre que la Sociedad Gestora o las entidades cedentes hubieran iniciado los trámites para ejecutar dichos bienes y éstos tuvieran un valor sustancial en relación con el importe de la deuda, eran los que se indican a continuación, distinguiendo según el deudor fuera una empresa o empresario u otro tipo:

	Empresas y empresarios (%)	Resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100,0	100,0



OK6323032

CLASE 8.ª

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Entidad ha calculado el deterioro del ejercicio 2010 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

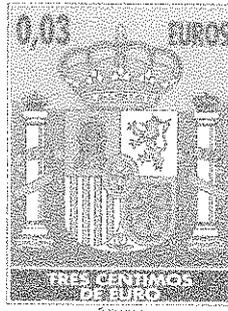
D) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En este epígrafe se incluyen los activos recibidos para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad siempre que cumplan:

- Su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan que:
 - a. El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta, y
 - b. Su venta ha de ser altamente probable.



CLASE 8.ª



OK6323033

La clasificación y presentación en balance de estos activos se llevará a cabo tomando en consideración el fin al que se destinen. Se presumirá que todos los activos adjudicados se adquieren para su venta en el menor plazo posible, salvo manifestación expresa contraria.

Se registran en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable menos los costes de venta, que serán al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a 6 meses.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasifican de acuerdo a su naturaleza y fin para el que son dedicados.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2010 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

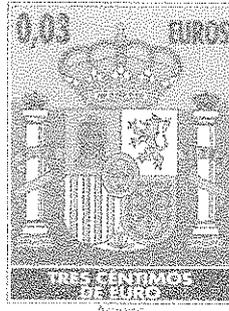
5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.



OK6323034

CLASE 8.ª

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecificar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecificación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

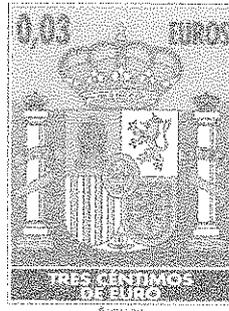
Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 9 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2010 y 2009. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.



CLASE 8.ª



OK6323035

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

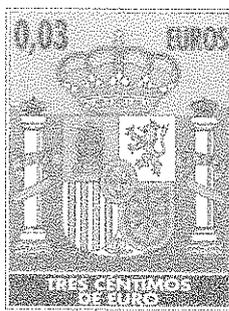
No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2010 y 2009:

	Miles de euros	
	2010	2009
Derechos de crédito	163.646	179.191
Deudores y otras cuentas a cobrar	1	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.341	1.858
Total Riesgo	164.988	181.049



OK6323036

CLASE 8.ª

6. ACTIVOS FINANCIEROS

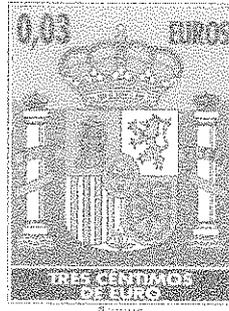
La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	1	1
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	101.232	3.803	105.035
Certificados de transmisión hipotecaria	16.558	573	17.131
Activos dudosos	40.237	504	40.741
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(123)	-	(123)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	862	862
	<u>157.904</u>	<u>5.743</u>	<u>163.647</u>
	Miles de euros		
	2009		
	No corriente	Corriente	Total
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	115.702	3.999	119.701
Certificados de transmisión hipotecaria	19.885	620	20.505
Activos dudosos	38.900	938	39.838
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(1.265)	-	(1.265)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	412	412
	<u>173.222</u>	<u>5.969</u>	<u>179.191</u>

6.1 Derechos de crédito

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

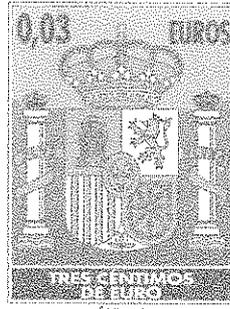
- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Certificados.



OK6323037

CLASE 8.ª

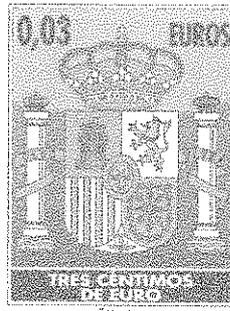
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- Cada Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna Participación y/o Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente afectado procederá a emitir un nuevo Título Múltiple que será canjeado por el que se entrega en la Fecha de Constitución.
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las Agencias de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada Participación o Certificado. El tipo medio ponderado del total de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2010 es del 3,80% (2009: 3,85%) .
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.



OK6323038

CLASE 0.º

- El abono por cada Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
 - a) CREDIFIMO realizarán sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente posterior. BANCO GALLEGO realizará sus ingresos cada dos días hábiles.
 - b) La cantidad total que cada Cedente deberá entregar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente, será la cantidad total que el Cedente de que se trate haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios que administre desde la anterior Fecha de Cobro.
 - c) El día 20 de cada mes (“Fecha de Cálculo”) o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al Agente Financiero para que traspase a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada en el Periodo de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo. La primera fecha de cálculo fue el 20 de septiembre de 2006.
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el SCH.
- Préstamos Hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las Participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”). - Préstamos Hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”).

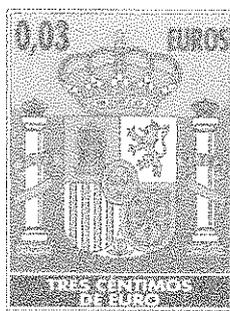


OK6323039

CLASE 8.ª

- Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 2 de agosto de 2006.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.



OK6323040

CLASE 8.ª

En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	119.701	-	(14.666)	105.035
Certificados de transmisión hipotecaria	20.505	-	(3.374)	17.131
Activos dudosos	39.838	2.571	(1.668)	40.741
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(1.265)	715	427	(123)
Intereses y gastos devengados no vencidos	412	5.706	(5.256)	862
	<u>179.191</u>	<u>8.992</u>	<u>(24.537)</u>	<u>163.646</u>

El importe de correcciones del valor por deterioro de activos incluido en la columna "Amortizaciones" corresponde a provisiones utilizadas por concepto de fallidos.

	Miles de euros			
	2009			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	147.408	-	(27.707)	119.701
Certificados de transmisión hipotecaria	25.155	-	(4.650)	20.505
Activos dudosos	20.488	19.350	-	39.838
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(1.265)	-	(1.265)
Intereses y gastos devengados no vencidos	2.319	6.934	(8.841)	412
	<u>195.370</u>	<u>25.019</u>	<u>(41.198)</u>	<u>179.191</u>

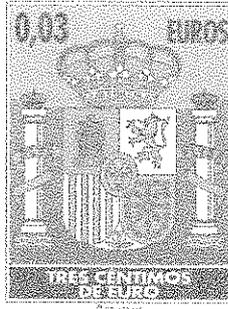
En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo.

Al 31 de diciembre de 2010 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 4,65% (2009: 3,74%).

Al 31 de diciembre de 2010 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,80% (2009: 3,85%), con un tipo máximo de 6,99% (2009: 6,99%) y mínimo de 1% (2009: 1%).



CLASE 8.ª



OK6323041

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 5.227 miles de euros (2009: 6.934 miles de euros), de los que 862 miles de euros (2009: 412 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación a 31 de diciembre.

Al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 la ganancia imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los citados activos deteriorados es de 715 miles de euros (2009: pérdida de 1.265 miles de euros), habiéndose registrado en la cuenta “Deterioro neto de derechos de crédito”.

El deterioro de los activos financieros del Fondo, calculado según lo indicado anteriormente, ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010.

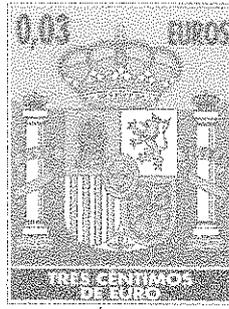
Ni al 31 de diciembre de 2010 ni al 31 de diciembre de 2009 se han realizado reclasificaciones de activos.

7. **ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con los activos adjudicados durante el ejercicio.

Los únicos movimientos habidos a lo largo del ejercicio 2010 se corresponden con las altas de activos, no existiendo movimiento en el ejercicio 2009.

El saldo de activos no corrientes mantenidos para la venta corresponde a 33 activos, fundamentalmente viviendas, de los que el 13,13% han sido objeto de tasación en el momento de la adjudicación (2010). Ninguno de estos activos mantiene individualmente un coste superior al 0,15% del total activo del Fondo y no se han generado resultados significativos en la cuenta de pérdidas y ganancias derivados de la adjudicación de los activos.



OK6323042

CLASE 8.ª

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación se corresponde con el efectivo depositado en el SCH como materialización de una Cuenta de Cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de Cobro todos los ingresos que el Fondo debe recibir de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una Cuenta de Tesorería (en la cual el Fondo transferirá desde la Cuenta de Cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una Cuenta de Línea de Liquidez. Las cuentas devengarán un interés, que se liquidará mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los Tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso.

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de euros	
	2010	2009
Tesorería	1.341	1.858
	<u>1.341</u>	<u>1.858</u>

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo a parte del precio de emisión de los Valores una vez satisfecho el precio de las Participaciones y los Certificados, un Fondo de Reserva por un importe de 2.597 miles de euros.

En cada fecha de pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido, que será la menor de las siguientes cantidades:

- El 0,98% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 1,96% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de Bonos.

En cualquier caso, el nivel requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,7% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (1.855 miles de euros).



CLASE 8.ª



OK6323043

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 2.597 miles de euros.

Ni a 31 de diciembre de 2010 ni a 31 de diciembre de 2009 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

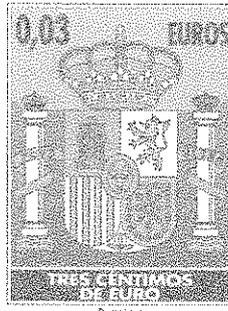
9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	-	377	377
	-	377	377
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	144.625	4.880	149.505
Series subordinadas	14.700	-	14.700
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	416	416
	159.325	5.296	164.621
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	443	-	443
Crédito línea de liquidez	530	-	530
Otras deudas con entidades de crédito	-	20	20
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	80	80
	973	100	1.073
Derivados			
Derivados de cobertura	775	312	1.087
	775	312	1.087



CLASE 8.ª



OK6323044

	Miles de euros		
	2009		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	289	289
	-	289	289
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	158.095	5.065	163.160
Series subordinadas	14.700	-	14.700
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	173	173
	172.795	5.238	178.033
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	443	-	443
Crédito línea de liquidez	530	-	530
Otras deudas con entidades de crédito	-	13	13
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	72	72
	973	85	1.058
Derivados			
Derivados de cobertura	1.435	715	2.150
	1.435	715	2.150

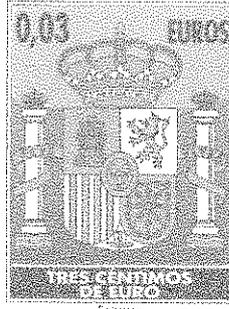
9.1 Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos de Titulización por importe de 265.000.000 euros. Esta emisión estará constituida por 2.650 Bonos divididos en cuatro clases, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

Las Series de Bonos B, C y D se emiten a la par de su valor nominal. Adicionalmente, en la Fecha de Constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que estarán integrados en la Fecha de Constitución por 2.503 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A, esto es, 100.000 euros.



