

**TDA IBERCAJA 4, FONDO DE
TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
(Fondo liquidado y extinguido)**

Estados Financieros Intermedios y Notas a los
mismos correspondientes al periodo comprendido
entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025,
junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los administradores de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A.:

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros Intermedios de TDA IBERCAJA 4, F.T.A. (Fondo liquidado y extinguido) – en adelante, el Fondo – , gestionado por TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (la Sociedad Gestora), que comprenden el balance intermedio a 27 de noviembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas explicativas correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 (denominados conjuntamente “los Estados Financieros Intermedios”).

En nuestra opinión, los Estados Financieros Intermedios adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 27 de noviembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros Intermedios, en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas, ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de los Estados Financieros Intermedios del período actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros Intermedios en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Realización de los activos titulizados en el marco del proceso de liquidación y amortización de los pasivos

Descripción

Tal y como se indica en la nota 1 de las notas explicativas adjuntas, en el contexto de la liquidación anticipada del Fondo (26 de mayo de 2025), al haberse amortizado la totalidad de los Activos Titulizados y haberse amortizado la totalidad de los Bonos emitidos, con fecha 26 de mayo de 2025, se iniciaron los trámites para proceder a la liquidación del Fondo. En este sentido, con fecha 27 de noviembre de 2025 se ha procedido a la extinción definitiva del Fondo mediante acta notarial.

Dada la especificidad de la situación se ha considerado el aspecto más relevante de nuestra auditoría analizar la realización de los activos y la amortización de los pasivos del Fondo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, para abordar este aspecto, han incluido, entre otros, procedimientos sustantivos encaminados a verificar que los pagos realizados por el Fondo durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025, considerando los cobros producidos durante el mismo, están de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en la escritura de constitución y en el folleto del Fondo. Asimismo, hemos obtenido la documentación justificativa de los cobros y pagos asociados a ese proceso de liquidación.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las notas explicativas adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a lo requerido por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2 de los Estados Financieros Intermedios, en las que se describe que, en el contexto de la liquidación anticipada del Fondo (26 de mayo de 2025), al haberse amortizado la totalidad de los Activos Titulizados (véase nota 5 de las notas explicativas adjuntas) y haberse amortizado la totalidad de los Bonos emitidos, con fecha 26 de mayo de 2025 (véase nota 7 de las notas explicativas adjuntas), se iniciaron los trámites para proceder a la liquidación del Fondo. En este sentido, con fecha 27 de noviembre de 2025 se ha procedido a la extinción definitiva del Fondo mediante acta notarial. En base a estas circunstancias, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado los Estados Financieros Intermedios del Fondo para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco normativo de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con los Estados Financieros Intermedios

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular los Estados Financieros Intermedios adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de Estados Financieros Intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros Intermedios, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros Intermedios en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros Intermedios.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios. Esta descripción que se encuentra en las páginas 4 y 5 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Roger Duran Bofarull
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23951

20 de abril de 2026



DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 20/26/08432
IMPORT COL·LEGAL: 96.00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de los Estados Financieros Intermedios.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Intermedios

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros Intermedios, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora del Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros Intermedios o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Si la utilización del principio de empresa en funcionamiento no es adecuado teniendo en cuenta las circunstancias, concluimos si el principio alternativo es aceptable. Si el citado principio alternativo es adecuado, concluimos si la información revelada acerca del principio contable utilizado en la preparación de los Estados Financieros Intermedios es adecuada.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los Estados Financieros Intermedios, incluida la información revelada y si los Estados Financieros Intermedios representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los Estados Financieros en Liquidación del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
(Fondo liquidado y extinguido)**

Estados Financieros Intermedios y Notas a los mismos
correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero
y el 27 de noviembre de 2025

ÍNDICE

- Estados financieros Intermedios
 - Balance
 - Cuenta de pérdidas y ganancias
 - Estado de flujos de efectivo
 - Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - Memoria
 - Anexo I
 - Anexo II
- Informe de gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance Intermedio al 27 de noviembre de 2025 y Balance al 31 de diciembre de 2024

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		27.11.2025	31.12.2024(*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		-	128.257
I. Activos financieros a largo plazo	5	-	128.257
Activos titulizados		-	128.257
Participaciones hipotecarias		-	62.657
Certificados de transmisión de hipoteca		-	64.965
Activos dudosos -principal-		-	635
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		-	31.055
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Activos financieros a corto plazo	5	-	19.406
Activos titulizados		-	17.503
Participaciones hipotecarias		-	10.495
Certificados de transmisión de hipoteca		-	6.745
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	5
Intereses vencidos e impagados		-	35
Activos dudosos -principal-		-	215
Activos dudosos -intereses y otros-		-	8
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-
Derivados	9	-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros activos financieros	5	-	1.903
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	1.875
Otros		-	28
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
Otros		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		-	11.649
Tesorería	6	-	11.649
TOTAL ACTIVO		-	159.312

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del balance intermedio al 27 de noviembre de 2025.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance Intermedio al 27 de noviembre de 2025 y Balance al 31 de diciembre de 2024

	Nota	Miles de euros	
		27.11.2025	31.12.2024(*)
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		-	141.241
I. Provisiones a largo plazo		-	1.611
Provisión por margen de intermediación	8	-	1.611
II. Pasivos financieros a largo plazo	7	-	139.630
Obligaciones y otros valores emitidos		-	139.630
Series no subordinadas		-	114.216
Series subordinadas		-	25.414
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo subordinado		-	-
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		-	18.245
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	7	-	18.227
Obligaciones y otros valores emitidos		-	17.969
Series no subordinadas		-	17.455
Series subordinadas		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	514
Intereses vencidos e impagados		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Derivados	9	-	258
Derivados de cobertura		-	258
Otros pasivos financieros		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		-	-
Otros		-	-
VII. Ajustes por periodificaciones		-	18
Comisiones		-	15
Comisión sociedad gestora		-	12
Comisión administrador		-	-
Comisión agente-financiero/pagos		-	3
Comisión variable		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Otros		-	3
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	(174)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	9	-	(174)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		-	159.312