CLASE B.º



OK6323045

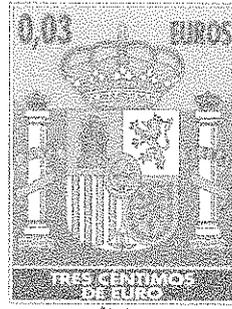
Composición de la emisión

El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en cuatro Clases de la siguiente manera:

- a) La Clase A estará compuesta por 2.503 Bonos, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,15%.
- b) La Clase B estará compuesta por 69 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,4%.
- c) La Clase C estará compuesta por 53 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,71%.
- d) La Clase D estará compuesta por 25 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 2,25%.
- e) En la Fecha de Constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que estarán integrados en la Fecha de Constitución por 2.503 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A, esto es, 100.000 euros. Durante el Período de Suscripción, cada uno de los Bonos de la Serie A serán suscritos y supondrán el pago en la Fecha de Desembolso de (i) 100.000 euros, por parte de los suscriptores de los Bonos de la Serie A; y (ii) un importe de 1.154 euros, por cada Valor NAS-IO suscrito. En cada Fecha de Pago el importe nominal de los Valores NAS-IO será igual al Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos de la Serie A.

Los Valores NAS-IO no incorporan el derecho para sus titulares de recuperar el precio de suscripción, sino únicamente el derecho al cobro, hasta el vencimiento del mismo, del Pago NAS-IO siempre sujeto al Orden de Prelación de Pagos.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series. Esta mención resulta igualmente de aplicación para los Valores NAS-IO en relación con el resto de Series de Bonos.



OK6323046

CLASE 8.ª

Amortización de los Bonos

La amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie que corresponda amortizar en cada Fecha de Pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados no Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago, y
- (b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el Orden de Prelación de Pagos.

La amortización de los Bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera Fecha de Pago (22 de diciembre de 2006).

La amortización de los Bonos de la Serie B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase A.

La amortización de los Bonos de la Serie C comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase B.

Y la amortización de los Bonos de la Serie D comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos de la Clase C.

Vencimiento de los Bonos

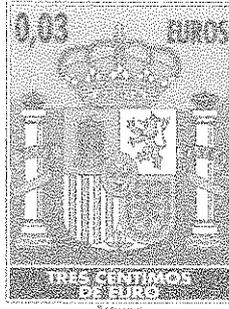
Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.

La última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios, que se agrupan en la cartera titulizada será el 22 de marzo de 2041.

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).



CLASE 0.ª



OK6323047

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2010 y 2009, ha sido el siguiente:

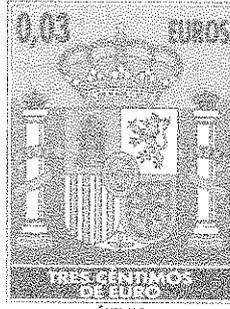
	Miles de euros	
	2010	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	163.160	14.700
Amortización	(13.655)	-
Saldo final	<u>149.505</u>	<u>14.700</u>

	Miles de euros	
	2009	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	176.063	14.700
Amortización	(12.903)	-
Saldo final	<u>163.160</u>	<u>14.700</u>

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc..) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimación sobre la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, ha preparado una estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, dicha estimación se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 1.664 miles de euros (2009: 3.463 miles de euros), de los que 416 miles de euros (2009: 173 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.



OK6323048

CLASE 8.ª

Las Agencias de Calificación fueron Fitch Ratings, S.A. y Standard and Poor's España, S.A. (S&P).

- Fitch Ratings otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, A para la Serie B, BBB para la Serie C y BB+ para la Serie D.
- Standard and Poor's otorgó AAA para los Bonos de la Serie A y Valores NAS-IO, A- para la Serie B, BBB para la Serie C y BB para la Serie D.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el rating asignado por las Agencias de calificación Fitch y Standard & Poor's para las distintas series de bonos es el siguiente:

	Situación actual	
	FITCH	S&P
Serie A	BBB	A+
Serie B	BB	D
Serie C	CCC	D
Serie D	CC	D

9.2 Deudas con entidades de crédito

Los Préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	343
Banco Gallego	100
Saldo inicial	<u>443</u>

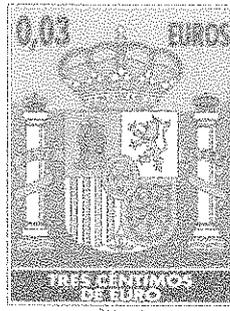
Saldo al 31 de diciembre de 2010 443 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento.

Finalidad: Pago de los Gastos Iniciales a cargo del Fondo.



CLASE 8.ª



OK6323049

Amortización:

Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (22 de diciembre de 2006), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.

PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

La Línea de Liquidez se dispone en su importe máximo en la fecha de desembolso del Fondo (2 de agosto de 2006) 530 miles de euros, depositando dicho importe en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez.

Este importe se distribuye de forma mancomunada entre los cedentes de la siguiente forma:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	410
Banco Gallego	<u>120</u>
	<u>530</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2010

530 miles de euros

Tipo de interés anual:

Los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez y pendientes de reembolso devengarán un tipo de interés igual al que resulte de disminuir (15) puntos básicos la media mensual de los tipos EONIA.

Finalidad:

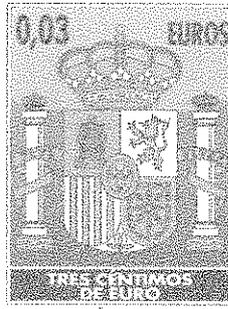
Cubrir el posible desfase correspondiente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de las Participaciones y Certificados durante los Periodos de Cálculo anteriores a la primera Fecha de Pago.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han producido movimientos en el principal de préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado intereses del préstamo para gastos iniciales y del préstamo línea de liquidez por importe total de 5 miles de euros (2009: 7 miles de euros), encontrándose pendientes de pago a 31 de diciembre un importe de 80 miles de euros (2009: 72 miles de euros), estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo del balance de situación.



CLASE 8.ª



OK6323050

10. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

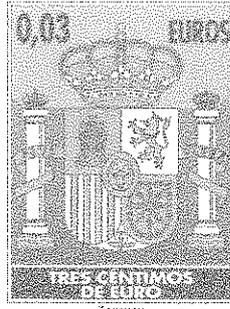
La celebración del Contrato de Swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse los Derechos de crédito sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los Derechos de crédito puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

La sociedad gestora formalizó, en representación y por cuenta del fondo, un contrato de permuta financiera de intereses o swap cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

Parte A	JP Morgan.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de Liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Valores, esto es, los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente siguiente. La primera Fecha de liquidación será el 22 de diciembre de 2006.
Periodos de Liquidación:	Los periodos de liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 22 de diciembre de 2006 (excluido).
Supuestos de incumplimiento de los Contratos de Derivado	Si en una Fecha de Liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Derivado correspondiente podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.



CLASE 8.ª



OK6323051

Vencimiento de los Contratos de Derivado

El vencimiento de los Contratos de Derivado tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo y (ii) Fecha de extinción del Fondo.

1. Contrato de Derivado Anual

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,05%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.

El "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual" será el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap (Contrato de Derivado Anual)

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nominal del Contrato de Derivado Anual", por el "Factor de Cálculo para el Swap".

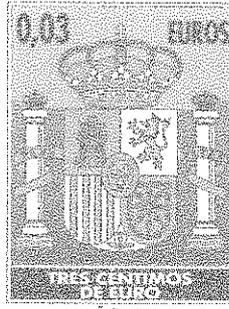
El "Factor de Cálculo para el Swap" será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en doce meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Anual.

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap (Contrato de Derivado Anual)

En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.



CLASE 8.ª



OK6323052

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor (Contrato de Derivado Anual)

En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

2. Contrato de Derivado Semestral

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,05%.

El "Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral" será el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés semestralmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

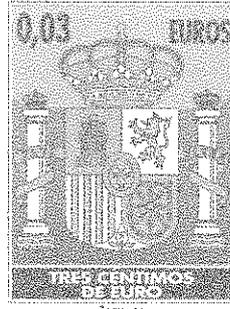
Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral" definido anteriormente, por el "Factor de Cálculo para el Swap".

El "Factor de Cálculo para el Swap" será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en seis meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Semestral.



CLASE 8.ª



OK6323053

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

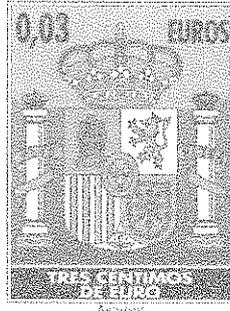
Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

	2010	2009
Tasa de amortización anticipada	5,33%	2,52%
Tasa de Fallido	8,50%	9,46%

Al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 el Fondo ha registrado en la partida de "Cobertura de flujos de efectivo" del balance de situación un importe de 484 miles de euros (2009: 1.523 miles de euros).

El Fondo no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de ineficacias de la cobertura contables.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado gastos financieros por importe de 2.712 miles de euros (2009: 3.680 miles de euros).



OK6323054

CLASE 8.ª

11. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Al amparo del Art. 57 q) del RD 2717/1998, de 18 de diciembre, el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los Fondos de Titulización hipotecaria y los Fondos de Titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

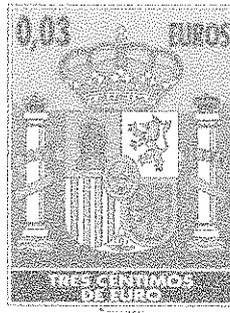
12. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han sido 5 miles de euros (2009: 5 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.



CLASE 8.ª



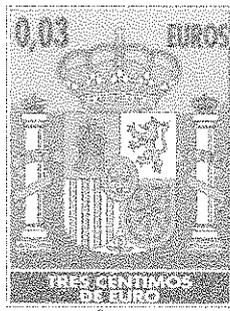
OK6323055

13. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

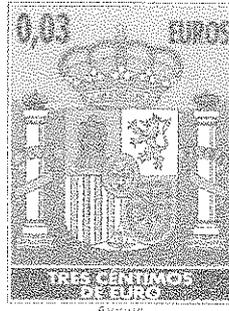


CLASE 8.ª



OK6323056

INFORME DE GESTIÓN



OK6323057

CLASE 8.ª

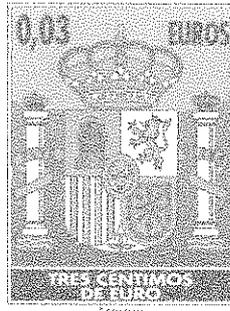
TDA 25,
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Ejercicio 2010

TDA 25-Mixto, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 28 de julio de 2006, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde fecha de constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (2 de agosto de 2006). Actúa como Agente de Pagos del Fondo, depositario de los Títulos Múltiples, y depositario de la Cuenta de Tesorería, de la Cuenta de Cobros y de la cuenta de Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, el Banco Santander Central Hispano, S.A.

El Fondo emitió DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (2.650) Bonos de Titulización Hipotecaria, divididos en varios grupos. El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en cuatro (4) Series de la siguiente manera:

- Serie A: por un importe nominal total de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS MIL (250.300.000) euros, integrada por DOS MIL QUINIENTOS TRES (2.503) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,15%.
- Serie B: por un importe nominal total de SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL (6.900.000) euros integrada por SESENTA Y NUEVE (69) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,4%.
- Serie C: por un importe nominal total de CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL (5.300.000) euros integrada por CINCUENTA Y TRES (53) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,71%.
- Serie D: por un importe nominal total de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL (2.500.000) euros integrada por VEINTICINCO (25) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 2,25%.



OK6323058

CLASE 8.ª

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros valor nominal unitario, que totalizan un importe de 265.000.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.

Parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que estarán integrados en la Fecha de Constitución por DOS MIL QUINIENTOS TRES (2.503) valores, que contarán en la Fecha de Constitución con un importe nominal cada uno de ellos de 18.000 euros (el 18% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO) y que contarán a lo largo de la vida del Fondo con un importe nominal igual, cada uno de ellos, a la menor de las siguientes cantidades: (i) el dieciocho por ciento (18%) del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada Bono de la Serie A en la Fecha de Constitución y después de la segregación del Valor NAS-IO (esto es, 18.000 euros) y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono de la Serie A.

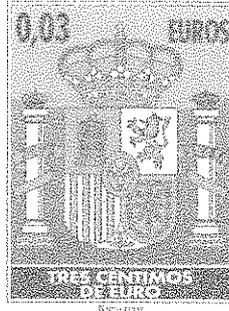
Los Préstamos Hipotecarios cumplirán, entre otras características, que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no excederá del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha de la emisión de los mismos.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió dos préstamos de las entidades emisoras:

- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 442.761,23 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo. Este préstamo fue otorgado por las entidades cedentes en esta proporción: BANCO GALLEGO con 100.241,14 euros y CREDIFIMO 342.520,09 euros.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Se constituyó inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo a parte del precio de emisión de los Valores, una vez satisfecho el precio de las Participaciones y los Certificados, por un importe equivalente al 0,98% del saldo inicial de la emisión de Bonos. Esto es 2.597.000,00 euros. En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel mínimo requerido en dicha Fecha de Pago. El Nivel Requerido será la menor de las siguientes cantidades:

- El 0,98% del importe inicial de la emisión de Bonos.
- El 1,96% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos



OK6323059

CLASE 8.ª

En cualquier caso, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá reducirse por debajo del 0,7% del saldo inicial de la emisión de los Bonos (1.855.000 euros). Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería. No obstante lo anterior, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el importe de su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- 2) Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados con impago superior a noventa (90) días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados.
- 3) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la Fecha de Constitución.

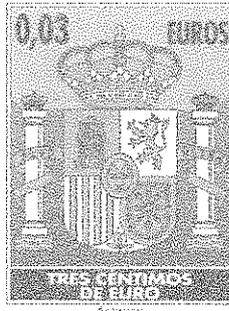
El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, correspondiente a cada Cedente, todos los ingresos que el Fondo deba recibir respectivamente de cada uno de los Cedentes derivados de los Préstamos Hipotecarios que administre (la "Cuenta de Cobros").

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "Cuenta de Tesorería").

En el supuesto de que algún CEDENTE obtuviera una calificación a corto plazo igual a A-1+, por parte de S&P y de al menos F-1 por parte de Fitch, la Sociedad Gestora, informando a la CNMV, procederá a la apertura de una cuenta bancaria a nombre del Fondo en el Cedente correspondiente (a estos efectos el "Cedente Calificado"), denominada "Cuenta de Reinversión", a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo tuviera que recibir de aquel. El Cedente Calificado firmará un contrato con la Sociedad Gestora, actuando ésta por cuenta y en nombre del Fondo, en el que se regulará el funcionamiento de la Cuenta de Reinversión.

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, "Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta").

En la Fecha de Desembolso se ingresará en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta todo el importe de la Línea de Liquidez Dispuesta.



OK6323060

CLASE 8.ª

El Fondo transferirá a la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta, en cada Fecha de Pago y atendiendo a los Recursos Disponibles, el importe determinado.

La Sociedad Gestora ordenará transferencias desde la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez Dispuesta a la Cuenta de Tesorería

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter mensual de la siguiente manera. la Sociedad Gestora calculará la cantidad que cada uno de los Cedentes le tendría que haber entregado en el Período de Cálculo anterior y el Avance Técnico, así como la fecha en que transferirá de la Cuenta de Cobros a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada, el día 20 de cada mes, o un día antes, en caso de no ser Día Hábil. La primera Fecha de Cálculo el 20 de septiembre de 2006. la Fecha de Cobro significará que, cada una de las fechas en que los Cedentes, como administradores de sus respectivos Préstamos Hipotecarios, realizarán los abonos a la Cuenta de Cobros por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 22 de diciembre de 2006.

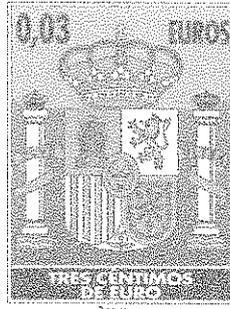
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 12%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/06/2020 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de liquidez y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.



OK6323061

CLASE 8.ª

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecia activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciaación.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

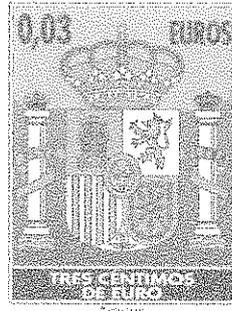
Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 9 de la memoria que forma parte de las cuentas anuales, se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2010 y 2009. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.



CLASE 8.ª



OK6323062

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

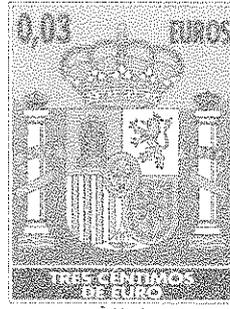
Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio 2010, así como la información contenida en el modelo de estado financiero público S05.5, referente a otra información de los activos y pasivos.

El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.

La capacidad del Fondo para atender sus pasivos por el importe que figura en las cuentas anuales dependerá de la evolución que experimenten los fallidos considerados como tal según las condiciones del folleto del Fondo.

La definición de fallidos según el Folleto del Fondo no tiene por qué ser coincidente con la definición de activos dudosos que establece la Circular 2/2009 de la C.N.M.V., en base a la cual se registran los deterioros de los derechos de crédito del Fondo.

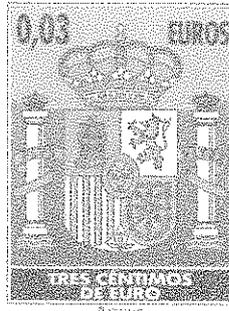


OK6323063

CLASE 8.ª

Desde el cierre del ejercicio 2010 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del Fondo, no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.



OK6323064

CLASE 8.ª

TDA 25 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2010

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	166.112.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	167.478.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	97.504.000
4. Vida residual (meses):	278
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (3))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	7,93%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	4,28%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	24,13%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	31.400.000
10. Tipo medio cartera:	3,80%
11. Nivel de Impagado [2]:	10,05%

II. BONOS

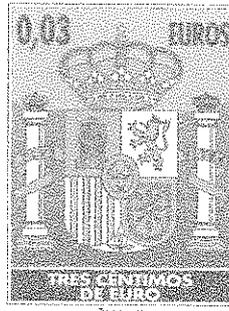
		TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:			
a)	ES0377929007	149.505.000	60.000
b)	ES0377929015	6.900.000	100.000
c)	ES0377929023	5.300.000	100.000
d)	ES0377929031	2.500.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:			
a)	ES0377929007		60,00%
b)	ES0377929015		100,00%
c)	ES0377929023		100,00%
d)	ES0377929031		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):			0,00
4. Intereses devengados no pagados:			50.000,00
5. Intereses impagados:			365.000,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2010):			
a)	ES0377929007		1,172%
b)	ES0377929015		1,422%
c)	ES0377929023		1,732%
d)	ES0377929031		3,272%
7. Pagos del periodo			
		<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a)	ES0377929007	13.656.000	1.421.000
b)	ES0377929015	0	0
c)	ES0377929023	0	0
d)	ES0377929031	0	0

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	1.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	1.341.000

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado (Gastos Iniciales):	443.000
2. Saldo pendiente de Reembolso de la Línea de Liquidez:	530.000



OK6323065

CLASE 8.ª

V. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2010	64.000
2. Variación 2010	-4,71%

VI. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

I. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377929007	SERIE A	FCH	BBB (sf)	AAA (sf)
ES0377929007	SERIE A	SYP	A+ (sf)	AAA (sf)
ES0377929015	SERIE B	FCH	BB (sf)	A (sf)
ES0377929015	SERIE B	SYP	D (sf)	A- (sf)
ES0377929023	SERIE C	FCH	CCC (sf)	BBB (sf)
ES0377929023	SERIE C	SYP	D (sf)	BBB (sf)
ES0377929031	SERIE D	FCH	CC (sf)	BB+ (sf)
ES0377929031	SERIE D	SYP	D (sf)	BB (sf)