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del balance al 27 de noviembre de 2025.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Nota	Miles de euros	
		2025	2024(*)
1. Intereses y rendimientos asimilados		1.914	7.686
Activos titulizados	5	1.756	7.181
Otros activos financieros	6	159	505
2. Intereses y cargos asimilados		(1.900)	(7.160)
Obligaciones y otros valores emitidos	7	(1.900)	(7.160)
Deudas con entidades de crédito		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	9	(149)	(156)
A) MARGEN DE INTERESES		(135)	370
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
5. Diferencias de cambio (neto)		-	-
6. Otros ingresos de explotación		-	-
7. Otros gastos de explotación		(1.478)	(867)
Servicios exteriores		(33)	(26)
Servicios de profesionales independientes		(33)	(26)
Servicios bancarios y similares		-	-
Otros gastos de gestión corriente		(1.445)	(841)
Comisión sociedad gestora		(23)	(68)
Comisión administrador		-	-
Comisión agente financiero/pagos		(12)	(30)
Comisión variable		(1.404)	(739)
Otros gastos		(6)	(4)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	5	1	26
Deterioro neto de activos titulizados (-)		1	26
9. Dotaciones a provisiones (neto)	8	1.612	471
Dotación provisión por margen de intermediación		1.611	471
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta		-	-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	8	-	-
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
12. Impuesto sobre beneficios		-	-
C) RESULTADO DEL PERÍODO		-	-

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

	Nota	Miles de euros	
		2025	2024(*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.204)	(563)
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		(751)	275
Intereses cobrados de los activos titulizados	5,8	1.708	7.218
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	7	(2.414)	(7.412)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	9	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	9	(232)	(47)
Intereses cobrados de otros activos financieros		187	517
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito		-	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		-	(1)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados		(1.453)	(838)
Comisión sociedad gestora		(35)	(68)
Comisión administrador		-	-
Comisión agente financiero/pagos		(14)	(30)
Comisión variable		(1.404)	(739)
Otras comisiones		-	(1)
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		(9.445)	(386)
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 y procedentes de otros activos		(9.402)	(356)
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	5	7.151	17.065
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	5	140.024	13.113
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	5	508	2.229
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	5	-	24
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías		-	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	6	(157.085)	(32.787)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(43)	(30)
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		-	-
Pagos a Administraciones públicas		-	-
Otros cobros y pagos		(43)	(30)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(11.649)	(949)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	6	11.649	12.598
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	6	-	11.649

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	Miles de euros	
		2025	2024(*)
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 periodo		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo	9		
Ganancias/(pérdidas) por valoración		25	(14)
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración		25	(14)
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		149	156
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		(174)	(142)
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 en el periodo		-	-
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 periodo		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		-	-

Las Notas 1 a 10 adjuntas forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Notas a los Estados Financieros correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA Ibercaja 4, Fondo de Titulización de Activos (Fondo liquidado y extinguido) –en adelante, el Fondo– se constituyó el 18 de octubre de 2006 al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulaban los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización.

Hasta la fecha de extinción del Fondo, la sociedad gestora es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”).

La verificación y registro del Folleto del Fondo en la CNMV se realizó con fecha 17 de octubre de 2006. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y en la emisión de Bonos de Titulización, por un importe inicial de 1.410.500 miles de euros (Nota 7). La adquisición de las Participaciones y los Certificados se produjeron en la fecha de constitución del Fondo y la suscripción de los Bonos en la fecha de Desembolso, que tuvo lugar el 23 de octubre de 2006.

Para la constitución del Fondo, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y La Rioja (actualmente, Ibercaja Banco, S.A.U. y en adelante, el Cedente o Ibercaja) emitió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria que fueron suscritos por el Fondo.

El único objeto del Fondo era la transformación de los conjuntos de participaciones y certificados de préstamos hipotecarios que adquiría de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

El Fondo constituía un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que estaba integrado en cuanto a su activo por las participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca que agrupaba 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 fuera nulo.

El Fondo carecía de personalidad jurídica y estaba gestionado por la Sociedad Gestora. La gestión y administración de los activos correspondía al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos.

Los gastos de constitución del Fondo fueron satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a un Préstamo Subordinado concedido por el Cedente.

Con fecha 8 de mayo de 2025, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, notificó su decisión de proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo el 26 de mayo de 2025, coincidiendo con la siguiente Fecha de Pago y comportando la amortización anticipada de la totalidad de los bonos emitidos con cargo al mismo, al haberse reducido el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y Certificados por debajo del 10% de su saldo inicial y siempre que la realización de dichos activos, junto con los saldos existentes en las cuentas del Fondo, permitiera la cancelación íntegra de las obligaciones pendientes conforme a lo previsto en el folleto y en la escritura de constitución..

Con fecha 26 de mayo de 2025, y en el contexto de la Liquidación Anticipada, Ibercaja Banco y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribieron un contrato de cancelación de contratos en virtud del cual se cancelaron los siguientes contratos;

- (i) Un contrato de préstamo subordinado, suscrito el 18 de octubre de 2006 por un importe total de 4.500.000 euros
- (ii) Un Contrato de préstamo para gastos iniciales, suscrito el 18 de octubre de 2006 por importe total de 1.620.000 euros

Asimismo, con fecha 26 de mayo de 2025, y en el contexto de la Liquidación Anticipada, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Ibercaja Banco y Société Générale, Sucursal en España, suscribieron un contrato de cancelación de contratos en virtud del cual se cancelaron el resto de los contratos suscritos en relación con el Fondo, esto es, tal y como hayan sido novados en cada momento, el Contrato de Depósito con Tipo de Interés Garantizado, el Contrato de Servicios Financieros y el Contrato de Cuenta Depósito Swap.