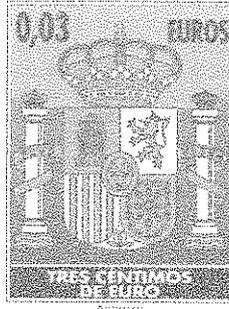
VII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	134.921.000,00	SERIE A	149.505.000,00
		SERIE B	6.900.000,00
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	32.557.569,59	SERIE C	5.300.000,00
		SERIE D	2.500.000,00
TOTAL:	167.478.569,59	TOTAL:	164.205.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto



CLASE FFI 8.º



OK6323066

S.05.5	
Denominación del Fondo:	TOA 25. FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2010
Período:	

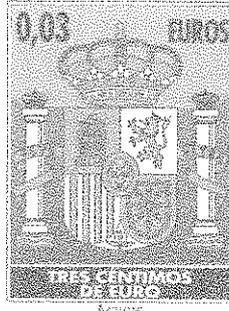
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Distribución geográfica activos titulados	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Andalucía	0406	486	0428	55.055.000	0452	0478	503	0478	0304	733	0236	89.138.000
Aragón	0481	6	0427	792.000	0453	0478	6	0478	0305	7	0531	1.055.000
Asturias	0402	0	0428	0	0454	0	0	0483	0306	0	0532	0
Baleares	0403	0	0429	0	0455	0	0	0481	0307	0	0533	0
Canarias	0404	82	0430	9.269.000	0456	0482	85	0482	0308	116	0534	14.052.000
Cantabria	0405	0	0431	0	0457	0	0	0483	0309	0	0535	0
Castilla León	0406	7	0432	522.000	0458	0485	8	0485	0310	14	0536	1.909.000
Castilla La Mancha	0407	40	0433	5.611.000	0459	0486	41	0486	0311	53	0537	8.073.000
Cataluña	0408	30	0434	4.658.000	0460	0486	33	0486	0312	52	0538	8.453.000
Ceuta	0409	0	0435	0	0461	0	0	0487	0313	0	0539	0
Extremadura	0410	38	0436	3.948.000	0462	0488	45	0488	0314	72	0540	8.445.000
Galicia	0411	522	0437	25.505.000	0463	0489	577	0489	0315	694	0541	46.631.000
Madrid	0412	365	0438	55.839.000	0464	0490	393	0490	0316	496	0542	82.730.000
Murcia	0413	0	0439	0	0465	0	0	0491	0317	0	0543	0
N Navarra	0414	0	0440	0	0466	0	0	0492	0318	0	0544	0
País Vasco	0415	1	0441	60.000	0467	0493	1	0493	0319	4	0545	396.000
La Rioja	0416	0	0442	0	0468	0	0	0494	0320	0	0546	0
Comunidad Valenciana	0417	9	0443	914.000	0469	0495	9	0495	0321	24	0547	2.751.000
País Vasco	0418	8	0444	730.000	0470	0495	9	0495	0322	10	0548	1.368.000
Total España	0419	1.594	0445	162.307.000	0471	0497	1.710	0497	0323	2.275	0549	265.001.000
Otros países Unión Europea	0420	0	0446	0	0472	0	0	0498	0324	0	0550	0
Resto	0421	0	0447	0	0473	0	0	0500	0325	0	0551	0
Total General	0425	1.594	0450	162.907.000	0475	0501	1.710	0501	0327	2.275	0553	265.001.000

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



CLASIFICADO



OK6323068

S.05.5	
Denominación del Fondo:	TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2010
Periodo:	

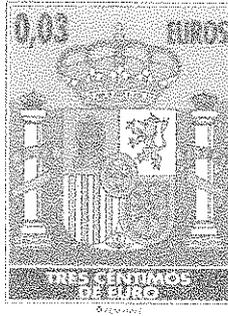
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

	Situación actual			31/12/2010			Situación cierre anual anterior			31/12/2009			Situación inicial			28/07/2006		
	Importe pendiente activos titulados/ Valor garantía	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	
0% 40%		341	12.598.000	1120	0	1130	0	1130	0	1130	0	1130	0	1130	0	1130	0	1130
40% 60%		266	24.635.000	1121	0	1131	0	1131	0	1131	0	1131	0	1131	0	1131	0	1131
60% 80%		945	119.855.000	1122	0	1132	0	1132	0	1132	0	1132	0	1132	0	1132	0	1132
80% 100%		42	5.819.000	1123	0	1133	0	1133	0	1133	0	1133	0	1133	0	1133	0	1133
100% 120%		0	0	1124	0	1134	0	1134	0	1134	0	1134	0	1134	0	1134	0	1134
120% 140%		0	0	1125	0	1135	0	1135	0	1135	0	1135	0	1135	0	1135	0	1135
140% 160%		0	0	1126	0	1136	0	1136	0	1136	0	1136	0	1136	0	1136	0	1136
superior al 160%		0	0	1127	0	1137	0	1137	0	1137	0	1137	0	1137	0	1137	0	1137
Total		1108	162.907.000	1128	0	1138	0	1138	0	1138	0	1138	0	1138	0	1138	0	1138
Media ponderada (%)			64,76			1139	64,76	1139		1139								

(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.



CLASIFICADO



OK6323069

S.05.5
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO D

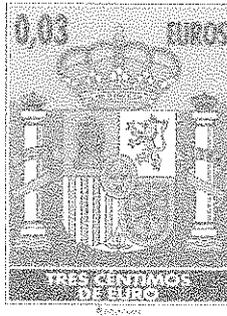
Rendimiento índice del periodo índice de referencia (1)	Nº de activos	Importe pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de interés medio ponderado (2)
IRPH	241	26.667.000	0,37	3,98
MIBOR	93	2.311.000	0,98	3,81
EURIBOR	1.260	133.930.000	1,07	3,76
Total	1.405	1.594.415	0,95	1435
		162.908.000		1430
				3,8

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

(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 de "tipo de interés medio ponderado".



CLASE 8.º



OK6323070

S.05.5

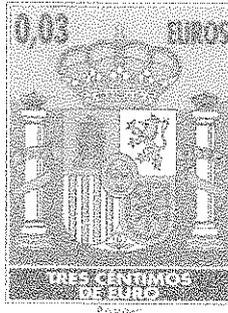
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2010
 Período:

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Tipo de interés nominal	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Interior al 1%	1530	0	1542	0	1583	0	1584	0	1605	0	1606	0
1% - 1,49%	1521	727.000	1543	8	1564	8	1585	8	1606	8	1607	8
1,5% - 1,99%	1502	1.156.000	1544	4	1565	4	1586	4	1607	4	1608	4
2% - 2,49%	1503	379.000	1545	4	1566	4	1587	4	1608	4	1609	4
2,5% - 2,99%	1504	7.071.000	1546	77	1567	77	1588	77	1609	77	1610	77
3% - 3,49%	1505	14.337.000	1547	168	1568	168	1589	168	1610	168	1611	168
3,5% - 3,99%	1506	125.489.000	1548	1.087	1569	1.087	1590	1.087	1611	1.087	1612	1.087
4% - 4,49%	1507	10.293.000	1549	185	1570	185	1591	185	1612	185	1613	185
4,5% - 4,99%	1508	1.727.000	1550	63	1571	63	1592	63	1613	63	1614	63
5% - 5,49%	1509	517.000	1551	49	1572	49	1593	49	1614	49	1615	49
5,5% - 5,99%	1510	560.000	1552	36	1573	36	1594	36	1615	36	1616	36
6% - 6,49%	1511	283.000	1553	20	1574	20	1595	20	1616	20	1617	20
6,5% - 6,99%	1512	369.000	1554	9	1575	9	1596	9	1617	9	1618	9
7% - 7,49%	1513	0	1555	0	1576	0	1597	0	1618	0	1619	0
7,5% - 7,99%	1514	0	1556	0	1577	0	1598	0	1619	0	1620	0
8% - 8,49%	1515	0	1557	0	1578	0	1599	0	1620	0	1621	0
8,5% - 8,99%	1516	0	1558	0	1579	0	1600	0	1621	0	1622	0
9% - 9,49%	1517	0	1559	0	1580	0	1601	0	1622	0	1623	0
9,5% - 9,99%	1518	0	1560	0	1581	0	1602	0	1623	0	1624	0
Superior al 10%	1519	0	1561	0	1582	0	1603	0	1624	0	1625	0
Total	1520	162.908.000	1562	1.710	1584	1.710	1604	1.710	1625	1.710	1626	1.710
Tipo de interés medio ponderado (%)		3,8		3,8		3,87		3,87		3,87		4,08



CLASIFICADO



OK6323071

S.06.5
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA Denominación del Compartimento: 6 Denominación de la Gestora: Trilización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Trilización, S.A. Estados agregados: 31/12/2010 Periodo:

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

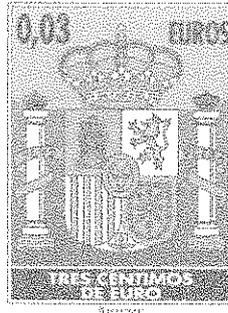
Concentración	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		28/07/2006	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	2020	2030	2040	2060	2070	2080	2090	2100	2110	2120	2130
Sector: (1)	1,84	2,02	1,69	2,04	1,29	2,00	1,29	2,00	1,29	2,00	1,29	2,00

(1) Incluirse denominación del sector con mayor concentración
 (2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación



CLASE B.º

OK6323072



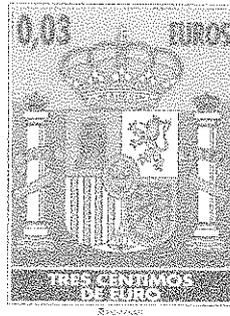
S. 05.5
Denominación del fondo: TDA 25, FTA 0
Denominación del compartimento: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010
Periodo de la declaración: TDA 25, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:
INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2010		28/07/2006	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros
Euro - EUR	3093	164.570.000	164.570.000	3170	257.888.000	267.888.000
EEUU Dólar - USD	3070	0	0	3160	0	0
Japón Yen - JPY	3020	0	0	3180	0	0
Reino Unido Libras - GBP	3090	0	0	3200	0	0
Otras	3040	0	0	3210	0	0
Total	3090	164.570.000	164.570.000	3220	257.888.000	267.888.000



CLASE 8.ª



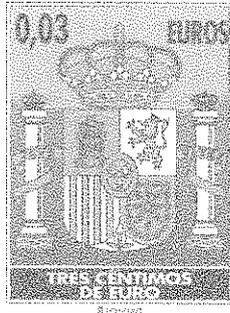
OK6323073

ANEXO I



CLASE FE 8.ª

OK6323074



S.05.1	
TDA 26, FTA	
0	
Denominación del Fondo:	
Denominación del Compartimento:	
Denominación de la Gestora:	
Estados agregados:	
Período:	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO A