Asimismo, con fecha 26 de mayo de 2025, el Fondo atendió todas sus obligaciones de pago de acuerdo con el orden de prelación de pagos.

Con fecha 27 de noviembre de 2025, se ha procedido a su extinción definitiva mediante acta notarial.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios y las notas a los mismos comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos. Los estados financieros intermedios y las notas a los mismos se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas aplicando las normas y principios contables que resultan de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Dichos estados financieros intermedios han sido preparados con el único objeto de llevar a cabo la extinción del Fondo, por lo que no pretenden mostrar toda la información requerida para elaborar unas cuentas anuales.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estos estados financieros intermedios y las notas a los mismos con el objeto de mostrar la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 27 de noviembre de 2025.

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.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros intermedios y las notas a los mismos

En la preparación de los estados financieros intermedios y las notas a los mismos, 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 los presentes los estados financieros intermedios y las notas a los mismos.

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.

c) Comparación de la información

La liquidación del Fondo se produjo el 26 de mayo de 2025, y por ello se presenta, y solo a efectos comparativos, además de los estados comparativos del cierre del ejercicio anterior, los estados S.01 y S.03 incluidos como Anexo I y Anexo II, respectivamente, de la fecha inmediatamente anterior a la fecha en la que se decidió la liquidación del Fondo que estuvieron disponibles.

Como consecuencia de la liquidación del Fondo con fecha 26 de mayo de 2025, no han sido confeccionados y presentados los estados S.05 a fecha 27 de noviembre de 2025.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en determinados casos se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de los estados financieros intermedios y las notas a los mismos, 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 los estados financieros intermedios son los siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recoge el importe total de los instrumentos de deuda y activos titulizados 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, salvo que proceda clasificarlos como fallidos.

Se consideran activos fallidos aquellos instrumentos de deuda y activos titulizados, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda darlos de baja del activo.

d) 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 activos titulizados 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.

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.

e) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los activos titulizados, 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.

f) 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.

Los débitos con vencimiento no superior a tres meses y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial. En estos casos no se registrarán ingresos o gastos por los intereses devengados.

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 refieren 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 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.

g) Comisión variable

En caso de existir comisiones u otro tipo de retribución variable, como consecuencia de la intermediación financiera, que se determine por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el periodo, el importe de la misma se utilizará en primer lugar, para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si, tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar comisión variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la comisión variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

El importe positivo que resulte una vez realizada la detracción, se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en concepto de comisión variable y únicamente será objeto de liquidación en la parte que no corresponda a las plusvalías de la cartera de negociación o de derivados de cobertura, ni de beneficios de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional, ni aquellos provenientes de la adjudicación, dación o adquisición de bienes. El importe correspondiente a los beneficios reconocidos por los conceptos indicados se diferirá, en la partida de periodificaciones del pasivo del balance “Comisión variable”, hasta la baja efectiva, por liquidación o venta, de los activos o pasivos que las han ocasionado y siempre que existan fondos previstos suficientes para abonar los compromisos contractualmente fijados con los titulares de las emisiones del Fondo.

Cuando la diferencia obtenida conforme al apartado anterior sea negativa se repercutirá a los pasivos del Fondo conforme a lo previsto en el apartado anterior.

La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el periodo, distinto de esta comisión variable, a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando, de acuerdo con el folleto o la escritura de constitución, el cálculo de la retribución variable no se determine como la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo en el período, la retribución variable devengada de acuerdo con las condiciones contractuales se registrará como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo. La diferencia entre la totalidad de ingresos y gastos del periodo, incluyendo la propia comisión variable:

- Cuando sea positiva se utilizará en primer lugar para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. El importe positivo que resulte tras dicha detracción se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en la partida de “Dotación provisión por margen de intermediación” con cargo a la partida de “Provisión por margen de intermediación”.
- Cuando resulte negativa se repercutirá, en primer lugar, contra la “Provisión por margen de intermediación” dotada en periodos anteriores, y el importe restante será repercutido a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, y continuando por el pasivo más subordinado

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.

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.

En relación a los derivados financieros, se considera valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Para ello se obtienen referencias y precios comparables en mercados activos o se usan técnicas de valoración y metodologías generalmente aceptadas para la determinación de los precios.

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 reconoce 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.

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que este riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

Una cobertura se considera 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.

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16ª de la Circular 2/2016 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas altamente eficaces porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

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.

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.

- Activos titulizados

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.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumento 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 instrumento 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 tres meses.

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

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 para los activos dudosos 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

	(%)
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

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%.
- (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 es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

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.

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. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y en el ejercicio 2024 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 Sociedad Gestora ha calculado el deterioro del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y del ejercicio 2024 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 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. ACTIVOS FINANCIEROS

5.1. Activos titulizados

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 18 de octubre de 2006, adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria representados mediante títulos múltiples, por un importe igual a 1.400.000 miles de euros, refiriéndose cada Participación y cada Certificado a una participación del 100% sobre el Principal no vencido de cada uno de los préstamos hipotecarios y devengando un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente préstamo hipotecario. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante viviendas.

Con fecha 30 de abril de 2025, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y de los Certificados era inferior al 10% del saldo inicial de las Participaciones y de los Certificados. Con fecha 23 de abril de 2025, se notificó que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, va a proceder a la liquidación anticipada del Fondo (la “Liquidación Anticipada”) en la fecha 26 de mayo de 2025 coincidiendo con la próxima Fecha de Pago y, con ello, a la amortización anticipada de todos los bonos de titulación emitidos con cargo al Fondo.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2025			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Participaciones hipotecarias	73.152	-	(73.152)	-
Certificados de transmisión de hipoteca	71.710	-	(71.710)	-
Activos dudosos – principal	850	-	(850)	-
Activos dudosos – intereses	8	-	(8)	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	5	1.756	(1.761)	-
Intereses vencidos e impagados	35	-	(35)	-
	<u>145.760</u>	<u>1.756</u>	<u>(147.516)</u>	<u>-</u>
	Miles de euros			
	2024			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Participaciones hipotecarias	91.321	-	(18.169)	73.152
Certificados de transmisión de hipoteca	84.985	-	(13.275)	71.710
Activos dudosos – principal	916	-	(66)	850
Activos dudosos – intereses	10	-	(2)	8
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	5	7.139	(7.139)	5
Intereses vencidos e impagados	68	-	(33)	35
	<u>177.305</u>	<u>7.139</u>	<u>(38.684)</u>	<u>145.760</u>

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 no se ha registrado saldo en disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca que se corresponda con el principal de los activos titulizados clasificados como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante dicho periodo o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior (2024: sin saldo).

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 1.756 miles de euros (2024: 7.181 miles de euros). A 27 de noviembre de 2025, no presenta saldos pendientes de vencimiento (2024: 5 miles de euros) ni saldos de intereses vencidos e impagados (2024: 35 miles de euros), estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y el ejercicio 2024, no ha habido ningún movimiento en las correcciones de valor por deterioro de activos.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 la ganancia imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, se compone de:

	Miles de euros	
	2025	2024
Deterioro activos titulizados	-	-
Reversión del deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	1	26
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Deterioro neto activos titulizados	<u>1</u>	<u>26</u>

Ni al 27 de noviembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024 se han realizado reclasificaciones de activos.

5.2. Deudores y otras cuentas a cobrar

Este apartado recogía, fundamentalmente, los importes de los activos titulizados vencidos percibidos por el Cedente, que estaban pendientes de abono al Fondo al cierre del ejercicio. Del saldo registrado en este apartado al 31 de diciembre de 2024 se percibió durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 un importe de 1.875 miles de euros.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 27 de noviembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	27.11.2025	31.12.2024
Cuenta de Tesorería Société Générale	-	3
Cuenta de Reversión Société Générale	-	11.646
	-	11.649

Los saldos acreedores de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Reversión devengaban diariamente un interés pagadero por meses vencidos que se calculaba de conformidad con lo previsto a continuación:

- i. si el tipo de interés de la facilidad de depósito fijado y publicado por el Banco Central Europeo (el "Tipo BCE") fuera negativo, los intereses se devengarán a favor del Agente Financiero y el tipo de interés aplicable será el Tipo BCE (no devengándose intereses a favor de ninguna de las partes si el Tipo BCE fuera igual a cero); y
- ii. si el Tipo BCE fuera positivo, los intereses se devengarán a favor del Fondo y el tipo de interés aplicable será el resultante de restar un margen de 1 punto básico (0,01%) al tipo de interés fijo a corto plazo del euro a un día, fijado y publicado por el Banco Central Europeo (el " STR") (no devengándose intereses a favor de ninguna de las partes si el  STR fuera negativo o igual a cero).

Los intereses devengados por estas cuentas corrientes durante el periodo entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 ascienden a un importe positivo de 158 miles de euros (2024: 505 miles de euros) registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y rendimientos asimilados". Ni a 27 de noviembre 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 existen intereses devengados pendientes de cobro en las cuentas del Fondo.

En la cuenta de reversión se encontraban depositadas las cantidades que integran el Fondo de Reserva, que se constituyó el 18 de octubre de 2006 con cargo a la emisión de los Bonos de la Serie F por importe de 10.500 miles de euros.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 27 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago (excluyendo depósito de garantía)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	7.000	7.000	11.649
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 26.02.25	7.000	7.000	7.956
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 26.05.25	-	-	54
Saldo al 27 de noviembre de 2025	-	-	-

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago
Saldo al 31 de diciembre de 2023	7.000	7.000	12.598
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 26.02.24	7.000	7.000	8.060
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 27.05.24	7.000	7.000	8.211
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 26.08.24	7.000	7.000	7.847
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 26.11.24	7.000	7.000	7.963
Saldo al 31 de diciembre de 2024	7.000	7.000	11.649

Tal y como se indica en la Nota 1, en el contexto de Liquidación Anticipada, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió el siguiente contrato de cancelación:

(i) con fecha 26 de mayo de 2025, un contrato de cancelación de contratos suscrito con Société Générale, Sucursal en España, en virtud del cual se cancelaron el Contrato de Depósito con Tipo de Interés Garantizado y el Contrato de Servicios Financieros.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. 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 1.410.500.000 euros. Esta emisión está constituida por 14.105 bonos divididos en seis clases, representados mediante anotaciones en cuenta, de 100.000 euros nominales cada uno.

- Serie no subordinada:

- Clase A compuesta por 3 Series de Bonos

- Bonos que integran la Serie A1, compuesta por 2.500 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 250.000.000 euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,10% pagadero trimestralmente.

La amortización de los Bonos de la Serie A1 se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A1, siendo la primera Fecha de Pago el 26 de febrero de 2007. Los Bonos de la Serie A1 quedaron completamente amortizados el 26 de noviembre de 2021, la amortización del ejercicio 2021 fue de 10.897 miles de euros.

- Bonos que integran la Serie A2, compuesta por 8.194 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 819.400.000 euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,14%, pagadero trimestralmente.