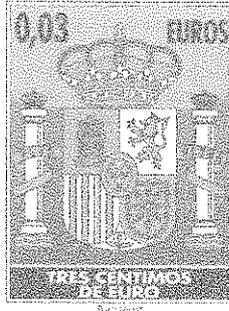
Tipología de activos titulizados	31/12/2010		31/12/2009		28/07/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	1.401	142.284.000	1.495	155.185.000	2.012	231.505.000
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	193	20.623.000	215	24.366.000	263	33.485.000
Préstamos Hipotecarios	0005		0060		0120	
Cédulas Hipotecarias	0003		0063		0121	
Préstamos a Promotores	0004		0064		0122	
Préstamos a PYMES	0007		0067		0124	
Préstamos a Empresas	0006		0066		0126	
Préstamos Corporativos	0008		0068		0128	
Cédulas Territoriales	0010		0069		0133	
Bonos de Tesorería	0011		0070		0137	
Deuda Subordinada	0012		0071		0138	
Créditos AAPP	0013		0072		0139	
Préstamos al Consumo	0014		0073		0140	
Préstamos Automeción	0015		0074		0141	
Arrendamiento Financiero	0016		0075		0142	
Cuentas a Cobrar	0017		0076		0143	
Derechos de Crédito Futuros	0018		0077		0144	
Bonos de Titulización	0019		0078		0145	
Otros	0020		0079		0146	
Total	1.594	162.907.000	1.710	179.552.000	2.275	265.000.000

(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe principal pendiente reembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE 8.ª



OK6323075

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

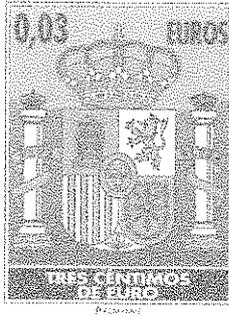
CUADRO B

	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2010 - 31/12/2010	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2009 - 31/12/2009	01/01/2009 - 31/12/2009
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -9.230.000	0210 -4.917.000		
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -7.414.000	0211 -6.965.000		
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202 -102.074.000	0212 -85.448.000		
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0		
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204 162.908.000	0214 179.552.000		
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205 4,12	0215 3,45		

(1) En fondos abiertos, importe 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.



CLASE 8.ª



OK6323076

5.06.1
Denominación del Fondo: IDA 25. FTA
Denominación del Compartimiento: 0
Denominación de la Gestora: Fiduciación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total
		Principal	Intereses ordinarios	Total		
Hasta 1 mes	0766	17,000	0720	21,000	0740	0750
De 1 a 2 meses	0701	10,000	0721	12,000	0741	0751
De 2 a 3 meses	0702	17,000	0722	25,000	0742	0752
De 3 a 6 meses	0703	73,000	0723	116,000	0743	0753
De 6 a 12 meses	0704	113,000	0724	187,000	0744	0754
De 12 a 18 meses	0705	127,000	0725	224,000	0745	0755
De 18 meses a 2 años	0706	279,000	0726	552,000	0746	0756
De 2 a 3 años	0707	431,000	0727	1,125,000	0747	0757
Más de 3 años	0708	1,195,000	0728	502,000	0748	0758
Total	416	3,959,000	2,764,000	3,959,000	3,959,000	57,407,000

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

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Importe Impagado			Principal pendiente no vencido	Deuda Total	Valor Garantía (3)	% Deuda/ Tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	0770	17,000	0790	21,000	0810	0820	13,612,000	0840
De 1 a 2 meses	0771	10,000	0791	12,000	0811	0821	4,001,000	0841
De 2 a 3 meses	0772	17,000	0792	25,000	0812	0822	4,371,000	0842
De 3 a 6 meses	0773	73,000	0793	116,000	0813	0823	12,474,000	0843
De 6 a 12 meses	0774	113,000	0794	187,000	0814	0824	9,397,000	0844
De 12 a 18 meses	0775	127,000	0795	224,000	0815	0825	6,289,000	0845
De 18 meses a 2 años	0776	279,000	0796	552,000	0816	0826	10,077,000	0846
De 2 a 3 años	0777	431,000	0797	1,125,000	0817	0827	14,786,000	0847
Más de 3 años	0778	1,195,000	0798	502,000	0818	0828	4,722,000	0848
Total	416	3,959,000	2,764,000	3,959,000	3,959,000	79,224,000	0849	72.46

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

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



CLASE 8.ª

OK6323077

S.05.1
Denominación del Fondo: 0 TDA 25, FTA Denominación del Compartimento: 0 Titularización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularización, S.A. Denominación de la Gestora: Estados segregados. Período: 31/12/2010

CUADRO D

	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario Inicial			
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Ratio Morosidad (1)	0,050	0,27	0,889	0,004	0,022	12,44	0,940	0,000	0,030	0,102	0,924	0,046
Participaciones Hipotecarias	0,651	0,09	0,987	0,005	0,025	9,84	0,941	0,000	0,031	0,104	0,931	0,049
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,652	0,09	0,988	0,006	0,024	9,84	0,942	0,000	0,031	0,104	0,931	0,049
Préstamos Hipotecarios	0,653	0,09	0,989	0,007	0,023	9,84	0,943	0,000	0,032	0,104	0,932	0,049
Cédulas Hipotecarias	0,654	0,09	0,990	0,008	0,022	9,84	0,944	0,000	0,033	0,104	0,933	0,049
Préstamos a Promotores	0,655	0,09	0,991	0,009	0,021	9,84	0,945	0,000	0,034	0,104	0,934	0,049
Préstamos a PYMES	0,656	0,09	0,992	0,010	0,020	9,84	0,946	0,000	0,035	0,104	0,935	0,049
Préstamos a Empresas	0,657	0,09	0,993	0,011	0,019	9,84	0,947	0,000	0,036	0,104	0,936	0,049
Préstamos Corporativos	0,658	0,09	0,994	0,012	0,018	9,84	0,948	0,000	0,037	0,104	0,937	0,049
Bonos de Tesorería	0,659	0,09	0,995	0,013	0,017	9,84	0,949	0,000	0,038	0,104	0,938	0,049
Deuda Subordinada	0,660	0,09	0,996	0,014	0,016	9,84	0,950	0,000	0,039	0,104	0,939	0,049
Cédulas AAPP	0,661	0,09	0,997	0,015	0,015	9,84	0,951	0,000	0,040	0,104	0,940	0,049
Préstamos al Consumo	0,662	0,09	0,998	0,016	0,014	9,84	0,952	0,000	0,041	0,104	0,941	0,049
Préstamos Automóvil	0,663	0,09	0,999	0,017	0,013	9,84	0,953	0,000	0,042	0,104	0,942	0,049
Arendamiento Financiero	0,664	0,09	1,000	0,018	0,012	9,84	0,954	0,000	0,043	0,104	0,943	0,049
Cuentas a Cobrar	0,665	0,09	1,001	0,019	0,011	9,84	0,955	0,000	0,044	0,104	0,944	0,049
Derechos de Crédito Futuros	0,666	0,09	1,002	0,020	0,010	9,84	0,956	0,000	0,045	0,104	0,945	0,049
Bonos de Titularización	0,667	0,09	1,003	0,021	0,009	9,84	0,957	0,000	0,046	0,104	0,946	0,049
Otros	0,668	0,09	1,004	0,022	0,008	9,84	0,958	0,000	0,047	0,104	0,947	0,049

(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fincin (presentados en el balance en la partida de "Reserva de crédito")

(A) Determinado por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las normas 13.ª y 23.ª

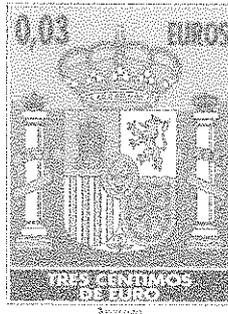
(B) Determinado por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la exención de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o foliole protegidas en el estado 5.4)

(C) Determinado por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de impagados de principal de recuperaciones de impagados de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones en el período, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones.

(D) Determinado por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.



CLASE B.º



OK6323078

S.05.1	
Denominación del Fondo: TDA 25, FTA	
Denominación del Compartimento: 0	
Denominación de la Gestora: Tributación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Estados agregados: Período: 31/12/2010	

CUADRO E

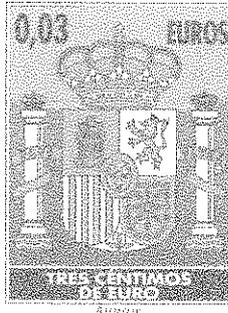
Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	6	1310	146.000	1320	7	1330	147.000	1340	0	1350	0
Entre 1 y 2 años	1301	17	1311	150.000	1321	5	1331	51.000	1341	0	1351	0
Entre 2 y 3 años	1302	20	1312	262.000	1322	19	1332	282.000	1342	2	1352	68.000
Entre 3 y 5 años	1303	50	1313	995.000	1323	45	1333	1.002.000	1343	5	1353	224.000
Entre 5 y 10 años	1304	144	1314	4.975.000	1324	151	1334	5.417.000	1344	115	1354	4.560.000
Superior a 10 años	1305	1.357	1.315	156.980.000	1325	1.483	1.535	172.652.000	1345	2.153	1.365	260.146.000
Total	1306	1.594	1.316	162.908.000	1326	1.710	1.836	179.551.000	1346	2.275	1.366	264.899.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	23,13	1317	23,9	1327	23,9	1337	23,9	1347	27,14	1357	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	31/12/2010	Situación cierre anual anterior	31/12/2009	Situación inicial	28/07/2006
Antigüedad media ponderada	Años	0,630	5,04	0,634	Años	1,81



CL 70 70 00 70



OK6323079

Denominación del Emisor:		TDA 25, FTA	
Denominación del compromiso:		0	
Denominación de la gestora:		Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:		31/12/2010	
Período de la declaración:		TDA 25, FTA	
Mercados de cotización de los valores emitidos:			

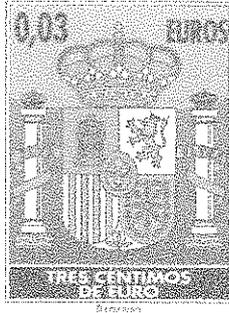
Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario Inicial			
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Realizable	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
ES0377929015	SERIE A	2.503	60.000	145.806.000	2.503	65.000	163.161.000	6,89	2.503	100.000	250.300.000	4,55
ES0377929023	SERIE B	69	100.000	7.000.000	69	100.000	6.520.000	11,31	69	100.000	6.500.000	9,6
ES0377929031	SERIE C	53	100.000	5.424.000	53	100.000	5.346.000	11,31	53	100.000	5.300.000	9,6
ES0377929049	SERIE D	25	100.000	2.641.000	25	100.000	2.366.000	11,24	25	100.000	2.500.000	9,6
	MASIVO	2.603	0	0	2.603	0	0	0	2.603	1.000	2.888.000	3
Total		5.153	184.576.000	184.576.000	5.153	177.593.000	177.593.000		5.153	267.888.000		

(1) Importe en euros. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.
 (2) La gestora deberá complementar la información de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se indicará exclusivamente la columna de denominación.