La amortización de los Bonos de la Serie A2 se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A2, siendo la primera Fecha de Pago el 26 de febrero de 2007.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y en el ejercicio 2024, la amortización de los Bonos de la Serie A2 ha ascendido a 131.671 miles de euros y 28.765 miles de euros, respectivamente.

- Bonos que integran la Serie A3PAC, compuesta por 2.704 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 270.400.000 euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,14%, pagadero trimestralmente. Esta serie se amortizó totalmente el 26 de febrero de 2015.
- Serie subordinada:
 - Bonos que integran la Serie B, compuesta por 140 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 14.000.000 de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,18%, pagadero trimestralmente.

Los Bonos de la Serie B comenzarán a amortizarse sólo cuando se hayan amortizado los Bonos de las Series A1, A2 y A3PAC. No obstante, aunque no hubieran sido amortizados éstos en su totalidad, se procederá a la amortización de los Bonos de la Serie B en caso de que concurran las circunstancias excepcionales establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y en el ejercicio 2024, la amortización de los Bonos de la Serie B ha ascendido a 4.059 miles de euros y 887 miles de euros, respectivamente.

- Bonos que integran la Serie C, compuesta por 280 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 28.000.000 de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,27%, pagadero trimestralmente.

Los Bonos de la Serie C comenzarán a amortizarse sólo cuando se hayan amortizado los Bonos de las Series A1, A2, A3PAC y B. No obstante, aunque no hubieran sido amortizados éstos en su totalidad, se procederá a la amortización de los Bonos de la Serie C en caso de que concurran las circunstancias excepcionales establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y en el ejercicio 2024, la amortización de los Bonos de la Serie C ha ascendido a 8.118 miles de euros y 1.773 miles de euros, respectivamente.

- Bonos que integran la Serie D, compuesta por 112 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 11.200.000 de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,48%, pagadero trimestralmente.

Los Bonos de la Serie D comenzarán a amortizarse sólo cuando se hayan amortizado los Bonos de las Series A1, A2, A3PAC, B y C. No obstante, aunque no hubieran sido amortizados éstos en su totalidad, se procederá a la amortización de los Bonos de la Serie D en caso de que concurran las circunstancias excepcionales establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y en el ejercicio 2024, la amortización de los Bonos de la Serie D ha ascendido a 3.684 miles de euros y 805 miles de euros, respectivamente.

- Bonos que integran la Serie E, compuesta por 70 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 7.000.000 de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 1,90%, pagadero trimestralmente.

Los Bonos de la Serie E comenzarán a amortizarse sólo cuando se hayan amortizado los Bonos de las Series A1, A2, A3PAC, B, C y D. No obstante, aunque no hubieran sido amortizados éstos en su totalidad, se procederá a la amortización de los Bonos de la Serie E en caso de que concurran las circunstancias excepcionales establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y en el ejercicio 2024, la amortización de los Bonos de la Serie E ha ascendido a 2.553 miles de euros y 558 miles de euros, respectivamente.

- Bonos que integran la Serie F, compuesta por 105 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 10.500.000 de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 3,75%, pagadero trimestralmente.

La amortización parcial de los Bonos de la Serie F se efectuará en cada una de las Fechas de Pago produciéndose el reembolso del principal en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago anterior y el importe del Nivel Requerido de Fondo de Reserva a la Fecha de Pago correspondiente, conforme a lo previsto al apartado 3.4.2.1 del Módulo Adicional del Folleto.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025, la amortización de los Bonos de la Serie F ha ascendido a 7.000 miles de euros mientras que, en el ejercicio 2024 no se amortizó ningún importe.

Vencimiento de los bonos

Los bonos se consideran vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

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

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

El movimiento de los bonos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y el ejercicio 2024, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros		Miles de euros	
	27.11.2025		31.12.2024	
	Series no subordinadas	Series subordinadas	Series no subordinadas	Series subordinadas
Saldo inicial	131.671	25.414	160.437	29.436
Amortización	(131.671)	(25.414)	(28.766)	(4.022)
Amortización impagada	-	-	-	-
Saldo final	-	-	131.671	25.414

Que con fecha 8 de mayo de 2025, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo notificó a Ibercaja Banco, en su condición de sucesor del negocio bancario de Ibercaja, como Cedente los derechos de crédito derivados de los préstamos hipotecarios y emisor de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, que procedía a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de todos los Bonos.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 1.900 miles de euros (2024: 7.160 miles de euros). A 27 de noviembre de 2025, no hay intereses pendientes de vencimiento, (2024: 514 miles de euros) y tampoco presenta saldo en ambos periodos con respecto a los que se encuentran vencidos e impagados estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores emitidos" del balance.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y el ejercicio 2024 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2025	2024
Serie A1	-	-
Serie A2	2,739%	3,959%
Serie A3PAC	-	-
Serie B	2,779%	3,999%
Serie C	2,869%	4,089%
Serie D	3,079%	4,299%
Serie E	4,499%	5,719%
Serie F	6,349%	7,561%

Las agencias de calificación fueron Moodys Investors Service España, S.A. y Standard and Poor's España, S.A. (S&P).

- Moody's inicialmente otorgó Aaa para el Bono de la Serie A1, A2 y A3PAC para la Serie B Aa1, para la Serie C A1, para la Serie D Baa1 y para los Bonos de la Serie E Ba1.

- Standard & Poor's Global Ratings inicialmente otorgó AAA para el Bono de la Serie A1, A2 y A3PAC, AA para la Serie B, A para la Serie C, BBB para la Serie D, BB para la Serie E y CCC- para la Serie F.

7.2. Deudas con entidades de crédito

Los préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tenían las siguientes características:

- Préstamo subordinado

Tipo de interés anual:	Devengaba un interés igual al Euribor a tres meses más un margen del 0,75%.
Finalidad:	Estaba destinado a cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de los intereses de las Participaciones y Certificados correspondiente a la primera fecha de pago del Fondo.
Amortización:	Se encuentra totalmente amortizado al cierre de los ejercicios los ejercicios 2025 y 2024.

- Préstamo para Gastos Iniciales:

Tipo de interés anual:	Devengaba un interés igual al Euribor a tres meses más un margen del 0,75%.
Finalidad:	Estaba destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo. La amortización del Préstamo para Gastos Iniciales se realizó en 20 cuotas consecutivas e iguales pagaderas en cada fecha de pago.
Amortización:	Se encuentra totalmente amortizado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

8. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y durante el ejercicio 2024 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del periodo</i>	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Real	Real
<u>Activos titulizados clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	5.244	16.167
Cobros por amortizaciones anticipadas	139.718	13.113
Cobros por intereses ordinarios	1.600	2.254
Cobros por intereses previamente impagados	172	6.510
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	752	708
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</u>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A1	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE A2	131.671	28.765
Pagos por amortización ordinaria SERIE A3 PAC	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	4.059	887
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	8.118	1.773
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	3.684	805
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	2.553	558
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	7.000	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A1	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A2	1.887	5.962
Pagos por intereses ordinarios SERIE A3 PAC	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	59	186
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	121	380
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	59	181
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	58	167
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	230	537
Pagos por amortización previamente impagados SERIE F	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período (incluido SWAP)	232	47

A continuación, se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

<i>Liquidación de pagos del periodo (2025)</i>	<i>26/02/2025</i>	<i>26/05/2025</i>
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</u>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A1	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE A2	6.640	125.031
Pagos por amortización ordinaria SERIE A3PAC	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	205	3.854
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	409	7.709
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	186	3.498
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	129	2.424
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	-	7.000
Pagos por intereses ordinarios SERIE A1	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A2	1.064	823
Pagos por intereses ordinarios SERIE A3PAC	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	33	26
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	68	53
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	33	26
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	32	26
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	121	109
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A1	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A2	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A3PAC	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE D	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE E	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE F	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A1	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A2	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A3PAC	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE D	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE E	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE F	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A1	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A2	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A3PAC	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE D	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE E	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-
Otros pagos/cobros del periodo Periodo (SWAP)	103	129

<i>Liquidación de pagos del periodo (2024)</i>	<u>26/02/2024</u>	<u>27/05/2024</u>	<u>26/08/2024</u>	<u>26/11/2024</u>
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</u>				
Pagos por amortización ordinaria SERIE A1	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE A2	8.857	6.870	7.123	5.915
Pagos por amortización ordinaria SERIE A3PAC	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	273	212	220	182
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	545	424	439	365
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	248	192	199	165
Pagos por amortización ordinaria SERIE E	172	133	138	115
Pagos por amortización ordinaria SERIE F	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A1	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A2	1.661	1.565	1.441	1.294
Pagos por intereses ordinarios SERIE A3PAC	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	52	49	45	40
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	105	99	92	83
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	50	47	44	40
Pagos por intereses ordinarios SERIE E	47	43	40	37
Pagos por intereses ordinarios SERIE F	137	136	134	130
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A1	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A2	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A3PAC	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A1	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A2	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A3	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE D	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE E	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE F	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A1	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A2	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A3PAC	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE D	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE E	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE F	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos/cobros del período Periodo (SWAP)	(17)	6	(5)	63

9. 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 activos titulizados 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 activos titulizados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

Con fecha 18 de octubre de 2006 el Cedente y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, firmaron un contrato de permuta de intereses (en adelante, el SWAP) cuyas fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los Bonos. Dicho contrato de permuta de intereses ha sido contratado por el Fondo para mitigar el riesgo de tipo de interés por la diferencia entre el tipo de interés de la cartera de Préstamos Hipotecarios y el tipo de interés a pagar de los Bonos de Titulización.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's a Ibercaja, con fecha 27 de julio de 2011 se procedió a sustituir a Ibercaja como contraparte del swap por Banco Santander, S.A.

Con fecha 2 de julio de 2013 Banco Santander, S.A. y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, procedieron a suscribir un contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

Con fecha 26 de mayo de 2025, y en el contexto de la Liquidación Anticipada, Banco Santander, S.A. y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribieron un contrato de cancelación del Contrato de Permuta Financiera de Intereses y del Contrato de Cuenta Depósito Swap.

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, no presentando saldo a corto plazo a 27 de noviembre de 2025 (2024: 258 miles de euros de valor negativo) y sin presentar valor razonable negativo a largo plazo (2024: no presentaba saldo).

A 27 de noviembre de 2025, el Fondo no presenta saldo registrado en la cuenta "Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo" del balance de situación (2024: 174 miles de euros de importe deudor).

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 149 miles de euros (2024: 156 miles de euros de resultado neto negativo).

10. 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.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

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 correspondiente a los cuatro últimos ejercicios. 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 normativa fiscal aplicable, 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.

11. 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 instrumentos financieros han sido valorados en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 han sido 3 miles de euros (2024: 3 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025 y 2024, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

Anexo I y II

ANEXO I

El balance inmediatamente anterior a la fecha de liquidación del fondo es como sigue:

Balance al 26 de abril de 2025:

ACTIVO	Miles de euros
ACTIVO NO CORRIENTE	
Activos financieros a largo plazo	119.825
Activos titulizados	119.825
<i>Participaciones Hipotecarias</i>	57.785
<i>Certificados de transmisión hipotecaria</i>	61.317
<i>Intereses y gastos devengados no vencidos</i>	-
<i>Activos dudosos – principal-</i>	723
<i>Activos dudosos – intereses-</i>	-
<i>Correcciones de valor por deterioro de activos (-)</i>	-
Derivados	-
<i>Derivados de cobertura</i>	-
Otros activos financieros	-
Activos por impuesto diferido	-
Otros activos no corrientes	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	119.825
ACTIVO CORRIENTE	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-
Activos financieros a corto plazo	18.795
Activos titulizados	17.164
<i>Participaciones Hipotecarias</i>	10.199
<i>Certificados de transmisión hipotecaria</i>	6.691
<i>Intereses y gastos devengados no vencidos</i>	3
<i>Intereses vencidos e impagados</i>	30
<i>Activos dudosos – principal-</i>	232
<i>Activos dudosos – intereses-</i>	9
<i>Correcciones de valor por deterioro de activos (-)</i>	-
Derivados	-
<i>Derivados de cobertura</i>	-
Otros activos financieros	1.631
<i>Deudores y otras cuentas a cobrar</i>	1.606
<i>Garantías financieras</i>	-
<i>Otros</i>	25
Ajustes por periodificaciones	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	-
Otros	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.074
Tesorería	13.074
Otros activos líquidos equivalentes	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	31.869
TOTAL ACTIVO	151.694

Balance al 26 de abril de 2025:

PASIVO	Miles de euros
PASIVO NO CORRIENTE	
Provisiones a largo plazo	1.269
Provisión por margen de intermediación	1.269
Pasivos financieros a largo plazo	132.395
Obligaciones y otros valores emitidos	132.395
<i>Series no subordinadas</i>	107.910
<i>Series subordinadas</i>	24.485
<i>Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)</i>	-
Deudas con entidades de crédito	-
Derivados	-
Otros pasivos financieros	-
Pasivos por impuesto diferido	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	133.664
PASIVO CORRIENTE	
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-
Provisiones a corto plazo	-
Pasivos financieros a corto plazo	18.132
Obligaciones y otros valores emitidos	17.874
<i>Series no subordinadas</i>	17.122
<i>Series subordinadas</i>	-
<i>Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)</i>	-
<i>Intereses y gastos devengados</i>	752
<i>Intereses vencidos e impagados</i>	-
Deudas con entidades de crédito	-
<i>Préstamo subordinado</i>	-
<i>Otras deudas con entidades de crédito</i>	-
<i>Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)</i>	-
<i>Intereses y gastos devengados</i>	-
<i>Intereses vencidos e impagados</i>	-
Derivados	258
<i>Derivados de cobertura</i>	258
<i>Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)</i>	-
Otros pasivos financieros	-
<i>Acreedores y otras cuentas a pagar</i>	-
<i>Otros</i>	-
Ajustes por periodificaciones	27
Comisiones	23
<i>Comisión sociedad gestora</i>	18
<i>Comisión administrador</i>	-
<i>Comisión agente financiero/pagos</i>	5
<i>Comisión variable</i>	-
<i>Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)</i>	-
<i>Otras comisiones</i>	-
Otros	4
TOTAL PASIVO CORRIENTE	18.159
AJUSTES REPERCUTIDOS EN EL BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(129)
Coberturas de flujos de efectivo	(129)
Gastos de constitución en transición	-
TOTAL AJUSTES REPERCUTIDOS EN EL BALANCE E INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-
TOTAL PASIVO	151.694

ANEXO II

El estado de flujos de efectivo del período comprendido entre la fecha inmediatamente anterior a la fecha en la que se decidió la liquidación del Fondo y la fecha de cierre del ejercicio es el siguiente:

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 26 de abril y el 27 de noviembre de 2025:

	Miles de euros
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2.173)
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	(1.121)
Intereses cobrados de los activos titulizados	-
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	(1.062)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	(129)
Intereses cobrados de otros activos financieros	70
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(1.052)
Comisión sociedad gestora	(17)
Comisión administrador	-
Comisión agente financiero/pagos	(7)
Comisión variable	(1.028)
Otras comisiones	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	-
Pagos por garantías financieras	-
Cobros por garantías financieras	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-
Otros pagos de explotación	-
Otros cobros de explotación	-
	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN	(10.901)
Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización de activos	-
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	(10.867)
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	1.639
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	137.010
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(149.516)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(34)
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito	-
Pagos por amortización de deudas con entidades de crédito	-
Pago a Administraciones públicas	-
Otros cobros y pagos	(34)
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(13.074)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	13.074
Efectivo o equivalentes al final del periodo	-

**Informe de Gestión
para el ejercicio 2025**

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

TDA IBERCAJA 4, Fondo de Titulización de Activos

Informe de gestión correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025

TDA IBERCAJA 4, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 18 de Octubre 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 (23 de Octubre de 2006). Actuó como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió catorce mil ciento cinco (14.105) Bonos de Titulización Hipotecaria por un importe total de la emisión de mil cuatrocientos diez millones quinientos mil euros (1.410.500.000) distribuidas en cuatro Series.

Los Bonos se agruparán en seis Clases (A, B, C, D, E y F), de la siguiente forma:

Clase A: compuesta por 3 series de Bonos

Serie A1: está constituida por 2.500 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0.10%.

Serie A2: está constituida por 8.194 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0.14%.

Serie A3PAC: está constituida por 2.704 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0.14%.

Clase B: **Serie B:** está constituida por 140 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0.18%

Clase C: **Serie C:** está constituida por 280 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0.27%

Serie D: **Serie D:** está constituida por 112 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 0.48%.

Serie E: **Serie E:** está constituida por 70 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 1.90%

Serie F: **Serie F:** está constituida por 105 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen de 3.75%

En la Fecha de Desembolso (23 de octubre de 2006) el Fondo recibió dos préstamos de las entidades emisoras:

- Préstamo Subordinado: con IBERCAJA por importe máximo de 4.500.000 euros, destinado a cubrir el desfase entre el devengo y cobro de intereses de las Participaciones y Certificados en la primera Fecha de Pago.
- Préstamo para Gastos Iniciales: por un importe total de 1.204.340 euros destinado al pago de los gastos iniciales del fondo

El Fondo de Reserva se constituyó el 18 de octubre de 2006, con cargo al importe de la emisión de los Bonos de la Serie F, por un importe de siete millones (10.500.000) de euros.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será, en cada Fecha de Pago, la menor de las siguientes cantidades:

- El 0,75% del importe inicial de Los Bonos.
- El 1,50% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos.

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

El Nivel Requerido mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 0,50% del saldo inicial de las Participaciones y Certificados

Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap entre el Fondo y el Cedente. Las fechas de liquidación del Swap coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, determinándose las cantidades a pagar por cada una de las partes conforme a lo establecido en dicho contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 26 de febrero de 2007.

Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

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 el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración 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.

- 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 de 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 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.

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 préstamos subordinados, 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 activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 7 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 5 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024. 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.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

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 deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su 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.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos.

El fondo fue liquidado con fecha 26/05/2025.

Los acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio aparecen contenidos en la nota de hechos posteriores de la memoria.

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>.

TDA IBERCAJA 4 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 2025

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:		0
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:		0
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	1.400.000.000	
4. Vida residual (meses):		0
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))		
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:		0,00%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 17 meses:		0,00%
8. Porcentaje de fallidos [1]:		0,00%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)		0
10. Tipo medio cartera:		0,00
11. Nivel de Impagado [2]:		0,00%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) ES0338453006	0	0
b) ES0338453014	0	0
c) ES0338453022	0	0
d) ES0338453030	0	0
e) ES0338453048	0	0
f) ES0338453055	0	0
g) ES0338453063	0	0
h) ES0338453071	0	0

3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0338453006		0,00%
b) ES0338453014		0,00%
c) ES0338453022		0,00%
d) ES0338453030		0,00%
e) ES0338453048		0,00%
f) ES0338453055		0,00%
g) ES0338453063		0,00%
h) ES0338453071		0,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		0
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2025):		
a) ES0338453006		0,000%
b) ES0338453014		0,000%
c) ES0338453022		0,000%
d) ES0338453030		0,000%
e) ES0338453048		0,000%
f) ES0338453055		0,000%
g) ES0338453063		0,000%
h) ES0338453071		0,000%
8. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0338453006	0	0
b) ES0338453014	131.672.000	1.887.000
c) ES0338453022	0	0
d) ES0338453030	4.059.000	59.000
e) ES0338453048	8.118.000	121.000
f) ES0338453055	3.684.000	59.000
g) ES0338453063	2.553.000	59.000
h) ES0338453071	7.000.000	230.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	0
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	0
3. Saldo de la cuenta de Depósito de Garantía	0

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado A (Gastos Iniciales):	0
2. Préstamo subordinado B (Desfase):	0

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisión Variable Pagadas 2025	1.404.000
-----------------------------------	-----------

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2025	35.000
2. Variación 2025	-

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0338453006	SERIE A1	MDY	-	Aaa
ES0338453006	SERIE A1	SYP	-	AAA
ES0338453014	SERIE A2	MDY	-	Aaa
ES0338453014	SERIE A2	SYP	-	AAA
ES0338453022	SERIE A3PAC	MDY	-	Aaa
ES0338453022	SERIE A3PAC	SYP	-	AAA
ES0338453030	SERIE B	MDY	-	Aa1
ES0338453030	SERIE B	SYP	-	AA
ES0338453048	SERIE C	MDY	-	A1
ES0338453048	SERIE C	SYP	-	A
ES0338453055	SERIE D	MDY	-	Baa1
ES0338453055	SERIE D	SYP	-	BBB
ES0338453063	SERIE E	MDY	-	Ba1
ES0338453063	SERIE E	SYP	-	BB
ES0338453071	SERIE F	SYP	-	CCC-

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

A) CARTERA		B) BONOS	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	-	SERIE A1	0,00
		SERIE A2	0,00
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	-	SERIE A3PAC	0,00
		SERIE B	0,00
		SERIE C	0,00
		SERIE D	0,00
		SERIE E	0,00
		SERIE F	0,00
TOTAL:	-	TOTAL:	-

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado (Epígrafe final (II)), se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	0,00%
- Tasa de Fallidos:	0,00%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,00%

Para el cálculo de estas hipótesis se han utilizado los datos del comportamiento histórico de los últimos 12 meses.

[1] Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecaria y Participaciones Hipotecarias Fallidas aquellas Participaciones y Certificados cuyos préstamos subyacentes tengan un retraso en el pago igual o superior a 18 meses, que hayan sido declarados fallidos por el Cedente o hayan sido considerados fallidos conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

[2] Importe de principal de los Certificados de Transmisión Hipotecaria y Participaciones Hipotecarias impagados durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el decimoséptimo mes respecto al saldo nominal pendiente de los Certificados de Transmisión Hipotecaria y Participaciones Hipotecarias.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Ramón Pérez Hernández
Presidente

D. Juan Díez-Canedo Ruiz
Vicepresidente

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D^a Elena Sánchez Alvarez

D. Jaime Francisco Castillo Sánchez Mejorada

Diligencia que levanta el Secretario no Consejero, D. Manuel Ángel Romero Rey, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA IBERCAJA 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (FONDO EN LIQUIDACIÓN) correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 27 de noviembre de 2025, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 26 de marzo de 2026, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

26 de marzo de 2026

D. Manuel Ángel Romero Rey
Secretario no Consejero