CLASIFI 03.º

OK6323080



Denominación del fondo: TDA 28, FTA
 0
 Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Comisión de la gestora: 311122310
 Precio de adquisición: TDA 28, FTA
 Marca de la cotización de los valores subyacentes:

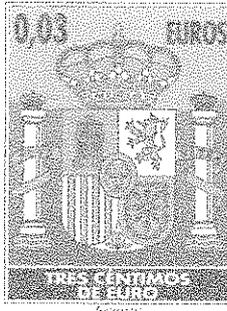
CUADRO B

Serie (1)	Denominación	Grado de subordenación (2)	Índice de referencia (3)	Moneda (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Principal no vencido	Principal pendiente (7)	Intereses ingresados	Total pendiente (7)
ES03728007	SERIE A	NS	EURBOR 3 m	0,15	1,172	360	41.000	2.000	6.000.000	0	100.000	7.000.000
ES03728015	SERIE B	S	EURBOR 3 m	0,4	1,422	360	2.000	2.000	5.500.000	0	124.000	5.474.000
ES03728023	SERIE C	S	EURBOR 3 m	0,71	1,702	360	2.000	2.000	2.500.000	0	141.000	2.641.000
ES03728031	SERIE D	S	EURBOR 3 m	2,25	3,272	360	0	0	0	0	0	0
ES03728048	MANSO	NS	nul	2,5	0	360	0	0	0	0	0	0
Total									14.500.000	144.205.000	0	144.205.000

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SIK) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará el subíndice de la columna de denominación.
 (2) La gestora deberá indicar si la serie es subordenada o no subordenada (S=Subordenada; NS= No subordenada)
 (3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURBOR o S&I). EURBOR (S) 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.
 (7) Indique el principal no vencido y todo los intereses ingresados a la fecha de la actualización.



CASA DE MONEDA



OK6323081

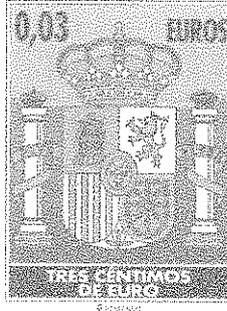
Denominación del tope: TDA 25. FTA
 Denominación del compartimiento: 0
 Denominación de la sistema: Titularización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularización, S.A.
 Evidencia agregadas: 31/12/2010
 Período de la declaración: TDA 25. FTA
 Mecanismos de cotización de los valores emitidos:

Fecha Final	Situación Actual			Situación cierre anual anterior		
	Pagos del período	Pagos acumulados	Saldo acumulado	Pagos del período	Pagos acumulados	Saldo acumulado
23/03/2011	13.050.000	100.750.000	113.800.000	125.000	3.184.000	3.309.000
23/03/2011	0	0	20.850.000	0	0	20.850.000
23/03/2011	0	0	724.000	0	0	724.000
23/03/2011	0	0	493.000	0	0	493.000
23/03/2011	0	2.880.190	203.000	662.000	2.468.190	2.671.190
Total	13.050.000	103.630.190	134.143.000	1.421.000	3.184.000	3.449.000

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los valores emitidos en el mercado ISIN se refieran exclusivamente a la columna de denominación.
 (2) Entendido como fecha final aquella que da origen con la documentación contractual determine la emisión del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.
 (3) Total de pagos recibidos desde el último cierre anual.
 (4) Total de pagos recibidos desde la fecha de constitución del Fondo.



CAJASERVO



OK6323082

S.05.2
Denominación del fondo: TDA 25, FTA
Denominación del compartimento: 0
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2010
Período de la declaración: TDA 25, FTA
Mercados de cotización de los valores emitidos:

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

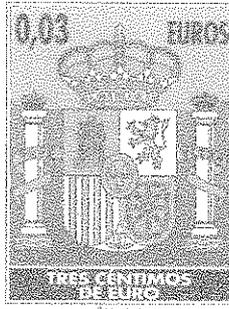
Serie	Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación anual anterior	Situación inicial
ES0377929007	SERIE A	22/12/2010	FCH	BBB	AA	AAA
ES0377929007	SERIE A	23/12/2009	SYP	A+	A+	AAA
ES0377929015	SERIE B	22/04/2009	FCH	BB	BB	A
ES0377929015	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/O	28/07/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
ES0377929049	NAS/O	28/07/2006	SYP	AAA	AAA	AAA

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

En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas



CLASE 9.ª



OK6323083

S 05.3

Denominación del fondo: TDA 25, FTA
 Denominación del compartimento: 0
 Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados agregados:
 Período de la declaración: 31/12/2010
 Mercados de cotización de los valores emitidos: TDA 25, FTA

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)	Situación actual 31/12/2010	Situación cierre anual anterior 31/12/2009
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0	1810
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0,04%	0,42%
3. Exceso de spread (%) (1)	0,04%	2,57
4. Permuta financiera de intereses (SN)	0,05%	true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (SN)	0,07%	false
6. Otras permutas financieras (SN)	0,08%	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0,09%	0
8. Subordinación de series (SN)	0,11%	true
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0,14%	91,05
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0,16%	1120
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0,17%	1,50
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0,18%	0
13. Otros		1180
		false
		2,95
		true
		false
		false
		true
		91,74
		0
		false

Información sobre contrapartes de mejores crediticias	NIF	Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0200	
Permutas financieras de tipos de interés	0210	GB-397245893
Permutas financieras de tipos de cambio	0220	
Otras permutas financieras	0230	
Contraparte de la línea de liquidez	0240	A-28371292
Entidad Avalista	0250	
Contraparte del derivado de crédito	0260	
		JP Morgan Chase Bank NA
		UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDITIFIMO

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados 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.
 (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.



CLASIFICACIÓN



OK6323084

Denominación del Fondo: **UDA 2: FTA**

Código de identificación del Fondo: **0**

Denominación de la entidad: **Tesorería de Armas, Sociedad Gestión de Fondos de Inversión, S.A.**

Entidad acreedora: **31/2/2010**

Período: **31/2/2010**

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES ESTABLECIDAS CONTRAFACTUALMENTE EN EL FONDO

[Las cifras relativas a impuestos se consignarán en filas de color]

Importe Imagenes acumulado		Ratio (%)	
Concepto (1)	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago
1. Activos Moneda por Impago con antigüedad superior a 180 días	13.861.000 (0,00)	13.861.000 (0,00)	13.861.000 (0,00)
2. Activos Moneda por Impago con antigüedad inferior a 180 días	30.000 (0,00)	30.000 (0,00)	30.000 (0,00)
TOTAL MONEDAS	13.891.000 (0,00)	13.891.000 (0,00)	13.891.000 (0,00)
3. Activos Fallidos por Impagos con antigüedad igual o superior a 180 días	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido declarados o no como tales	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
TOTAL FALLIDOS	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)
TOTAL MONEDAS Y FALLIDOS	13.911.000 (0,00)	13.911.000 (0,00)	13.911.000 (0,00)

Otros ratios relevantes		Ratio (%)	
Concepto (1)	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago
1. Activos Moneda por Impago con antigüedad superior a 180 días	13.861.000 (0,00)	13.861.000 (0,00)	13.861.000 (0,00)
2. Activos Moneda por Impago con antigüedad inferior a 180 días	30.000 (0,00)	30.000 (0,00)	30.000 (0,00)
TOTAL MONEDAS	13.891.000 (0,00)	13.891.000 (0,00)	13.891.000 (0,00)
3. Activos Fallidos por Impagos con antigüedad igual o superior a 180 días	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido declarados o no como tales	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
TOTAL FALLIDOS	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)	20.000 (0,00)
TOTAL MONEDAS Y FALLIDOS	13.911.000 (0,00)	13.911.000 (0,00)	13.911.000 (0,00)

Triggers (3)	Límites	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE D	10	63,2	63,09	4921 Nota de Valores
SERIE A	10	63,2	63,09	4921 Nota de Valores
SERIE C	10	63,2	63,09	4921 Nota de Valores
SERIE B	10	63,2	63,09	4921 Nota de Valores
SERIE D	1,5	10,05	10,03	4921 Nota de Valores
SERIE A	1,5	10,05	10,03	4921 Nota de Valores
SERIE C	1,5	10,05	10,03	4921 Nota de Valores
SERIE B	1,5	10,05	10,03	4921 Nota de Valores
SERIE D	11,09	8,95	8,79	4921 Nota de Valores
SERIE A	11,09	8,95	8,79	4921 Nota de Valores
SERIE C	11,09	8,95	8,79	4921 Nota de Valores
SERIE B	11,09	8,95	8,79	4921 Nota de Valores
SERIE D	3	4,5	4,42	4921 Nota de Valores
SERIE A	3	4,5	4,42	4921 Nota de Valores
SERIE C	3	4,5	4,42	4921 Nota de Valores
SERIE B	3	4,5	4,42	4921 Nota de Valores

Diferenciamiento posterior a vencimiento intereses: series (5)	
SERIE	Última Fecha de Pago
SERIE C	12,69
SERIE D	12,61
SERIE B	12,80

No restitución del Fondo de Reserva (6)	
SERIE	Última Fecha de Pago
SERIE D	0,00
SERIE A	0,00
SERIE C	0,00
SERIE B	0,00

(1) En caso de existir trigger indicados a los recargos en la presente tabla se indicará su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los trigger recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo no se complementarán.

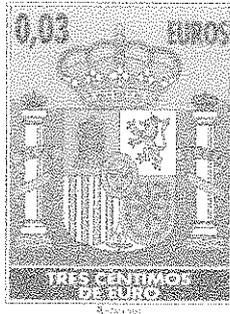
(2) Si no al folio y escritura de constitución del fondo se establecen trigger respecto al modo de amortización (porcentaje sucesional) de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al folio donde está definido.

(3) Si un al folio y escritura de constitución del fondo se establecen trigger respecto al diferenciamiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán los 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 folio donde está definido.

(4) Si un al folio y escritura de constitución del fondo se establecen trigger respecto al diferenciamiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán los 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 folio donde está definido.



CLASE 8.ª

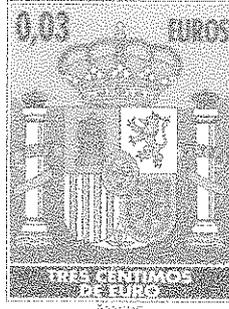


OK6323085

S.08	Denominación del Fondo: TDA 28 FTA Denominación del Compartimento: 0 Denominación de la Gestora: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A. Estados agregados: Periodo: 31/12/2010
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	
Campo de Texto:	



CLASIFICACIÓN



OK6323086

S.05.1	
Denominación del Fondo:	TDA 26: FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Estados agregados:	31/12/2009

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

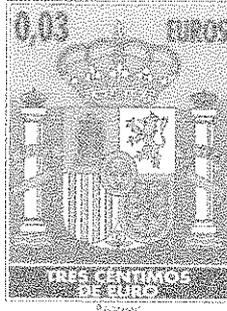
Tipología de activos titulados	Situación Actual		31/12/2009		Situación cierre anual anterior		31/12/2008		Situación inicial		28/07/2006	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	1.495	0030	185.785.000	0080	1.568	0090	164.985.000	0120	2.012	0150	231.505.000
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0002	215	0032	24.366.000	0081	225	0091	26.444.000	0121	263	0151	33.486.000
Préstamos Hipotecarios	0003		0033		0082		0092		0122		0152	
Cédulas Hipotecarias	0004		0034		0083		0093		0123		0153	
Préstamos a Promotores	0005		0035		0084		0094		0124		0154	
Préstamos a PYMES	0007		0036		0086		0096		0126		0156	
Préstamos a Empresas	0003		0037		0087		0097		0125		0155	
Préstamos Contractivos	0009		0038		0088		0098		0128		0158	
Cédulas Territoriales	0010		0039		0089		0099		0129		0159	
Bonos de Tesorería	0011		0040		0090		0100		0130		0160	
Deuda Subordinada	0012		0041		0091		0101		0131		0161	
Creditos AAPP	0013		0042		0092		0102		0132		0162	
Préstamos al Consumo	0014		0043		0093		0103		0133		0163	
Préstamos Autonomía	0015		0044		0094		0104		0134		0164	
Arendamiento Financiero	0016		0045		0095		0105		0135		0165	
Cuentas a Cobrar	0017		0046		0096		0106		0136		0166	
Derechos de Crédito Futuros	0018		0047		0097		0107		0137		0167	
Bonos de Titulación	0019		0048		0098		0108		0138		0168	
Otros	0020		0049		0099		0109		0139		0169	
Total		1.710		179.552.000		1.794		191.433.000		2.275		265.000.000

(1) Entendiéndose como importe pendiente el importe principal pendiente rembolsado

Cuadro de texto libre



CLASE 8.ª



OK6323087

S.05.1	
Denominación del Fondo:	TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2009
INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACION	

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

CUADRO B

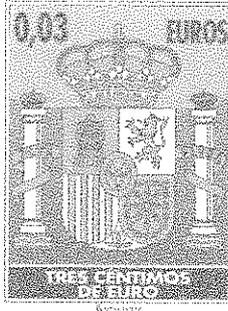
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2009 - 31/12/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 31/12/2008
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -4.917.000	0210 -4.239.000		
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -6.965.000	0211 -13.108.000		
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202 -85.448.000	0212 -73.566.000		
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0		
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204 179.552.000	0214 191.434.000		
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205 0,03	0215 0,06		

(1) En fondos abiertos, importe 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.



CLAFI S.A.



OK6323088

Denominación del Fondo:		VDA 2B, FTA
Denominación del Compartimiento:		0
Denominación de la Gestora:		Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Estatus segregados:		31/12/2008
Período:		506.1

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Principal		Intereses ordinarios		Importe Impagado		Total	Principal pendiente no vencido		Deuda Total	% Deuda/Tasación
		67	0710	16.000	0720	20.000	0730		36.000	0740		
Hasta 1 mes	0770	67	0710	16.000	0720	20.000	0730	36.000	0740	6.435.000	0750	6.471.000
De 1 a 2 meses	0771	12	0711	8.000	0721	7.000	0731	15.000	0741	1.290.000	0751	1.305.000
De 2 a 3 meses	0772	41	0712	30.000	0722	48.000	0732	78.000	0742	5.259.000	0752	5.337.000
De 3 a 6 meses	0773	74	0713	86.000	0723	163.000	0733	249.000	0743	10.593.000	0753	10.842.000
De 6 a 12 meses	0774	71	0714	141.000	0724	326.000	0734	466.000	0744	9.510.000	0754	9.976.000
De 12 a 18 meses	0775	66	0715	203.000	0725	626.000	0735	829.000	0745	9.236.000	0755	10.065.000
De 18 meses a 2 años	0776	40	0716	162.000	0726	532.000	0736	694.000	0746	5.650.000	0756	6.244.000
De 2 a 3 años	0777	23	0717	103.000	0727	408.000	0737	511.000	0747	3.180.000	0757	3.691.000
Més de 3 años	0778	5	0718	13.000	0728	85.000	0738	98.000	0748	570.000	0758	666.000
Total	0779	399	0719	762.000	0729	2.214.000	0739	2.976.000	0749	51.623.000	0759	54.589.000

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Principal		Intereses ordinarios		Importe Impagado		Total	Principal pendiente no vencido		Deuda Total	% Deuda/Tasación
		67	0780	16.000	0790	20.000	0800		36.000	0810		
Hasta 1 mes	0770	67	0780	16.000	0790	20.000	0800	36.000	0810	6.435.000	0820	6.471.000
De 1 a 2 meses	0771	12	0781	8.000	0791	7.000	0801	15.000	0811	1.290.000	0821	1.305.000
De 2 a 3 meses	0772	41	0782	30.000	0792	48.000	0802	78.000	0812	5.259.000	0822	5.337.000
De 3 a 6 meses	0773	74	0783	86.000	0793	163.000	0803	249.000	0813	10.593.000	0823	10.842.000
De 6 a 12 meses	0774	71	0784	141.000	0794	326.000	0804	466.000	0814	9.510.000	0824	9.976.000
De 12 a 18 meses	0775	66	0785	203.000	0795	626.000	0805	829.000	0815	9.236.000	0825	10.065.000
De 18 meses a 2 años	0776	40	0786	162.000	0796	532.000	0806	694.000	0816	5.650.000	0826	6.244.000
De 2 a 3 años	0777	23	0787	103.000	0797	408.000	0807	511.000	0817	3.180.000	0827	3.691.000
Més de 3 años	0778	5	0788	13.000	0798	85.000	0808	98.000	0818	570.000	0828	666.000
Total	0779	399	0789	762.000	0799	2.214.000	0809	2.976.000	0819	51.623.000	0829	54.589.000

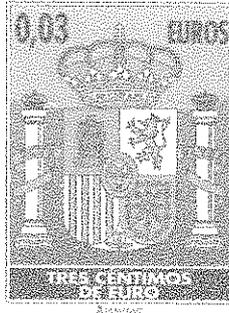
(1) La distribución de los activos vendidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el día de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor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

(2) La distribución de los activos vendidos 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 día de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

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



00 75 00 00



OK6323089

Denominación del Fondo:	TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Estados agregados:	31/12/2009
Período:	Sub-1

CUADRO D

	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Situación cierre anual anterior				28/07/2006			
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación de activos dudosos (C)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Reintos Morosidad (1)	0,850	0,12	0,688	0,14	0,888	0,06	0,222	0,09	0,940	0,03	0,863	0,24	0,978	0,27	0,964	0,1043
Participaciones Hipotecarias	0,851	0,867	0,887	0,01	0,886	0,01	0,886	0,01	0,886	0,02	0,856	0,18	0,975	0	0,995	0,1049
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0,852	0,970	0,898	0,07	0,898	0	0,828	0,05	0,941	0,02	0,890	0,19	0,975	0	0,993	0,1051
Préstamos Hipotecarios	0,853	0,877	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1052
Cédulas Hipotecarias	0,854	0,872	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1053
Préstamos a Promotores	0,855	0,875	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1054
Préstamos a PYMES	0,856	0,874	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1055
Préstamos a Empresas	0,857	0,875	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1056
Préstamos Corporativos	0,858	0,876	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1057
Bonos de Tesorería	0,859	0,877	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1058
Bonos de Tesorería	0,860	0,878	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1059
Créditos AAPP	0,861	0,879	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1060
Préstamos al Consumo	0,862	0,880	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1061
Préstamos Automoción	0,863	0,881	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1062
Arrendamiento Financiero	0,864	0,882	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1063
Cuentas a Cobrar	0,865	0,883	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1064
Derechos de Crédito Futuros	0,866	0,884	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1065
Bonos de Titulación	0,867	0,885	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1066
Otros	0,868	0,886	0,898	0,07	0,898	0,01	0,898	0,01	0,898	0,02	0,861	0,18	0,975	0	0,997	0,1067

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos codificados al Fondo, presentados en el balance en la partida de "servicios de crédito".

(A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las normas 13ª y 23ª

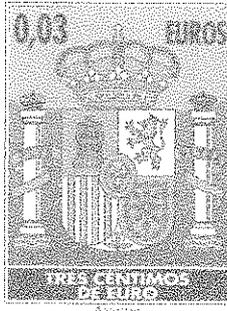
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folio protegido en el caso 5.4)

(C) Determinada por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de impagados de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas en el período, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones.

(D) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de los activos antes de las recuperaciones.



CLASIFICACIÓN



OK6323090

S.05.1	
Denominación del Fondo: TDA 25. PTA Denominación del Compartimento: 0 Denominación de la Gestora: Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularidad, S.A. Estados agregados: Período: 31/12/2009	

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual		31/12/2009		Situación cierre anual anterior		31/12/2008		Situación inicial		28/07/2006	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	7	3370	147.000	1320	8	1330	182.000	1340	0	1350	0
Entre 1 y 2 años	1301	5	1311	51.000	1321	7	1331	67.000	1341	0	1351	0
Entre 2 y 3 años	1302	19	1312	282.000	1322	6	1332	81.000	1342	2	1352	69.000
Entre 3 y 5 años	1303	45	1313	1.002.000	1323	34	1333	765.000	1343	5	1353	224.000
Entre 5 y 10 años	1304	151	1314	5.417.000	1324	140	1334	5.327.000	1344	115	1354	4.560.000
Superior a 10 años	1305	1.463	1315	172.652.000	1325	1.999	1335	184.992.000	1345	2.153	1355	260.146.000
Total	1306	1.719	1316	179.551.000	1326	1.794	1336	191.434.000	1346	2.275	1356	264.939.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	23,9	1317		1327	24,73			1347	27,74		

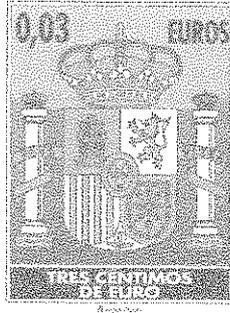
(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad	Situación actual	31/12/2009	Situación cierre anual anterior	31/12/2008	Situación inicial	28/07/2006
Antigüedad media ponderada	Años	5,04	Años	4,08	Años	1,61
		0620	0632	0634		



CLT 2011 08

OK6323091



		Situación actual				Situación cierre anual anterior				Ejecución Inicial			
		31/12/2009		31/12/2008		31/12/2008		31/12/2008		26/07/2006			
Serie	Denominación	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe pendiente	Vida Media Pasivos
		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
SERIE A	ES037762903	69	100.000	6.900.000	11,31	69	100.000	6.900.000	10,96	69	100.000	6.900.000	9,6
SERIE B	ES037762904	53	100.000	5.300.000	11,31	53	100.000	5.300.000	10,36	53	100.000	5.300.000	9,6
SERIE C	ES037762902	25	100.000	2.500.000	11,31	25	100.000	2.500.000	10,36	25	100.000	2.500.000	9,6
SERIE D	ES037762901	25	100.000	2.500.000	11,31	25	100.000	2.500.000	10,36	25	100.000	2.500.000	9,6
HASIDO	ES037762949	2.503	0	0	0	2.503	0	662.000	0,25	2.503	1.000	2.888.000	3
Total		6.013	6.153	177.993.000		6.045	6.153	197.763.000		6.045	6.153	267.488.000	

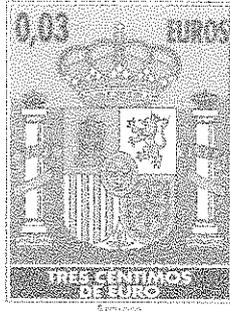
CUADRO A

(1) Importes en euros. En caso de ser estimados se indicará en las notas explicativas los hitos de la estimación.
 (2) La gráfica deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los valores emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente el columna de denominación.



CLASE 6.º

OK6323092



3.007

Denominación del fondo: TDA 25, FTA

Denominación del componente: g

Denominación de la gestora: Fundación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.

Estados agregados: 31/12/2009

Período de la declaración: TDA 25, FTA

Mercado de cotización de los valores amparados:

CUADRO B

Serie (1)	Denominación	Código de moneda (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Principal no vencido (654)	Principal impagado (655)	Intereses impagados (656)	Total pendiente (7)
SERIE A	E5037792500	NS	EURBOR 3 m	0,15	0,46	360	35.000	2.000	6.800.000	0	20.000	6.820.000
SERIE B	E5037792501	S	EURBOR 3 m	0,4	1,11	360	2.000	2.000	5.300.000	0	48.000	5.348.000
SERIE C	E5037792502	S	EURBOR 3 m	0,71	1,42	360	2.000	2.000	2.500.000	0	68.000	2.568.000
SERIE D	E5037792503	S	EURBOR 3 m	2,25	2,96	360	0	0	0	0	0	0
MASIVO	E5037792500	NS	nul	2,5	0	360	0	0	0	0	0	0
Total							41.000	928	163.600.000	0	128.000	163.628.000

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (SERIE) y su denominación. Cuando los flujos entran no se logran incluir en referencia a la columna de denominación.

(2) El gestor deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (S=Subordinada, NS=No subordinada)

(3) El gestor deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURBOR un año, EURBOR a tres meses...). En el caso de tipo tipo esta columna se cumplimentará con el término "Tij"

(4) En el caso de tipo tipo esta columna se cumplimentará en cada caso (EURBOR un año, EURBOR a tres meses...). En el caso de tipo tipo esta columna se cumplimentará con el término "Tij"

(5) Días acumulados desde la última fecha de pago

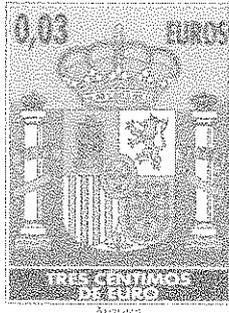
(6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago

(7) Incluye al principal no vencido y todos los intereses impagados a la fecha de la declaración.



CLAVE FISCAL

OK6323093

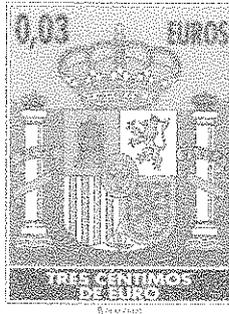


Denominación		Situación Actual				Situación cierre anual anterior			
Serie		Amortización de principal		Intereses		Amortización de principal		Intereses	
Fecha Final	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	
TDX 25 FTA	0	74.859.000	74.859.000	0	0	74.859.000	74.859.000	0	0
Tritización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tritización, S.A.	31/12/2008	74.859.000	74.859.000	0	0	74.859.000	74.859.000	0	0
TDX 25 FTA	0	74.859.000	74.859.000	0	0	74.859.000	74.859.000	0	0
CUADRO C		12.953.000	12.953.000	3.449.000	3.449.000	20.308.000	20.308.000	7.279.000	7.279.000
SERIE A	23/02/2041	0	12.241.000	0	12.241.000	0	12.241.000	0	12.241.000
SERIE B	23/02/2041	0	0	898.000	898.000	0	898.000	0	898.000
SERIE C	23/02/2041	0	0	724.000	724.000	0	724.000	0	724.000
SERIE D	23/02/2041	0	0	420.000	420.000	0	420.000	0	420.000
INICIO	23/02/2041	652.000	0	203.000	0	850.000	0	51.000	0
Total		735.000	12.241.000	1.421.000	1.421.000	735.000	12.241.000	10.238.000	10.238.000

(1) La entidad deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando las líneas emisoras no tengan ISIN se rellenará exclusivamente el sistema de denominación.
 (2) Entendido como fecha fiscal aludida que de acuerdo con la denominación contractual determine la emisión 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 amortización del Fondo.



CAJAS DE PENSIONES VITALICIAS S.A.



OK6323094

S.05.2	TDA 25, FTA
Denominación del fondo:	
0	
Denominación del compartimento:	
Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Denominación de la gestora:	
Estados agregados:	
31/12/2009	
Período de la declaración:	
TDA 25, FTA	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

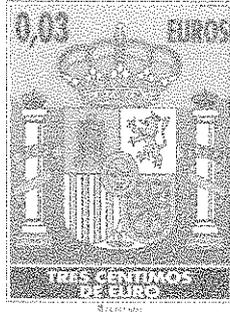
CUADRO D

Serie	Serie	Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación anual anterior	Situación cierre inicial
SERIE A	ES0377929007		22/04/2009	FCH	3330	3350	3370
SERIE A	ES0377929007		22/04/2009	FCH	AAA	AAA	AAA
SERIE B	ES0377929015		23/12/2009	SYP	A+	AAA	AAA
SERIE B	ES0377929015		22/04/2009	FCH	BB	A-	A
SERIE C	ES0377929023		23/12/2009	SYP	D	BBB	A-
SERIE C	ES0377929023		22/04/2009	FCH	CCC	BB+	BBB
SERIE D	ES0377929031		23/09/2009	SYP	D	BB	BBB
SERIE D	ES0377929031		22/04/2009	FCH	CC	B	BB+
NAS/IO	ES0377929048		22/06/2009	SYP	D	B	BB
NAS/IO	ES0377929048		28/07/2006	FCH	AAA	AAA	AAA
NAS/IO	ES0377929049		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 cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY-, para Moody's, SYP, para Standard & Poors, FCH para Fitch -
 En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas



CLASE 02.3



OK6323095

Denominación del fondo:	TDA 25, FTA	\$,05.3
Denominación del compartimento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:		
Período de la declaración:	31/12/2009	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	TDA 25, FTA	

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a Importes se consignarán en miles de euros)	Situación actual 31/12/2009		Situación cierre anual anterior 31/12/2008	
	0010 0020 0030 0050 0070 0090 0095 0110 0120 0150 0160 0170 0180	[error] [error] 2.95 true false false [error] true 91.74 [error] [error] 0 false	1010 1020 1040 1050 1070 1080 1090 1110 1120 1150 1160 1170 1180	[error] [error] 2.91 true false false [error] true 92.29 [error] [error] 0 false
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes				
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados				
3. Exceso de spread (%) (1)				
4. Permuta financiera de intereses (S/N)				
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)				
6. Otras permutas financieras (S/N)				
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)				
8. Subordinación de series (S/N)				
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos				
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales				
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos				
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas				
13. Otros				

Información sobre contrapartes de mejoras crediticias Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	NIF		Denominación	
	0210 0220 0230 0240 0250 0260	GB-397249893 A-28371292	1270 1220 1230 1240 1250 1270	JP Morgan Chase Bank NA UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDITIFINO
Permutas financieras de tipos de interés				
Permutas financieras de tipos de cambio				
Otras permutas financieras				
Contraparte de la línea de liquidez				
Entidad Avalista				
Contraparte del derivado de crédito				

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuyo 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.

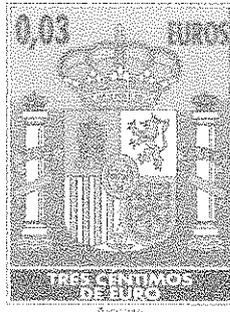
(3) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos

(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las considere relevantes

(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.



CLASE F.º

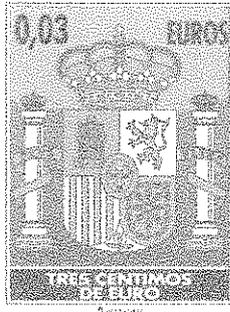


OK6323097

S.O.S	Denominación del Fondo: TDA 25, FTA Denominación del Compartimento: 0 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estados agregados: Periodo: 31/12/2009
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	
Campo de Texto:	



CLASE 8.ª



OK6323098

FORMULACIÓN

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Juan Luis Sabater Navarro

Banco de Castilla La Mancha
D. Francisco Jesús Cepeda González

D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

D^a. Raquel Martínez Cabañero

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez

D. José Carlos Contreras Gómez

Aldermanbury Investments Limited
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 31 de marzo de 2011, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 99 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OK6323001 al OK6323099, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 31 de marzo de 2011

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo