

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al titular de los valores de ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, por encargo del Accionista Único de Haya Titulización, S.G.F.T., S.A.U. (Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) 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 las cuentas anuales* 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 las cuentas anuales 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 las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Cumplimiento normativo de la Escritura de constitución del Fondo	<i>Prelación de cobros y pagos</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y la Escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la Nota 1 de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo.</p>	<p>Hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes:</p>
<p>De acuerdo con lo señalado en la Escritura de constitución y tal y como se indica en la Nota 1 de las cuentas anuales adjuntas, los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en la misma.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de las condiciones del Orden de Prelación de Pagos mediante la Escritura de Constitución. • Comprobación de las liquidaciones de los cobros de los derechos de crédito cancelados y de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios. • Respecto de las cancelaciones de derechos de créditos, hemos verificado mediante documentación soporte el correcto registro del resultado por cancelación al 31 de diciembre de 2019.
<p>Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo de la Escritura de constitución como un aspecto relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento de este.</p>	<p>Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>
Valoración de las existencias	<p>Hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría:</p>
<p>El Fondo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de "Existencias" por importe de 786.458 miles de euros, que representan el 89% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 3 h) y 8 de las cuentas anuales adjuntas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hemos comprobado el correcto traspaso de las existencias de Sareb al Fondo de acuerdo con la Escritura de Constitución del Fondo.
<p>Para obtener el valor razonable de dichos activos, la Sociedad gestora utiliza tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuáles se basan en una serie de juicios y estimaciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hemos obtenido las valoraciones realizadas por expertos independientes utilizadas por Sareb en la Constitución del Fondo y hemos evaluado el posible deterioro.
<p>Considerando lo anterior, identificamos la valoración de las existencias como un aspecto relevante a considerar en la auditoría del Fondo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hemos determinado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con lo dispuesto en la Circular 6/2013, de 25 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificada por la Circular 7/2014, de 27 de octubre.
Otra información: Informe de gestión	<p>Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del periodo comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, 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 cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad gestora 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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 las cuentas anuales.

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 las cuentas anuales, 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.

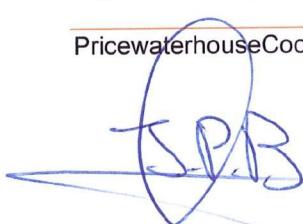
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad gestora.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, 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 las cuentas anuales 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.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad gestora 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, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Pato Blázquez (22313)

21 de abril de 2020



0N9472184

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	34.522
Activos financieros mantenidos para negociar		
Valores representativos de deuda		-
Instrumentos de patrimonio		-
Derivados de negociación		-
Activos financieros disponibles para la venta		
Valores representativos de deuda		-
Instrumentos de patrimonio		-
Activos financieros a coste amortizado	7	24.078
Depósitos en entidades de crédito		-
Derechos de crédito		24.071
Crédito normal		-
Crédito subestándar		-
Crédito dudoso por razón de la morosidad		-
Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad		-
Crédito fallido		-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Intereses vencidos e impagados		-
Otros activos financieros		7
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		-
Derivados de cobertura		-
Participaciones		-
Coste		-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-
Activos inmuebles	8	786.458
Existencias		786.458
Inmuebles terminados		14.738
Inmuebles en construcción		182.695
Terrenos		589.025
Correcciones de valor por deterioro (-)		-
Inversiones inmobiliarias		-
Coste		-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-
Activos inmateriales		-
Activos fiscales	9	2.196
Periodificaciones de activo	12	2
Otros activos	10	39.616
TOTAL ACTIVO		886.872



0N9472185

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2019
PASIVO		65.868
Pasivos financieros mantenidos para negociar		-
Derivados de negociación		-
Otros pasivos financieros		-
Débitos y partidas a pagar	11	47.411
Deudas con entidades de crédito		-
Débitos representados por valores negociables		-
Pasivos subordinados		-
Otros pasivos financieros		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		47.050
Intereses vencidos e impagados		335
		26
Derivados de cobertura		-
Provisiones		-
Pasivos fiscales	9	591
Periodicaciones de pasivo	12	3.368
Comisión de gestión		19
Comisión de administración		-
Comisión SAREB		-
Otras comisiones		-
Otras periodicaciones		3.349
Otros pasivos	10	14.498
PATRIMONIO NETO	13	821.004
Fondos propios		821.004
Aportaciones		-
Otros instrumentos de patrimonio propio		811.389
Reservas		-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-
Resultado del ejercicio		9.615
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)		-
Ajustes por valoración		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Coberturas de flujos de efectivo		-
Resto de ajustes por valoración		-
Subvenciones		-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		886.872



0N9472186

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2019
Resultado existencias		
Venta de existencias	14	203
Variación de existencias		1.000
Aprovisionamientos		23.197
Deterioro (neto)		(23.994)
Otros ingresos y cargas (neto)		-
Resultado inversiones inmobiliarias		
Resultado por enajenaciones		-
Deterioro (neto)		-
Amortización		-
Ingresos por arrendamientos (neto gasto)		-
Otros ingresos y cargas (neto)		-
Resultado instrumentos de patrimonio		
Resultado por enajenaciones		-
Deterioro (neto)		-
Dividendos u otros rendimientos		-
Otros ingresos y cargas (neto)		-
RESULTADO ACTIVIDAD INMOBILIARIA		203
Intereses y rendimientos asimilados		-
Intereses y cargas asimiladas	15	(1.572)
MARGEN DE INTERESES		(1.572)
Resultados operaciones financieras	16	13.429
Activos financieros mantenidos para negociar		-
Valores representativos de deuda disponibles para la venta		-
Otros		13.429
Diferencias de cambio		-
MARGEN BRUTO		12.060
Gastos generales	17	(2.374)
Servicios exteriores		(852)
Tributos		(6)
Comisión de gestión		(43)
Comisión de administración		(1.473)
Comisión SAREB		-
Otras comisiones		-
Otros gastos de explotación		-
Otros ingresos de explotación	18	26
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		26
Subvenciones		-
Pérdidas por deterioro de activos financieros (neto)		-
Deterioro activos financieros a coste amortizado (neto)		-
Deterioro valores representativos de deuda disponibles		-
Dotaciones a provisiones (neto)		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.712
Impuesto sobre beneficios	20	(97)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		9.615



ON9472187

CLASE 8.^a

ÁRQUERA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	2019
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACION / INVERSIÓN		(821.266)
Flujo de caja neto actividad inmobiliaria (+/-)		(890.737)
Cobros venta de existencias	8	886
Cobros venta propiedades de inversión		-
Cobros por alquileres		-
Cobros venta instrumentos de patrimonio		-
Otros cobros relacionados con la actividad inmobiliaria	10	2.980
Pagos relacionados con la actividad inmobiliaria	8 y 9	(894.603)
Flujo de caja neto actividad financiera (+/-)		(47.382)
Intereses cobrados		-
Intereses pagados		-
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio	11	(1.212)
Cobros por amortización o venta de derechos de crédito	7	2.084
Cobros por amortización o venta de otras inversiones financieras		-
Pagos por adquisición de inversiones financieras	7	(48.254)
Comisiones pagadas (-)		(735)
Comisión de gestión	12	(24)
Comisión de administración	10	(711)
Comisión SAREB		-
Otras comisiones		-
Impuesto sobre beneficios (+/-)		-
Subvenciones (+)		-
Otros cobros relacionados con actividades de explotación / inversión (+)	9	118.921
Otros pagos relacionados con actividades de explotación / inversión (-)		(1.333)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIACION		855.788
Pagos (-)		(113.750)
Amortización de préstamos y créditos con entidades de crédito		-
Amortización/adquisición débitos representados por valores negociables		-
Amortización/adquisición pasivos subordinados		-
Amortización/adquisición de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	11	(113.750)
Cobros (+)		969.538
Financiación obtenida por préstamos y créditos con entidades de crédito		-
Emisión/venta débitos representados por valores negociables		-
Emisión/venta pasivos subordinados		-
Emisión/venta de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio	13	811.389
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	11	158.149
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		34.522
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	34.522



0N9472188

CLASE 8.^a

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	2019
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.615
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Otras reclasificaciones	-
Cobertura de los flujos de efectivo	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Otras reclasificaciones	-
Subvenciones	-
Ingresos y gastos imputados directamente contra patrimonio	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Otras reclasificaciones	-
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	-
Impuesto sobre beneficios	-
TOTAL DE INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	9.615



ON9472189

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Fondos Propios						Total patrimonio neto
	Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	
Saldo inicial al 05/06/2019	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	9.615	-	9.615
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	811.389	-	-	-	811.389
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	811.389	-	-	-	811.389
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2019	-	-	811.389	-	9.615	-	821.004



ON9472190

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

1. Reseña del Fondo

Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 5 de junio de 2019, con sujeción, a lo previsto en la Circular 6/2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), de 25 de septiembre modificada por la circular 7/2014, de 27 de octubre, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Activos Bancarios. El registro del Fondo en la CNMV se realizó con fecha 13 de junio de 2019.

Asimismo, el Fondo se encuentra sujeto a:

- La Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
- El RD 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.
- El RD 1514/2007, de 16 de noviembre, sobre las normas y principios contables formando el Plan General Contable y posteriores modificaciones.

Su actividad, en su calidad de instrumento de desinversión de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante SAREB) consiste en trasladar a los titulares de los Valores y a los demás acreedores del Fondo los flujos monetarios y cualesquiera otros derechos derivados de los Activos adquiridos a la SAREB, así como los ingresos (netos de costes y gastos), derivados de la enajenación y/o explotación de determinados inmuebles integrantes de la Cartera de Activos, durante el período comprendido entre la "Fecha de Corte" y la "Fecha de Transmisión", de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 22 de su Escritura de Constitución.

Se prevé expresamente la posibilidad de transmisión por la SAREB al Fondo de nuevos activos y pasivos en un momento posterior a su constitución mediante las necesarias modificaciones de la Escritura del Fondo.

El Fondo, carece de personalidad jurídica y es gestionado por Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora) la cual, a efectos de la constitución del Fondo, y actuando como representante legal en nombre y representación de este, procedió a emitir los valores que se integraron en el pasivo del Fondo y que se han suscrito inicialmente por la SAREB. La Sociedad Gestora obtiene por su gestión del Fondo una comisión de gestión (ver nota 17).

Los valores emitidos por el Fondo fueron suscritos en su totalidad por SAREB, quién en el momento de la formalización de la Escritura de Constitución adquirió 5.000 Valores.

La administración de los Activos SAREB correspondía a dicha entidad cedente, a través del contrato de administración suscrito con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y obtenía por dicha gestión una comisión de administración denominada "Comisión de administración" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Con fecha 5 de junio de 2019, se ha nombrado Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L., como administrador de los Inmuebles y contratos conexos. (ver nota 17).



0N9472191

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

La duración máxima del Fondo se establece hasta el 28 de noviembre de 2027, si bien la Sociedad Gestora estará facultada para ampliar el plazo en los siguientes casos:

- Previo acuerdo de la totalidad de los titulares de los Valores y de los acreedores del Préstamo IVA, la Línea de Liquidez para OPEX y Gastos, la Línea de CAPEX y las Financiaciones Promoción.
- En el supuesto de que el periodo de duración de SAREB se extienda más allá del 28 de noviembre de 2027, siempre y cuando dicha extensión de la duración de SAREB no modifique la naturaleza legal y societaria de SAREB, SAREB mantenga su actual objeto social y siga siendo de aplicación al Fondo el actual régimen fiscal y no se establezca ninguna limitación legal a la extensión de la duración del FAB.
- Si, habiéndose iniciado el proceso de liquidación del Fondo de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 6.2 de la Escritura de Constitución, existan impedimentos legales a la trasmisión de los Activos (tales como falta de acreditación de titularidad, derechos de tanteo y retracto o limitaciones legales a la trasmisión), la Sociedad Gestora podrá acordar la extensión del periodo de liquidación del Fondo por sucesivos periodos de seis (6) meses hasta que dichos impedimentos legales desaparezcan.

Asimismo, el Fondo podrá liquidarse anticipadamente de acuerdo con la escritura de constitución, en los siguientes supuestos de liquidación:

- a) Liquidación, disolución, declaración de concurso, pérdida de condición de Sociedad Gestora o revocación de su autorización como tal o la que le habilite para representar y administrar Fondos de Activos Bancarios de la Sociedad Gestora, si en los 4 meses posteriores no se designa una nueva Sociedad Gestora.
- b) Cuando se hayan reembolsado íntegramente todos los pasivos del Fondo.
- c) Si por unanimidad de los titulares de los valores se solicita la liquidación del Fondo a la Sociedad Gestora.
- d) Cuando el Fondo no tenga ningún activo en sus estados.
- e) En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago por parte del Fondo. Siempre que dicho incumplimiento no sea subsanado en el plazo de dos (2) meses por parte de los tenedores de Valores.

Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados tal y como se define en la escritura de constitución del Fondo, en cada fecha de pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como orden de Prelación de Pagos la que se enumera a continuación:

- a) El reembolso a los titulares de los Valores de los importes satisfechos, en su caso, para el pago de gastos del Fondo.
- b) A la dotación de Reserva para Gastos Operativos del Fondo hasta que la misma alcance, al menos, el Saldo Mínimo de la Reserva para Gastos Operativos del Fondo.



0N9472192

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

- c) A la dotación de la Reserva para Gastos de Inmuebles hasta que la misma alcance, al menos, el Saldo Mínimo de la Reserva para Gastos de los Inmuebles.
- d) Al pago de los intereses y cualesquiera otras cantidades debidas (distintas de principal, el cual se abonará contra el saldo de la Cuenta IVA) en virtud del Préstamo IVA.
- e) Al pago de los intereses y cualesquiera otras cantidades debidas (distintas de principal) en virtud de las Financiaciones Promoción.
- f) Al pago de los intereses y cualesquiera otras cantidades debidas (distintas de principal) en virtud de la Línea de CAPEX.
- g) Al pago de los intereses y cualesquiera otras cantidades debidas (distintas de principal) en virtud de la Línea de Liquidez para OPEX y Gastos.
- h) Al reembolso de las disposiciones dispuestas bajo la Línea de Liquidez para OPEX y Gastos.
- i) Al pago de la Remuneración de los Valores en los términos establecidos en la Estipulación 14.8. de la Escritura de Constitución.

En el supuesto de que en una Fecha de Cálculo los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar en la correspondiente Fecha de Pago alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos establecido, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El Fondo hará frente a sus obligaciones, según el Orden de Prelación de Pagos establecido y, en el supuesto de que existan distintos acreedores del mismo rango, a prorrata del importe debido a cada uno.
- b) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate, antes de las cantidades de la misma naturaleza que de acuerdo con las disposiciones de la presente Escritura deban ser pagadas en tal Fecha de Pago, pero por detrás del concepto que le preceda según la Orden de Prelación de Pagos correspondiente.
- c) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- d) En caso de que los Recursos Disponibles no sean suficientes para atender cualquier gasto del Fondo, los titulares de los Valores podrán, libre y discrecionalmente y previa comunicación de la Sociedad Gestora, adelantar el pago de dichos gastos por cuenta del Fondo. Para el supuesto de que los titulares de los Valores adelantaran algún gasto, los mismos tendrán derecho al reembolso de dichos gastos que pudieran suplir o anticipar por cuenta del Fondo con carácter preferente al resto de pagos a efectuar de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, es decir con carácter prioritario a los pagos incluidos en la posición (a). En caso de que dicho incumplimiento no sea subsanado en el plazo de dos (2) meses supondrá una causa de liquidación del Fondo de acuerdo a la Estipulación 6 de la Escritura de Constitución.



ON9472193

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

En la fecha de liquidación del Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, pagará a los titulares de los Valores (prorrata entre todos los Valores en función de su nominal) las cantidades líquidas remanentes depositadas en la Cuenta de Tesorería o en cualquiera otra cuenta titularidad del Fondo, una vez atendidos, en su caso, los pagos correspondientes de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.06, S.07, S.08 y S.09, adjuntos en el Anexo 1.

Las Cuentas Anuales, la información pública periódica y los estados reservados de información estadística se han redactado con claridad, mostrando la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera, flujos de efectivo y de los resultados del Fondo, de conformidad con los requisitos establecidos en la Circular 6/2013 de la CNMV de 25 de septiembre, y sus posteriores modificaciones.

Con fecha 25 de marzo de 2020, las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y se someterán a la aprobación del mismo estimándose que serán aprobadas sin cambios significativos.

b) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes Cuentas Anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora no han utilizado ningún principio contable no obligatorio.

c) Errores y cambios en las estimaciones contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, no se ha producido ningún error ni cambio en las estimaciones contables que tenga efecto significativo ni en los resultados del año ni en el balance.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Sociedad Gestora de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La información incluida en las presentes Cuentas Anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora. En las presentes Cuentas Anuales la Sociedad Gestora ha utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos siguiendo los criterios establecidos en la Circular 6/2013 de 25 de septiembre de la CNMV, y sus modificaciones posteriores.

Las principales estimaciones corresponden a las pérdidas por deterioro de determinados activos.



0N9472194

CLASE 8.^a

RECORRIDO

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Dado que estas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 sobre las partidas afectadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarla en cualquier sentido en los próximos ejercicios. Dicha modificación se realizará, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Agrupación de partidas

En la confección de estas Cuentas Anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo y Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.

f) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas Cuentas Anuales, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

3. Criterios contables

Los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por la Sociedad Gestora en la elaboración de las Cuentas Anuales del Fondo han sido los siguientes atendiendo a la Circular 6/2013 de 25 de septiembre de la CNMV y sus posteriores modificaciones:

a) Empresa en funcionamiento

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

b) Principio del devengo

Las presentes Cuentas Anuales, salvo, en su caso, en lo relacionado con los Estados de Flujos de Efectivo, se han elaborado en función de la corriente real de bienes y servicios, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

c) Otros principios generales

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización, en su caso, de activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros a valor razonable.

d) Efectivo y depósitos en entidades de crédito

El efectivo, los depósitos a la vista en entidades de crédito y los depósitos en entidades de crédito a corto plazo se presentarán en el balance en el epígrafe de efectivo y otros líquidos equivalentes en la medida en que sean convertibles en efectivo, no existan riesgos significativos de cambios de valor y su utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo. Se entiende por corto plazo aquél que en el momento de su constitución no sea superior a 3 meses.



0N9472195

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Cuando los depósitos del FAB en entidades de crédito no sean de disponibilidad inmediata se presentarán en el balance en el epígrafe de activos financieros a coste amortizado – depósitos en entidades de crédito.

e) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el balance de situación de acuerdo con los siguientes criterios:

- Activos financieros a coste amortizado: Corresponde por una parte a los depósitos en entidades de crédito y por otra parte a los préstamos y partidas a cobrar, que incluye los 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. No se incluirán aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Se incluirán en esta categoría los derechos de crédito de que disponga el Fondo en cada momento.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo financiero corregido por los reembolsos de principal y la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento y menos cualquier reducción de valor por deterioro reconocido directamente como una disminución del importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor. En el caso de que se encuentren cubiertas en operaciones de cobertura de valor razonable, se registran aquellas variaciones que se produzcan en su valor razonable relacionadas con el riesgo o con los riesgos cubiertos en dichas operaciones de cobertura.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales, tal como opciones de amortización anticipada, pero sin considerar pérdidas por riesgo de crédito futuras. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La presentación de los préstamos y partidas a cobrar en el balance se efectuará en el epígrafe Derechos de crédito, distinguiendo, atendiendo a la cobrabilidad de su importe bruto, entre:

- (i) Crédito normal: Comprende todos los derechos de crédito que no cumplen los requisitos para clasificarlos en otras categorías.
- (ii) Crédito subestándar: Comprende todos los derechos de crédito que, sin cumplir los criterios para clasificarlos individualmente como dudosos o fallidos, presentan debilidades que pueden suponer asumir pérdidas para el Fondo.



0N9472196

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

(iii) Crédito dudoso por razón de la morosidad: Comprende el importe total de los derechos de crédito, cualquiera que sea su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, salvo que proceda clasificarlos como fallidos. También se incluirán en esta categoría los importes de todas las operaciones de un cliente cuando los saldos clasificados como dudosos por razón de morosidad sean superiores al 20% de los importes pendientes de cobro. Las operaciones clasificadas en esta categoría se podrán reclasificar a riesgo normal si, como consecuencia del cobro de parte de las cuotas impagadas, desaparecen las causas que motivaron su clasificación como activos dudosos. La refinanciación o reestructuración de las operaciones que no se encuentren al corriente de pagos no interrumpe su morosidad, ni producirá su reclasificación a una de las categorías anteriores, salvo que exista una razonable certeza de que el cliente puede hacer frente a su pago en el calendario previsto o se aporten nuevas garantías eficaces, y, en ambos casos, se perciban, al menos, los intereses ordinarios pendientes de cobro, sin tener en cuenta los intereses de demora.

(iv) Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad: Comprende los derechos de crédito, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en las categorías de fallidos o dudosos por razón de la morosidad del cliente, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente. En esta categoría se incluirán, entre otras: las operaciones de los clientes en situaciones que supongan un deterioro de su solvencia; los saldos reclamados, aunque estén garantizados; las operaciones sobre las que el deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa su cobro; las operaciones de los clientes que estén declarados o conste que se van a declarar en concurso de acreedores sin petición de liquidación; así como el conjunto de las operaciones de los clientes con algún saldo calificado como dudoso por razón de su morosidad que no alcancen el porcentaje señalado en la letra c) anterior, si después de su estudio individualizado se concluye que existen dudas razonables sobre su reembolso total, en los términos pactados contractualmente.

(v) Crédito fallido: Incluye el importe de los derechos de crédito, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda registrar una corrección valorativa por la totalidad de su valor en libros. Salvo prueba en contrario, en esta categoría se incluirán todos los débitos, excepto aquellos cubiertos con garantías eficaces suficientes, de los clientes que estén declarados en concurso de acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya a declarar la fase de liquidación, o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, y los saldos de las operaciones clasificadas como dudosas por razón de morosidad con una antigüedad superior a cuatro años. La clasificación en esta categoría no implica que la entidad interrumpa las negociaciones y actuaciones legales para recuperar su importe.

La clasificación inicial en el balance de dichos activos financieros, se realizará en función de las circunstancias existentes en el momento del reconocimiento inicial, si bien se tomará en consideración su evolución y situación previa en la entidad transmitente.

Los activos financieros se valorarán inicialmente, en general, por su valor razonable. En el caso de los derechos de crédito, de manera individualizada. Y aun en el supuesto de que este último coincidiese con el valor en libros de la SAREB a la fecha de la transmisión, deberá considerarse como valor inicial su importe neto de correcciones de valor por deterioro. Por tanto, en todo caso las correcciones por deterioro previamente asociadas a dichos activos, que pudieran encontrarse registradas en el balance de la entidad transmitente, no serán nunca registradas por el Fondo en el momento inicial.



ON9472197

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Su valoración posterior se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los activos financieros a coste amortizado se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A lo largo de la vida del Fondo, la clasificación de los derechos de crédito seguirá las siguientes normas:
- a. Los derechos de crédito que, tras su reconocimiento inicial y como consecuencia del empeoramiento de su calidad crediticia, hayan sido clasificados como fallidos serán presentados separadamente en el balance, junto con la corrección por deterioro de valor asociada que hubiese sido constituida con posterioridad a su reconocimiento inicial, y por el mismo importe. No obstante, transcurridos 36 meses desde su clasificación como fallidos, si la sociedad gestora ha desistido de todo procedimiento para instar su cobro los derechos de crédito serán dado de baja del balance.
 - b. Un derecho de crédito se ha deteriorado cuando su valor contable es superior a su importe recuperable, circunstancia que obliga a reconocer una pérdida por deterioro y la correspondiente corrección valorativa. Al menos al cierre de cada periodo, la sociedad gestora será la responsable de efectuar las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor del derecho de cobro, o grupo de derechos de cobro con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado.
 - c. Existe evidencia objetiva de deterioro de valor de estos activos financieros cuando después de su reconocimiento inicial ocurra un evento, o se produzca el efecto combinado de varios eventos, que suponga un impacto negativo en sus flujos de efectivo futuros estimados. Podría no ser posible identificar un único evento que individualmente sea la causa del deterioro. Así, el deterioro podría haber sido causado por el efecto combinado de diversos eventos.
 - d. El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del periodo y se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero, teniendo en cuenta los flujos que en su caso pudieran resultar de la ejecución de la garantía. El valor en libros del activo se reducirá mediante una cuenta correctora que se presentará separadamente en el balance. A efectos de los criterios a los que se deberá atender para la determinación de dichas correcciones valorativas, las gestoras utilizarán toda la información que se encuentre disponible, es decir, toda aquélla que sea posible obtener atendiendo al principio de proporcionalidad, a su importancia relativa y al deber de actuar con la debida diligencia para cumplir con las obligaciones que se exige a las gestoras por la normativa que les resulte de aplicación.

Las variaciones en el valor en libros de los activos financieros se registran, en general, con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados, que se registran en el epígrafe de Intereses y rendimientos asimilados, y las que corresponden a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe de Resultado de operaciones financieras de la cuenta de pérdidas y ganancias.



ON9472198

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

No obstante, los ajustes derivados de la valoración a valor razonable de los instrumentos financieros clasificados bajo la categoría de Activos disponibles para la venta se recogerán en el epígrafe de Ajustes por valoración en Patrimonio Neto.

En todo caso, para calificar a una operación como de renovación o renegociada, los titulares deben tener capacidad para obtener en el mercado, en la fecha de la renovación o renegociación, operaciones por un importe y con unas condiciones financieras análogas a las que apliquen en el mercado, en la fecha de la modificación, a clientes con similar perfil de riesgo. En todo lo no previsto en este epígrafe la sociedad gestora aplicará los criterios contenidos al respecto en la Circular 4/2004, de 22 de noviembre, del Banco de España, en sus modificaciones posteriores o en la norma que la sustituya.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 no se han realizado refinanciaciones o reestructuraciones.

f) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el balance de situación de acuerdo con los siguientes criterios:

- Débitos y partidas a pagar que corresponden principalmente, a aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés 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, como son los préstamos subordinados concedidos al Fondo por el Cedente de los activos, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

También se clasificará como pasivo financiero todo contrato que pueda ser o será liquidado con los instrumentos de patrimonio propio del FAB siempre que:

- a) Si no es un derivado, obligue o pueda obligar, a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- b) Si es un derivado, pueda ser o será liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio del fondo; a estos efectos no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio, aquéllos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio del fondo.

El epígrafe de débitos representados por valores negociables incluirá el importe de las obligaciones y demás deudas representadas por valores negociables distintos de los que tengan naturaleza de pasivos subordinados. En este epígrafe se incluirá también el componente que tenga la consideración de pasivo financiero de los valores que sean instrumentos financieros compuestos.



0N9472199

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Los pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable, tal y como se define para los activos financieros en la Nota 3.e. Su valoración posterior se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los pasivos financieros incluidos en la categoría Débitos y partidas a pagar 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.

Las variaciones en el valor en libros de los pasivos financieros se registran, en general, con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados, que se registran en el epígrafe de Intereses y cargas asimiladas, y las que corresponden a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe de Resultado de operaciones financieras de la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de los activos inmuebles que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

h) Activos inmuebles

Los activos inmuebles transmitidos por la SAREB, se han clasificado a efectos de los criterios de registro y de valoración, teniendo en cuenta la naturaleza y finalidad de la inversión, como inversiones inmobiliarias o existencias.

A 31 de diciembre de 2019 el Fondo tiene contabilizados dichos activos como existencias, al entender que se trata de activos, terminados o en construcción, poseídos para ser vendidos en el curso ordinario de las operaciones, a través de la promoción inmobiliaria y tras la finalización de la fase de construcción, en su caso.

Los activos inmuebles transmitidos por la SAREB, se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada al transmitente en la fecha de incorporación en el balance. Dicho importe deberá considerarse su valor inicial, incluso aunque coincidiese con el valor en libros, neto de correcciones de valor, en el transmitente en la fecha de adquisición, por lo que tales correcciones de valor no serán en ningún caso registradas por el Fondo en el momento inicial.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de adquisición, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, los bienes o servicios que hubieran sido objeto de un contrato de venta o de prestación de servicios en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente, no serán objeto de corrección valorativa, a condición de que el precio de venta estipulado en dicho contrato cubra, como mínimo el coste de tales bienes o servicios, más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.

Si las circunstancias que causaron la corrección de valor de las existencias hubiesen dejado de existir, el importe de la corrección será objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.



0N9472200

CLASE 8.^o

0.03 EUROS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

i) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las Cuentas Anuales, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminadas en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. A 31 de diciembre de 2019, los litigios en los que el FAB interviene como parte demandada no son significativos. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como de ocurrencia remota.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible, basada en su mejor conocimiento y en la información facilitada por sus asesores, del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

A 31 de diciembre de 2019, no existe saldo alguno en el FAB referente a provisiones y pasivos contingentes.

j) Patrimonio neto

Un instrumento financiero emitido por el Fondo deberá clasificarse, en su totalidad o en alguna de sus partes, en el momento de su reconocimiento inicial, como instrumento de patrimonio propio cuando, considerando la realidad económica del instrumento, otorgue a su tenedor el derecho a una participación residual en los activos del Fondo, después de deducir todos sus pasivos.

A la hora de calificar como patrimonio neto o pasivo a efectos contables una determinada aportación realizada por un inversor institucional o un instrumento financiero emitido por el FAB, la Circular 6/2013 de la CNMV atiende al fondo económico de la operación, con independencia de la forma jurídica empleada. Para ello parte de la definición de patrimonio neto del PGC, donde se define como «la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos». Adicionalmente, se considera que cumplen la condición de ostentar un interés residual en los activos netos aquellos instrumentos o aportaciones que, entre otras condiciones que se establecen en la norma décima, sean los más subordinados y cuya única obligación para el fondo sea reembolsar a sus tenedores la parte proporcional que les corresponde de sus activos netos, bien única y exclusivamente en el momento de la liquidación del fondo, o, adicionalmente, cuando el tenedor lo decida, ejerciendo la opción que el instrumento le otorga. Para ello, para su clasificación como patrimonio neto, tales instrumentos o aportaciones no deben generar para el fondo ninguna otra obligación de pagar en efectivo u otros activos financieros.



0N9472201

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

En este sentido, si el tenedor o aportante tiene el derecho a recibir de forma automática una remuneración predeterminada, siempre que haya beneficios distribuibles, incluyendo un importe por la totalidad o una parte de los mismos, el instrumento financiero o aportación tendrán la consideración, a efectos de su clasificación contable, de pasivo financiero. Para su clasificación contable como instrumento de patrimonio, la obligación de distribución debe estar condicionada a algún mecanismo de aprobación por alguno de los órganos de representación que la normativa prevé respecto a los FAB, ya sea el consejo de administración de la sociedad gestora, el sindicato de tenedores de valores emitidos por el fondo o los comités u otros órganos representativos de inversores que se creen al amparo de lo que dispone la letra o) del apartado 1 del artículo 36 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre.

Tal y como se indica en el apartado 14.11 de la Escritura de Constitución, el Comité de Inversores de conformidad con lo previsto el artículo 36.1(o) del RD 1559/2012, en el caso de que hubiera una pluralidad de tenedores de Valores, se constituirá un comité de inversores (el "Comité de Inversores"). En tanto en cuanto el Comité de Inversores no haya sido constituido, las decisiones de los titulares de Valores (distinto del ejercicio individual de derechos) deberán ser adoptadas por la totalidad de los titulares de los Valores y comunicadas mediante instrucción o notificación remitida o firmada por la totalidad de los titulares de los Valores.

Una vez constituido el Comité de Inversores todas las decisiones, instrucciones y notificaciones de los titulares de Valores (distinto del ejercicio individual de derechos) serán acordadas, remitidas y realizadas por el Comité de Inversores de acuerdo con las reglas de funcionamiento establecidas a continuación y en documento aparte acordado por los titulares de los Valores.

A 31 de diciembre de 2019, no se ha constituido el Comité de Inversores ya que no existía un Inversor. Si bien según la escritura de constitución, los recursos disponibles, se aplicarán, siempre que existan instrucciones por los titulares de los Valores (o en su caso de estar constituido el Comité de Inversores) previa solicitud de la Sociedad Gestora, al pago de la Remuneración Ordinaria de los Valores, pari passu entre Sareb y el Inversor, en proporción a su respectiva participación en los Valores del Fondo, en los términos previstos en esta Escritura.

Por todo ello, para cumplir la clasificación contable como instrumento de patrimonio la obligación de distribución debe estar condicionada a algún mecanismo de aprobación por alguno de los órganos de representación en el FAB o su sociedad gestora. Concretamente, en el punto 14.11.2 de la Escritura de Constitución, el Comité de Inversiones o, mientras dicho Comité no esté constituido, los titulares de los valores, aprobará cualquier decisión y decidirán sobre cualquier asunto relativo al funcionamiento y a la gestión del Fondo. Asimismo, entre otros puntos, se encuentra el poder acordar la fecha de pago de la remuneración de los Valores, relativa al Orden de Prelación de Pagos.

Las aportaciones de inversores institucionales, realizadas en la fecha de constitución o en otras posteriores, a quienes corresponda el derecho al remanente que, en su caso, se produzca con ocasión de la liquidación del fondo, una vez satisfechos los derechos de crédito de los restantes acreedores, se presentarán en el balance en el epígrafe de aportaciones siempre que se cumplan las condiciones para su clasificación a efectos contables como instrumentos de patrimonio propio.



0N9472202

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

A tal efecto, tendrán la consideración de instrumentos de patrimonio propio los que cumplan con los requisitos definidos a tal efecto en la Circular 6/2013 de la CNMV y que se detallan a continuación:

- 1) Un instrumento financiero emitido por el FAB deberá clasificarse, en su totalidad o en alguna de sus partes, en el momento de su reconocimiento inicial, como instrumento de patrimonio propio cuando, considerando la realidad económica del instrumento, otorgue a su tenedor el derecho a una participación residual en los activos del FAB, después de deducir todos sus pasivos.
- 2) Las aportaciones de inversores institucionales, realizadas en la fecha de constitución o en otras posteriores, a quienes corresponda el derecho al remanente que, en su caso, se produzca con ocasión de la liquidación del fondo, una vez satisfechos los derechos de crédito de los restantes acreedores, se presentarán en el balance en el epígrafe de aportaciones siempre que se cumplan las condiciones para su clasificación a efectos contables como instrumentos de patrimonio propio.
- 3) El tratamiento contable aplicable por el FAB para el registro de los instrumentos de patrimonio propio es el previsto en el PGC. A tal efecto, tendrán la consideración de instrumentos de patrimonio propio las emisiones realizadas por el FAB que no cumplan la definición de pasivo financiero. Como excepción, se clasificarán también contablemente como instrumentos de patrimonio aquellos instrumentos emitidos o aportaciones realizadas que cumplan las condiciones a las que se refieren los siguientes apartados 4, 5 y 6.
- 4) Un instrumento financiero o aportación con opción de venta, que incluya una obligación contractual para el Fondo de recomprar o reembolsar ese instrumento o aportación mediante efectivo u otro activo financiero en el momento de ejercer la opción, cumple la definición de pasivo financiero. Como excepción, un instrumento o aportación que incluya dicha obligación anterior se clasificará contablemente como instrumento de patrimonio propio si reúne todas y cada una de las características siguientes:
 - a) Otorga al tenedor el derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fondo en caso de su liquidación. Los activos netos del Fondo son los que se mantienen después de deducir todos los demás pasivos.
 - b) El Instrumento pertenece a la clase de instrumentos que está subordinado a todas las demás clases de instrumentos.
 - c) Todos los instrumentos financieros de la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases de instrumentos tienen características idénticas.
 - d) Excepto por la obligación contractual para el Fondo de recomprar o reembolsar el instrumento o aportación en el supuesto de ejercicio de la opción por su titular, el instrumento o aportación no incluye para el Fondo ninguna otra obligación contractual de pagar en efectivo u otro activo financiero.
 - e) Los flujos de efectivo totales esperados, atribuibles al instrumento a lo largo de su vida, se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio en el valor razonable de los activos netos reconocidos y no reconocidos del fondo a lo largo de la vida del instrumento (excluyendo cualesquiera efectos atribuibles al propio instrumento).



ON9472203

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

5) Adicionalmente, como otra excepción a efectos de su clasificación contable, un instrumento o aportación que imponga al Fondo la obligación de entregar a sus tenedores una participación proporcional de sus activos netos, pero única y exclusivamente en el momento en que se produzca la liquidación del fondo, se clasificará asimismo como un instrumento de patrimonio propio si reúne todas y cada una de las características (a), (b) y (c) del apartado 1) anterior y el instrumento o aportación no incluye para el Fondo ninguna otra obligación contractual de pagar en efectivo u otro activo financiero.

6) Para que un instrumento o aportación pueda ser clasificado como patrimonio, además de tener todas las características anteriormente mencionadas bien en el apartado 1) o las señaladas en el apartado 2), el Fondo no puede ser contraparte de ningún otro instrumento financiero o contrato que implique:

- a) Flujos de efectivo totales que estén basados sustancialmente en el resultado, en el cambio en los activos netos reconocidos, o el cambio en el valor razonable de los activos netos reconocidos o no reconocidos del fondo (excluyendo cualesquiera efectos atribuibles a este instrumento o contrato); y
- b) Tenga el efecto de fijar o de restringir sustancialmente su derecho sobre el valor residual del fondo por parte del tenedor del instrumento o aportación objeto de evaluación a efectos de su clasificación contable.

Un instrumento de patrimonio propio o aportación se reclasificará como un pasivo financiero desde la fecha en que el instrumento o aportación deje de tener todas las características o cumplir todas las condiciones establecidas en dichos apartados. El pasivo financiero deberá valorarse al valor razonable del instrumento o aportación en la fecha de la reclasificación, registrando en el epígrafe de reservas del patrimonio neto cualquier diferencia entre dicho valor razonable y el valor en libros del instrumento de patrimonio propio o aportación.

Como consecuencia de estos puntos, se han considerado los Valores emitidos por el Fondo como Instrumentos de Patrimonio.

k) Cuentas de periodificación

Los importes correspondientes a las periodificaciones de activo y de pasivo, excepto los relativos a intereses de los activos financieros y pasivos financieros, se presentan en el balance en los epígrafes de periodificaciones de activo y periodificaciones de pasivo, respectivamente.

l) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga durante el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.



0N9472204

CLASE 8.^a

impresión digital

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

El Fondo está sujeto al régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional decimoséptima de la Ley 9/2012 por el cual se determina que el tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades del Fondo será del 1% resultando de aplicación el régimen fiscal previsto para las Instituciones de Inversión Colectiva en el Capítulo V del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RDL 4/2004 de 5 de marzo, sólo durante el periodo de tiempo a que se refiere el apartado 3 de la citada disposición adicional. Una vez transcurrido dicho periodo de tiempo, el Fondo tributará al tipo general del impuesto sobre sociedades.

El Impuesto sobre beneficios se considera como un gasto y se registra, en el epígrafe de Impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias. Viene determinado por el impuesto a pagar calculado respecto a la base imponible del ejercicio, una vez consideradas las variaciones durante dicho ejercicio derivadas de las diferencias temporarias, de los créditos por deducciones y bonificaciones y de bases imponibles negativas. La base imponible del ejercicio puede diferir del Resultado neto del ejercicio presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias ya que excluye las partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y las partidas que nunca lo son.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

m) Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

Son aquellas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.

- Comisiones no financieras

Son aquellas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un periodo de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.

n) Garantías financieras

Un contrato de garantía financiera es aquél que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al acreedor por la pérdida en la que incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda, con independencia de su forma jurídica, que puede ser, entre otras, la de fianza, aval financiero, contrato de seguro o derivado de crédito.



0N9472205

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

a) Contratos de garantía financiera emitidos por el Fondo.

Un contrato de garantía financiera emitido por el Fondo se reconocerá en la partida de Otros pasivos financieros por su valor razonable más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a su emisión. Inicialmente, salvo evidencia en contrario, el valor razonable de los contratos de garantía financiera emitidos a favor de un tercero no vinculado, dentro de una transacción aislada en condiciones de independencia mutua, será la prima recibida más, en su caso, el valor actual de los flujos de efectivo a recibir, utilizando un tipo de interés similar al que se hubiera concedido financiación, activos financieros para el Fondo, a la contraparte con similar plazo y riesgo, y, simultáneamente, se reconocerá como un crédito en el activo en la partida Otros activos financieros el valor actual de los flujos de efectivo futuros pendientes de recibir, utilizando el tipo de interés anteriormente citado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los contratos de garantía financiera emitidos se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- El valor de los contratos de garantía financiera que no se hayan clasificado como dudosos será el importe inicialmente reconocido en el pasivo menos la parte imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias linealmente a lo largo de la vida esperada de la garantía o con otro criterio siempre que éste refleje más adecuadamente la percepción de los beneficios y riesgos económicos de la garantía.

La Sociedad Gestora clasificará como dudoso un contrato de garantía financiera cuando el avalado presente impagos con una antigüedad superior a tres meses o bien cuando el pago por la entidad sea probable y su recuperación dudosa. Dicha clasificación implicará la reclasificación del importe reconocido en Otros pasivos financieros a la partida de Provisiones, valorándose a partir de ese momento con arreglo a lo indicado en la Nota 3.e. anterior de Deterioro del valor de los activos financieros, para la determinación de la provisión por deterioro.

o) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados, los servicios prestados y los intereses a recibir en el curso ordinario de las actividades del Fondo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Fondo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Fondo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

- Las ventas de Activos Inmuebles/ Participaciones se reconocen cuando se han entregado los bienes, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación de éstos por parte del comprador. Se clasificarán en la cuenta de resultados según su naturaleza en los epígrafes Resultado de existencias- Venta de Existencias, Resultado de inversiones inmobiliarias- Resultado por enajenaciones o Resultado Instrumentos de Patrimonio- Resultado por enajenaciones.
- Los ingresos por arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



ON9472206

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la Dirección.

Los intereses y rendimientos asimilados incluyen los ingresos obtenidos de: Otros activos financieros: incluye entre otros los intereses devengados en el periodo por la tesorería y otros activos líquidos equivalentes, así como otros de naturaleza diferente a la mencionada en los epígrafes anteriores.

p) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4. Gestión del riesgo de instrumentos financieros

Las actividades del Fondo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de amortización anticipada. El programa de gestión del riesgo global del Fondo se centra en mitigar la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. El Fondo puede emplear instrumentos derivados para cubrir ciertos riesgos.

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

Riesgo de mercado

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

- 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.

En el caso del Fondo, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a riesgos de tipo de interés de valor razonable.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las Cuentas Anuales.



0N9472207

CLASE 8.^a

TRES CÉNTIMOS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

- Riesgo de liquidez

El Fondo mantiene la disponibilidad de línea Capex concedida por Sareb para complementar la liquidez proveniente de la explotación y venta de los Activos de Sareb.

El Administrador de los Activos Sareb ha facilitado a la Sociedad Gestora la siguiente previsión de liquidez a un año a 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros
	2019
Saldo de apertura a 31 de diciembre de 2019	59.883
Cobros de explotación	95.193
Pagos de explotación	(19.963)
Salida de efectivo para Existencias	(156.866)
Importes recibidos de financiación	176.829
Retorno a los inversores	(79.494)
Pago de deuda	(46.863)
Saldo de cierre a 31 de diciembre de 2020	28.719

La tabla siguiente presenta un análisis de los pasivos financieros del Fondo que se liquidarán por el neto agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha del balance de situación hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato.

	Menos de un año	Entre 1y 2 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
A 31 de diciembre de 2019				
Préstamo OPEX	-	-	-	6.107
Préstamo CAPEX	-	-	-	4.608
Préstamo PHP	-	-	-	32.295
Préstamo IVA	-	-	-	1.390
Proveedores retención garantía	1.073	145	-	-
Depósitos recibidos	1.432	-	-	-
Intereses vencidos e impagados	26	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	335	-	-	-
Total	2.866	145	-	44.400

Sin perjuicio de los gastos e impuestos a cuyo pago viene obligado el Fondo, éste traslada los ingresos obtenidos de la explotación y venta de los Activos Sareb a los adquirientes de los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo de conformidad con el orden de prelación de pagos recogido en la estipulación 22 de la Escritura de Constitución, sin que existan pagos comprometidos en fechas determinadas (Nota 1).



0N9472208

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

- Riesgo de crédito

El siguiente cuadro muestra los instrumentos financieros del Fondo a 31 de diciembre de 2019:

Saldos de activo (miles de euros)	
Activos financieros a coste amortizado	
	2019
Derechos de crédito	24.071
	<u>24.071</u>

A 31 de diciembre de 2019, los riesgos de crédito asociados son gestionados por los administradores de los activos. Los mismos son derechos de crédito a corto plazo y versan sobre distintos inmuebles finalizados. (Nota 7).

Riesgo de amortización anticipada

El riesgo de amortización anticipada total o parcial del Fondo viene determinado por la ocurrencia de alguna de las situaciones descritas en la Nota 1 respecto a la liquidación anticipada del Fondo. Sin perjuicio de ello, el Fondo se liquidará una vez se hayan amortizados todos sus instrumentos de patrimonio de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, tras la venta se sus existencias.

5. Gestión de activos

Aelca Desarrollos Inmobiliarios S.L. posee la gestión y administración los inmuebles y los contratos conexos, que se llevará a cabo con sujeción y con arreglo a lo previsto en la escritura de constitución del Fondo así como las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribirá los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la gestión, administración y disposición de los Activos SAREB, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador de los activos Sareb con arreglo a lo previsto en el Contrato de administración de los Activos.

La Sociedad Gestora no asume ninguna responsabilidad ni frente a los titulares de los Valores, ni frente a la SAREB como acreedor del Fondo, ni frente a terceros por la administración, gestión y operación de los inmuebles y los contratos llevada a cabo por la SAREB y por los administradores actuales.



ON9472209

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, a efectos del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
	2019
Cuentas operativas en CaixaBank	2.068
Cuentas de clientes en CaixaBank	5.450
Cuenta de tesorería en Banco Santander	4.187
Cuenta de gastos en Banco Santander	14.830
Cuenta de clientes en Banco Santander	1.080
Cuentas operativas en Banco Santander	2.357
Cuenta pignoración avales en Banco Santander	223
Cuenta operativa/clientes en Banco Sabadell	462
Cuentas de clientes en Novo Banco	365
Cuentas operativas en Novo Banco	3.500
<hr/>	
	34.522

La cuenta de gastos se abrió con la finalidad de satisfacer los gastos correspondientes a los Inmuebles. A 31 de diciembre de 2019, la misma tiene importe por 14.830 miles de euros.

La cuenta de tesorería tiene por objeto la operativa diaria del Fondo. En la misma se perciben las transferencias de fondos que se reciben del resto de Cuentas Bancarias del Fondo y de la Línea de Liquidez OPEX y Gastos, los ingresos por el cobro de los Derechos de Crédito, así como aquellos ingresos obtenidos por el Fondo que, por su naturaleza, no deban ser abonados en otras Cuentas Bancarias. A 31 de diciembre de 2019, el importe por este concepto es de 4.187 miles de euros.

Las cuentas operativas son cuentas especiales que sirven para recibir la financiación de las distintas promociones. Asimismo, desde estas cuentas se realizan los distintos pagos a las promociones que se encuentran en curso. A 31 de diciembre de 2019, desprenden un importe de 7.925 miles de euros.

Las cuentas de clientes son cuentas especiales que tienen por objeto el abono de los fondos derivados de las ventas y comercialización de las distintas promociones inmobiliarias del Fondo. Estas percepciones de diversas cantidades a cuenta del precio de venta son anticipadas por los adquirientes de los activos inmobiliarios a través de distintas entidades de crédito. A 31 de diciembre de 2019, las cuentas de clientes tienen un saldo de 6.895 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 se encuentran 462 miles de euros registrados en una cuenta especial que incluye tanto las características de una cuenta operativa como las de una cuenta de clientes.

La cuenta pignoración de avales se abrió con la finalidad de obtener y entregar los avales bancarios que sean precisos en el desarrollo y ejecución de los proyectos de promoción inmobiliaria. A 31 de diciembre de 2019, el importe registrado asciende a 223 miles de euros.

Las cuentas no son remuneradas, su tipo es 0.



0N9472210

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

7. Activos financieros a coste amortizado

Derechos de crédito	Saldo inicial 5.06.19	Altas	Bajas	Saldo final 31.12.19
Crédito normal	48.254	-	(24.183)	24.071
Otros activos financieros	-	7	-	7
Total Activos financieros a coste amortizado	48.254	7	(24.183)	24.078

En la Constitución del Fondo, fueron transmitidos por parte de Sareb un total de 48.254 miles de euros en concepto de Derechos de Crédito. Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han producido cancelaciones de los derechos de crédito correspondientes a las ventas de activos subyacentes por parte de Sareb por importe de 24.183 miles de euros. Derivado de dichas ventas, se ha registrado en la cuenta de tesorería 2.084 miles de euros (Nota 6), y 35.449 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio (Nota 10). Este importe ha sido abonado por Sareb con fecha 5 de marzo de 2020. El resultado producido de dichas ventas ha sido un beneficio de 13.351 miles de euros (Nota 16). Al 31 de diciembre de 2019, el saldo por este concepto asciende a 24.071 miles de euros clasificados en su totalidad como "Crédito Normal".

En el Anexo 6 de la Escritura de Constitución, referente a los Derechos de Crédito, se recoge un listado de los Activos Subyacentes y de los Contratos de Compraventa suscritos a 5 de junio de 2019. Se acuerdan que cualesquier importes percibidos por SAREB de los deudores de cada uno de los Derechos de Crédito serán retenidos, o en su caso, transferidos al Fondo. El vencimiento de los mismos es en el corto plazo y no se ha dotado provisión alguna por dicho saldo.

No existen diferencias significativas entre el valor razonable y el valor de coste contabilizado de los mismos. Los valores contables de dichos derechos de crédito están denominados en euros.

A 31 de diciembre de 2019 los Derechos de Crédito no han sufrido ningún deterioro de valor.

Asimismo, en el apartado de Activos Financieros a coste amortizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se encuentran registrados 7 miles de euros en "Otros activos financieros" en concepto de créditos a corto plazo sobre promociones terminadas.



ON9472211

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

8. Activos inmuebles – Existencias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Saldo inicial 5.06.19				Saldo final 31.12.19
		Altas	Traspasos	Bajas	
Existencias					
Inmuebles terminados	-		15.535	(797)	14.738
Inmuebles en construcción	174.399	20.838	(12.542)		182.695
Terrenos	588.736	3.282	(2.993)		589.025
Total	763.135	24.120	-	(797)	786.458
Correcciones de valor por deterioro	-	-	-	-	-
TOTAL EXISTENCIAS	763.135	24.120	-	(797)	786.458

De acuerdo a la Estipulación 8.4 de la Escritura de Constitución del Fondo, el riesgo y los efectos económicos asociada a la cartera de activos se transmitió con efectos a fecha 5 de junio de 2019. Tal y como se establece en dicha Escritura el valor de los activos inicialmente acordados para su traspaso correspondía a 763.135 miles de euros.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han producido altas por importe de 24.120 miles de euros en concepto de activaciones de gastos de las distintas promociones que se encontraban en construcción, de las cuales 126 miles de euros se corresponden a intereses activables de los préstamos promotores (Nota 15). Se han realizado pagos por importe de 16.328 miles de euros en concepto del desarrollo de las distintas promociones que se encuentran activadas.

Así mismo durante el mismo periodo, se han producido diversos traspasos al subepígrafe de Inmuebles terminados correspondientes con reclasificaciones de inmuebles que han finalizado su desarrollo en el periodo analizado.

Adicionalmente, durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio el y el 31 de diciembre de 2019, se han producido bajas de inmuebles terminados correspondiente a ventas por importe de 797 miles de euros, cuyo precio de venta asciende a 1.000 miles de euros y ha generado un resultado positivo de 203 miles de euros. (Nota 14). De estas ventas de inmuebles finalizados, durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han cobrado un total de 886 miles de euros sobre la adquisición de los inmuebles por terceros, adicionales a los 114 miles de euros ya transferidos en la constitución del Fondo.

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo no ha reconocido ningún deterioro de valor en sus existencias de inmuebles.



0N9472212

CLASE 8.^a

ÁRQUA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2019, no existen viviendas en régimen de arrendamiento operativo.

El Fondo tiene contratada una póliza de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetos todos los inmuebles. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

9. Activos y pasivos fiscales

El desglose por tipología de impuesto a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	
	Activos	Pasivos
H.P. Deudora / Acreedora por IVA	794	428
H.P. Deudora / Acreedora por IGIC	1.390	-
H.P. Deudora / Acreedora por IRPF	-	66
H.P. Deudora / Acreedora por Impuesto Sociedades	-	97
H.P. Deudora / Acreedora por Régimen especial del Criterio de Caja	12	-
Total	2.196	591

Al 31 de diciembre de 2019, los Activos y Pasivos fiscales corresponden principalmente al IVA soportado y repercutido surgido por las operaciones realizadas por la actividad del Fondo.

Con fecha 5 de junio de 2019, el Fondo ha pagado 115.140 miles de euros en concepto de derechos de crédito relativos al IVA e IGIC soportados por el Fondo pendientes de devolución por parte de la Hacienda Pública tal y como se indica en la Escritura de Constitución, de los cuales 113.750 miles de euros han sido cobrados al 31 de diciembre de 2019. Aún está pendiente de devolución el IGIC soportado en la adquisición de los inmuebles cedidos sujetos a este tributo.



ON9472213

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

10. Otros activos y pasivos

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de este epígrafe recoge un importe de 39.616 miles de euros en concepto de:

	Miles de euros
	2019
	Activos
Deudores retenciones garantía certificaciones	75
Efectos comerciales	2.839
Efectos comerciales impagados	3
Proveedores facturas pendientes de recibir o formalizar	929
Fianzas constituidas	333
Clientes	(13)
Clientes empresas asociadas	35.450
Total	39.616

El importe registrado en Clientes empresas asociadas, se corresponde con el importe pendiente de cobro por parte de Sareb de las cancelaciones de los derechos de crédito al 31 de diciembre de 2019.

b) Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de este epígrafe recoge un importe de 14.498 miles de euros en concepto de:

	Miles de euros
	2019
	Pasivos
Proveedores	4.748
Acreedores por prestaciones de servicios	1.274
Anticipos clientes c/p	2.767
Anticipos clientes l/p	5.709
Total	14.498

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo ha pagado en concepto de comisiones de administración un total de 711 miles de euros, estando pendientes de pago un total de 762 miles de euros que junto a otros conceptos por importe de 512 miles de euros se encuentran registrados en el subepígrafe de Acreedores por prestaciones de servicios.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 el Fondo ha cobrado en concepto de nuevos anticipos de clientes un total de 2.980 miles de euros por la reservas de inmuebles, que se suman a las ya transferidas en la constitución del Fondo, obteniendo un importe final de 8.476 miles de euros en concepto de anticipos de clientes.



0N9472214

CLASE 8.^a

ESTADO

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

11. Pasivos financieros - Débitos y partidas a pagar

El detalle de los epígrafes de Débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
	2019
Otros pasivos financieros	
Préstamo IVA Sareb e IGIC Sareb	1.390
Línea Liquidez Opex Sareb y Gastos Sareb	6.107
Línea Liquidez Capex Sareb	4.607
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	32.295
Depósitos Recibidos y proveedores	2.651
Intereses y gastos devengados no vencidos	335
Intereses vencidos e impagados	26
	<hr/>
	47.411

Los pasivos financieros del Fondo son liquidados de acuerdo con el orden de prelación de Pagos incluidos en la Escritura de Constitución (Anexo 1).

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge las deudas que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató en la fecha de constitución del Fondo con el Cedente:

	Miles de euros	
	2019	
	Límite	Dispuesto
Préstamo IVA e IGIC Sareb	115.140	1.390
Línea Liquidez Opex y Gastos Sareb	75.000	6.107
Línea Liquidez Capex Sareb	100.000	4.607
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	374.349	32.295
Depósitos Recibidos y proveedores	-	2.651
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	335
Intereses vencidos e impagados	-	26
	<hr/>	<hr/>
	175.000	47.411



0N9472215

CLASE 8.^a

ÁRQUA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

- Préstamo IVA e IGIC Sareb

A la fecha de constitución del Fondo, la SAREB concede al Fondo un préstamo por importe de CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS Y SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (115.139.784,64 €) con la finalidad de satisfacer el IVA y el IGIC soportado por el que el Fondo deba asumir el pago como consecuencia de la adquisición por parte del Fondo de los Inmuebles (el "Préstamo IVA").

El importe de principal dispuesto y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo variable resultante de la adición al EURIBOR 12 meses de un margen inicial del 2.5% y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Escritura de Constitución.

Los intereses devengados durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe de 1.283 miles de euros de los que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio 2019 148 miles de euros. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 15), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar - Intereses y gastos devengados no vencidos".

Con fecha 12 de noviembre de 2019, el Fondo amortizó anticipadamente parte del Préstamo correspondiente al IVA por un importe de 113.750 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene un pasivo financiero de 1.390 miles de euros en concepto de IGIC..

- Línea de Liquidez Opex y Gastos Sareb

A la fecha de constitución del Fondo, la SAREB concede al Fondo una línea de crédito revolving por importe de máximo inicial de SETENTA Y CINCO MILLONES EUROS (75.000.000,00) con la finalidad de satisfacer los Gastos Iniciales, cualesquiera gastos y costes operativos del Fondo, así como dotar la Reserva para Gastos Operativos del Fondo, los pagos de intereses y gastos devengados bajo el Préstamo IVA, la Línea de CAPEX y cualquier Financiación Promoción, así como bajo cualquier otro contrato de financiación suscrito por el Fondo, los gastos de explotación (OPEX) para el desarrollo de los Inmuebles incluyendo la dotación de la Reserva para Gastos de Inmuebles y el pago que en concepto de IVA deba hacer el Fondo a la Hacienda Pública en el caso de que en relación con una determinada liquidación el importe agregado del IVA repercutido sea superior al importe del IVA soportado por el Fondo (la "Línea de Liquidez para OPEX y Gastos").

La línea de liquidez estará disponible desde la fecha de su formalización hasta el 28 de Noviembre de 2027(excluida).

El importe de principal dispuesto y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo variable resultante de la adición al EURIBOR 12 meses de un margen inicial del 2.5% y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Escritura de Constitución.

Los intereses devengados durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe de 54 miles de euros que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio 2019. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 15), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar - Intereses y gastos devengados no vencidos".



ON9472216

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene una deuda de 6.107 miles de euros en concepto de préstamos Opex.

- *Línea Liquidez Capex Sareb*

A la fecha de constitución del Fondo, la SAREB concede al Fondo una línea de crédito por importe de CIEN MILLONES DE EUROS (100.000.000,00) con la finalidad de financiar los gastos de Capex Suelo y los gastos de Capex Promoción de los Inmuebles hasta, en su caso, la obtención de la correspondiente Financiación Promoción en relación con un determinado Inmueble y, asimismo, en caso de resultar necesario, los ajustes de los importes de CAPEX invertido en los Inmuebles y los Activos Subyacentes (la "Línea de CAPEX"). La Línea de CAPEX estará disponible desde la fecha de su formalización hasta el 28 de noviembre de 2027 (excluida). El importe de principal dispuesto y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo variable resultante de la adición al EURIBOR 12 meses de un margen inicial del 2,5% y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Escritura de Constitución.

Los intereses devengados durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe de 17 miles de euros que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio 2019. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 15), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar -Intereses y gastos devengados no vencidos".

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene vigentes deudas por 4.607 miles de euros relativas a gastos de inversión incurridos.

- *Préstamos Financiación Promoción Iniciales.*

A fecha de constitución del Fondo, SAREB concede al Fondo cincuenta (50) líneas de crédito por importe total agregado de TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (374.349.230,44 €) a los efectos de desarrollar determinados Proyectos de Promoción Inmobiliaria (las "Financiaciones Promoción Iniciales"). El detalle de las Financiaciones Promoción Iniciales y de los Proyectos de Promoción Inmobiliaria financiados con cada una de ellas se contiene en el Anexo 7 de la Escritura de Constitución.

El Periodo de disposición de cada una de las Financiaciones Promoción Iniciales se especifica en el Anexo 7 de la Escritura de Constitución y, únicamente podrá realizar disposiciones dentro del correspondiente periodo de disponibilidad del crédito y siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas a tales efectos bajo cada Financiación Promoción Inicial.

El importe de principal dispuesto y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo variable resultante de la adición al EURIBOR 12 meses de un margen inicial del 2,5% y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la Escritura de Constitución. No obstante, lo anterior, en caso de que SAREB vendiese o de algún otro modo transmitiese Valores emitidos por el Fondo de tal manera que su participación fuera inferior al noventa por ciento (90%) de los Valores, el Margen se incrementará de manera proporcional a la reducción de la participación del Acreditante en los Valores del Fondo hasta un máximo del 3,25%.



ON9472217

CLASE 8.^a

0,03 € 1998

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Los intereses devengados durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe de 218 miles de euros de los que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio 2019, 142 miles de euros. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 15), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar – Intereses y gastos devengados no vencidos".

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo posee una deuda de 32.295 miles de euros en concepto de préstamos financiación promociones iniciales

- Depósitos recibidos y proveedores

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe de otros pasivos financieros recoge el saldo correspondiente a las fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento de las existencias del Fondo, tal y como se establece en la Escritura de Constitución del mismo, por un importe de 1.433 miles de euros, así como las cantidades de proveedores referidas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 en relación aquellos Inmuebles de los Proyectos de Promoción Inmobiliaria en curso.

El desglose de las mismas a 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	2019
Proveedores, Retención	1.218
Depósitos Recibidos	1.433
	<hr/> 2.651

- Intereses y gastos devengados no vencidos e intereses vencidos e impagados

A 31 de diciembre de 2019 el epígrafe de Débitos y partidas a pagar recoge los siguientes saldos en concepto de Intereses. Los mismos se desglosan en la siguiente tabla:

	<u>Miles de euros</u>
	2019
Intereses y gastos devengados no vencidos	
Intereses préstamo IVA e IGIC Sareb	148
Intereses préstamos Opex	28
Intereses préstamos Capex	17
Intereses préstamos promotor	142
Intereses vencidos e impagados	
Intereses vencidos e impagados préstamo Opex	<hr/> 26
	<hr/> 361



0N9472218

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

12. Periodificaciones de activo y pasivo

El desglose de las periodificaciones de activo y de pasivo al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	
	Saldos deudores	Saldos Acreedores
Gastos Anticipados	2	-
Comisión de Gestión (Nota 17)	-	19
Otras periodificaciones	-	3.349
	2	3.368

A 31 de diciembre de 2019, el Fondo ha pagado en concepto de comisión de gestión 24 miles de euros, estando pendientes de pago 19 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el apartado de otras periodificaciones recoge importes de 50 miles de euros en concepto de auditoría, 1.800 miles de euros en concepto de certificaciones de obras y 1.499 miles de euros por provisiones a cierre de obras.

13. Fondos propios

La actividad de Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios, en su calidad de instrumento de desinversión de la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), consiste en trasladar a los titulares de los valores y a los demás acreedores del Fondo los flujos monetarios y cualesquiera otros derechos derivados de los Activos adquiridos a la Sareb. El Fondo emitió valores de renta variable cuyo rendimiento está vinculado a los ingresos generados por los Inmuebles (incluyendo aquéllos derivados de su enajenación) y a las decisiones del Comité de Inversores, de conformidad con los términos en la Escritura de Constitución y con un vencimiento vinculado a la duración del Fondo.

El Fondo no se encuentra sujeto a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, la Circular 6/2013 (modificada por la Circular 7/2014), no establece un Patrimonio Mínimo. Tal y como se indica en la Nota 3.a., las presentes Cuentas Anuales han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

En atención a las condiciones establecidas por la Circular 6/2013, los valores se encuentran clasificados como instrumentos de patrimonio sobre la base de que la obligación de distribución está condicionada a la aprobación por parte de los órganos de representación del FAB o de su sociedad gestora. Atendiendo al Orden de prelación de pagos (Anexo 1), la remuneración se encuentra sujeta a las instrucciones por escrito del Comité de Inversiones.



0N9472219

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

a) Otros instrumentos de patrimonio:

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo al mismo, emitió el 5 de junio de 2019, 5.000 valores, con un nominal de 162.277,80 euros, cada uno de ellos, representando, en su conjunto, una emisión por un valor nominal de 811.389 miles euros. Los Valores se representarán mediante títulos nominativos (títulos representativos).

En el momento de la constitución del fondo, SAREB subscribe íntegramente los valores. El desembolso del precio de suscripción de los valores se efectúa por compensación contra el Precio de adquisición de los Inmuebles de conformidad con lo dispuesto en la Escritura de Constitución.

Al cierre del ejercicio 2019 el 100% de los valores emitidos por el Fondo continúan siendo titularidad de SAREB.

De conformidad con el artículo 31.1.b) del Real Decreto 1559/2012, el Fondo emite Valores de renta variable cuyos derechos están vinculados a los ingresos generados por los Inmuebles y los Derechos de Crédito (incluyendo aquéllos derivados de su enajenación) y asociados a la vida del Fondo, de conformidad con los términos de la Escritura de Constitución y con un vencimiento vinculado a la duración del fondo.

Los Valores no serán objeto de calificación crediticia por parte de ninguna agencia de calificación y estarán sujetos a las siguientes limitaciones y restricciones respecto a su transmisión y negociación:

- No serán objeto de negociación en un mercado secundario oficial.
- No podrán ser transmitidos a favor de personas o entidades que no sean consideradas, de acuerdo con en la legislación del mercado de valores española aplicable en el momento de la transmisión, como inversores profesionales, y sujeto a la normativa de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- No podrán ser transmitidos a favor de personas o entidades que no se adhieran como parte al Contrato de Inversión (siempre que este contrato esté vigente).

Los titulares de los Valores podrán acordar, en cada Fecha de Pago o períodos de tiempo concretos, en la medida en que existan Recursos Disponibles en la Fecha de Cálculo inmediatamente anterior y una vez satisfechos los conceptos (a) a (i) del Orden de Prelación de Pagos, el cobro de una remuneración variable por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles (la "Remuneración de los Valores").

El pago de la Remuneración de los Valores se efectuará en cada Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. El cálculo de los pagos se realizará para cada Valor por redondeo al céntimo de euro inferior y los excedentes, en su caso, se mantendrán en la Cuenta de Tesorería hasta la siguiente Fecha de Pago como Recursos Disponibles.

La fecha de pago será el día 25 de cada mes de enero, abril, julio y octubre (o, si éste no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente) hasta la liquidación del Fondo. La frecuencia existente entre dos Fechas de Pago podrá establecerse como mensual, siempre que así sea decidido y comunicado por los titulares de los Valores con, al menos treinta, (30) días de antelación a la nueva Fecha de Pago, entrando en vigor dicha frecuencia, el 25 del mes siguiente (o, si éste no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente) a la fecha de comunicación.



0N9472220

CLASE 8.^a
DIFUSIÓN

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Los titulares de los Valores tendrán capacidad para determinar Fechas de Pago extraordinarias, el 25 de cada mes (o, si éste no fuera un Día Habil, el Día Habil inmediato siguiente) siempre que así lo comuniquen a la Sociedad Gestora con, al menos treinta, (30) días de antelación a la Fecha de Pago extraordinaria.

Durante el ejercicio 2019 no se han realizado remuneración alguna por parte del Fondo.

b) Resultado del ejercicio:

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 a presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo para su aprobación, es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2019</u>
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	9.615
Distribución	
Reservas	9.615

14. Resultado existencias

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Resultado de existencias" durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2019</u>
Venta de Existencias (Nota 8)	1.000
Aprovisionamientos	(23.994)
Variación de Existencias (Nota 8)	23.197
	203

El importe de variación de existencias se obtiene del importe de las altas sin tener en cuenta la activación de intereses financieros de los préstamos promotor y bajas producidas durante el periodo comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019. En dicha variación no se ha tenido en cuenta la aportación inicial de los activos.

Durante ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, la totalidad de las ventas se han realizado sobre inmuebles terminados. El origen geográfico de las existencias vendidas durante el ejercicio 2019 viene identificado en el Estado S.07 anexo a esta memoria.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, no existen contratos de arrendamiento.



0N9472221

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

15. Intereses y cargas asimiladas

Este epígrafe recoge los intereses devengados durante el ejercicio por los pasivos financieros con rendimiento, implícito o explícito, incluidos los procedentes de remuneraciones en especie que se obtienen de aplicar el método del tipo de interés efectivo.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados, clasificados en función de la naturaleza de las operaciones financieras que lo han originado, son los siguientes:

	Miles de euros
	2019
Intereses devengados Préstamo IVA	1.283
Intereses devengados Línea Liquidez Opex	54
Intereses devengados Línea Liquidez Capex	17
Intereses devengados prestamos promotores	218
	<hr/>
	1.572

El cálculo de los intereses devengados el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se ha realizado según lo establecido en la Escritura de Constitución del Fondo. El tipo de retribución de los valores es variable. Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, el tipo de retribución se ha situado en el 2.5 %.

16. Resultado operaciones financieras

El desglose a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
	2019
Beneficios procedentes de Derechos de crédito	13.351
Incorporación al activo de gastos financieros	126
Avalos	(48)
	<hr/>
	13.429

A 31 de diciembre de 2019, el resultado producido por las cancelaciones de los derechos de crédito correspondientes a las ventas de activos subyacentes por parte de Sareb asciende a 13.351 miles de euros. (Nota 7).



0N9472222

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

17. Gastos generales

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Gastos generales" durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros 2019
Servicios exteriores	852
Tributos y tasas	6
Comisión de gestión	43
Comisión de Administración	1.473
	<hr/>
	2.374

a) Servicios exteriores

El desglose del epígrafe de la cuenta de "Servicios exteriores" durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros 2019
Servicios profesionales independientes	481
Otros Gastos	371
	<hr/>
	852

b) Tributos

A 31 de diciembre de 2019 este epígrafe incluye, principalmente, los gastos correspondientes a diversos tributos asociados a los inmuebles, como tasas a la CNMV.

c) Comisión de gestión

La Sociedad Gestora, por los servicios prestados percibe una comisión de gestión devengada en cada fecha de pago correspondiente a un importe fijo junto a un importe variable, pagaderos en cada fecha de pago.

Dicha comisión se entiende bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se ha devengado por este concepto un importe de 43 miles de euros, de los que 19 miles de euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 (nota 12).



0N9472223

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

d) Comisión de Administración

El contrato de Administración de los Activos con Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L., regula la remuneración que el Fondo abonará al Administrador de los Activos Sareb, por el desarrollo de sus funciones.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se ha devengado por este concepto un importe de 1.473 miles de euros, quedando 762 miles de euros pendientes de pago al cierre del ejercicio.

Dicha remuneración fue pagada por el Fondo en cada fecha de Pago, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Ordinario.

18. **Otros ingresos de explotación**

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros ingresos de explotación" durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es de 23 miles de euros de ingresos extraordinarios y 3 miles de euros de prestaciones de servicios.

19. **Operaciones con partes vinculadas**

La SAREB se considera parte vinculada al ser el único tenedor de los valores a 31 de diciembre de 2019 (como se menciona en la nota 1).

Los saldos que mantiene el Fondo con partes vinculadas al cierre del ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2019	
	Saldos	Saldos
	Acreedores	Deudores
Acciones o participaciones a largo plazo consideradas como instrumentos de patrimonio (Nota 13)	811.389	-
Préstamo IVA Sareb	1.390	-
Línea Liquidez Opex Sareb	6.107	-
Línea Liquidez Capex Sareb	4.607	-
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	32.295	-
Clientes empresas asociadas (Nota 10)	-	35.450
Total saldos con partes vinculadas	855.788	35.450



0N9472224

CLASE 8.^a

ÁRQUERA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Las transacciones realizadas con dichas sociedades durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

	Miles de euros	
	2019	
	Ingresos	Gastos
Intereses devengados Préstamo IVA (Nota 15)	-	(1.283)
Intereses devengados Línea Liquidez Opex (Nota 15)	-	(54)
Intereses devengados Línea Liquidez Capex (Nota 15)	-	(17)
Intereses Devengados Prestamos Financiación Promociones Iniciales (Nota 15)	-	(218)
Total transacciones con entidades vinculadas	-	(1.572)

20. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

a) Impuesto sobre beneficios

El Fondo está sujeto al régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional decimoséptima de la Ley 9/2012 por el cual se determina el tipo de gravamen del impuesto de sociedades del Fondo será del 1%, resultando de aplicación el régimen fiscal previsto para las Instituciones de Inversión Colectiva en el Capítulo V del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre modificada por el Real Decreto Ley3/2016, sólo durante el periodo de tiempo al que se refiere el apartado 3 de la citada disposición adicional. Una vez transcurrido este periodo de tiempo el fondo tributará al tipo general del impuesto de sociedades.

A 31 de diciembre de 2019 no existe importe a pagar en concepto de Impuesto sobre Sociedades. El cálculo del mismo se desarrolla a continuación:

	Miles de euros
	2019
Resultado contable antes de impuestos	9.712
(Dif. Temporales) Aumentos en la base Imponible	-
(Dif. Temporales) Disminuciones en la base imponible	-
Base Imponible (resultado fiscal)	9.712
Cuota (1%)	97
Cuota líquida	97
Otros ajustes (neto)	-
Impuesto sobre beneficios	97

No existen diferencias significativas entre el resultado contable antes de impuestos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre beneficios.



0N9472225

CLASE 8.^a

Caja de Pensiones y de Ahorros

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

b) Otros aspectos fiscales

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que la Sociedad se halla sujeta no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2019 el Fondo no tiene ningún ejercicio abierto a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrán surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad Gestora consideran que dichos pasivos, en caso de producirse no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

21. Hechos posteriores al cierre

En base a la Escritura de Constitución de fecha 5 de junio de 2019 que preveía la participación de un inversor, el 5 de marzo de 2020 se formalizó en Escritura de elevación a público de contrato de inversión y consumación de compraventa de valores la adquisición por parte de Penelope S.A.R.L. de 500 valores con un valor nominal de 162.277,80 euros, representativos del 10% de los valores del FAB,

Adicionalmente, la aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España no siendo posible evaluar a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para el Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre el Fondo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que nos encontramos ante una situación que podría tener un impacto sobre la clasificación y valoración de los activos y cuyo efecto se produciría en el futuro. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de informar al mercado en el caso de que sea necesario. A la fecha actual no se cumple ninguno de los supuestos de liquidación anticipada del fondo.

No existen acontecimientos posteriores significativos adicionales a los indicados en los párrafos anteriores al cierre del ejercicio que pudieran afectar a los estados financieros del Fondo contenidos en las presentes Cuentas Anuales, adicionalmente a los descritos en la Memoria.

22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados al cierre del ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 84 miles de euros, no habiendo prestado ningún otro servicio.



0N9472226

CLASE 8.^a

0.03 EUROS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresada en miles de euros)

23. Otra información

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni de oficinas y que, por su naturaleza, debe estar gestionada por una Sociedad Gestora, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

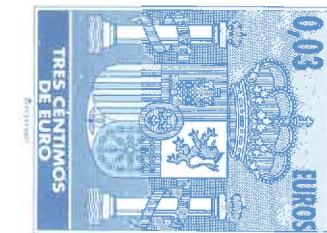
ARQUA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)

S.06							
Denominación del Fondo: ARQUA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS							
Denominación del compartimento:							
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.							
Estados agregados: N							
Período: 2º Semestre							
Ejercicio: 2019							
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)							
CUADRO A - Parte 1							
Clasificación derechos de crédito			Situación actual 31/12/2019		Situación clave anual anterior 31/12/2018		
Importe bruto contable			Importe bruto contable		Importe bruto contable		
LTV			Corrección por deterioro		LTV		
Corrección por deterioro			Corrección por deterioro		Corrección por deterioro		
Con garantía hipotecaria	0	0%	0076	0	0001	0	
Del que refinanciado o reestructurado	0	0%	0079	0	0002	0	
Normal	0	0%	0083	0	0003	0	
Subestándar	0	0%	0081	0	0004	0	
Dudoso por razón de la morosidad	0	0%	0082	0	0005	0	
Dudoso por razones distintas de la morosidad	0	0%	0083	0	0006	0	
Fallido	0	0%	0084	0	0007	0	
Sin garantía hipotecaria	24071	–	–	0000	0	0008	0
Del que refinanciado o reestructurado	0	–	–	0000	0	0009	0
Normal	0	–	–	0007	0	0010	0
Subestándar	0	–	–	0008	0	0011	0
Dudoso por razón de la morosidad	0	–	–	0009	0	0012	0
Dudoso por razones distintas de la morosidad	0	–	–	0010	0	0013	0
Fallido	0	–	–	0011	0	0014	0
Total	24071	–	–	0053	8	0015	0

CLASE 8.^a



09472227

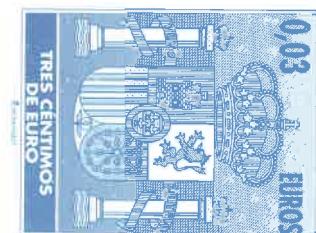
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.a



ON9472228

Situación actual 31/12/2016						Situación cierre anual anterior 31/12/2015						Situación inicial								
Clasificación derechos de crédito		Importe bruto contable		LTV		Corrección por deterioro		Importe bruto contable		LTV		Corrección por deterioro		Importe bruto contable		LTV		Corrección por deterioro		
Financiación dirigida a la promoción inmobiliaria								1016	C	1000	C	1000	0	2916	C	2000	C	2000	0	
Riesgo normal		0	0003	0%	0003	0		1017	C	—	—	—	—	2017	C	—	—	—	—	
Del que hipotecario		0	—	—	—	—		1018	0	1004	C	1004	0	2018	C	2004	C	2004	0	
Crédito subestándar		0	—	—	—	—		1019	0	—	—	—	—	2019	0	—	—	—	—	
Del que hipotecario		0	0005	0%	0005	0		1020	0	1005	C	1005	0	2020	0	2400	C	2000	0	
Crédito dudoso por razón de la morosidad		0	0005	0%	0005	0		1021	0	—	—	—	—	2021	0	—	—	—	—	
Del que hipotecario		0	0006	0%	0006	0		1022	0	1006	C	1006	0	2022	0	2600	C	2000	0	
Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad		0	—	—	—	—		1023	0	—	—	—	—	2023	0	—	—	—	—	
Del que hipotecario		0	0007	0%	0007	0		1024	0	1007	C	1007	0	2024	0	2600	C	2000	0	
Crédito falso		0	—	—	—	—		1025	0	—	—	—	—	2025	0	—	—	—	—	
Del que hipotecario		0	—	—	—	—		1026	0	1000	C	1000	0	2026	0	2600	C	2000	0	
Financiación destinada a primera vivienda de particulares								1027	0	1000	C	1000	0	2027	0	2600	C	2000	0	
Riesgo normal		0	0000	0%	0000	0		1028	0	1000	C	1000	0	2028	0	2600	C	2000	0	
Crédito subestándar								1029	0	1000	C	1000	0	2029	0	2600	C	2000	0	
Crédito dudoso por razón de la morosidad								1030	0	1000	C	1000	0	2030	0	2600	C	2000	0	
Crédito falso								1031	0	1000	C	1000	0	2031	0	2600	C	2000	0	
Financiación destinada a segunda residencia de particulares								1032	0	1000	C	1000	0	2032	0	2600	C	2000	0	
Riesgo normal								1033	0	1000	C	1000	0	2033	0	2600	C	2000	0	
Crédito subestándar								1034	0	1000	C	1000	0	2034	0	2600	C	2000	0	
Crédito dudoso por razón de la morosidad								1035	0	1000	C	1000	0	2035	0	2600	C	2000	0	
Crédito falso								1036	0	1000	C	1000	0	2036	0	2600	C	2000	0	
Otros préstamos y créditos								1037	0	1000	C	1000	0	2037	0	2600	C	2000	0	
Riesgo normal		24071	—	—	24071	0		1038	0	1000	C	1000	0	2038	0	2600	C	2000	0	
Crédito subestándar		24071	—	—	24071	0		1039	0	—	—	—	—	2039	48254	—	—	2120	0	
Crédito dudoso por razón de la morosidad		0	—	—	0	—		1040	0	—	—	—	—	2040	48254	—	—	2120	0	
Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad		0	—	—	0	—		1041	0	—	—	—	—	2041	0	—	—	2120	0	
Crédito falso		0	—	—	0	—		1042	0	—	—	—	—	2042	0	—	—	2120	0	
Total		0	50071	—	—	50071	0		1043	0	—	—	—	—	2043	48254	—	—	2120	0

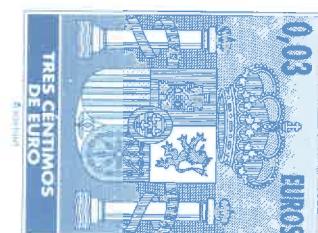
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a



ON9472229

S.06											
Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS											
Denominación del compartimento:											
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.											
Estados agregados: N											
Período: 2º Semestre											
Ejercicio: 2019											

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se concretarán en miles de euros)												
CUADRO B				Situación actual 31/12/2019				Situación clausura año anterior 31/12/2018				
Rangos LTV derechos crédito con garantía hipotecaria (1)	Importe neto	Del que subestimado	Del que dudoso (2)	Refinanciado / reestructurado	Importe neto	Del que subestimado	Del que dudoso (2)	Refinanciado / reestructurado	Importe neto	Del que subestimado	Del que dudoso (2)	Refinanciado / reestructurado
0 % - 40 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40 % - 60 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60 % - 80 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80 % - 100 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100 % - 120 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior al 120 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Media ponderada (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe neto de la cartera por deterioro de los derechos de crédito con garantía real y la última liquidación disponible de los inmuebles hipotecarios, expresada en porcentaje.

(2) Este importe se refiere al total de los activos clasificados como dudosos, bien por razones de incertidumbre o por otras razones.

CUADRO C											
Movimiento de la cartera de derechos de crédito											
Periodo acumulado actual 31/12/2019											
Periodo acumulado anterior 31/12/2018											
	Riesgo normal	Riesgo subestimado	Moroso	Dudoso no moroso	Pérdida		Riesgo normal	Riesgo subestimado	Moroso	Dudoso no moroso	Pérdida
Importe bruto al inicio del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incorporación de derechos de crédito (1) (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cancelación por ejecución de garantías (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cancelación por condonación, prescripción y otras causas (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frangimientos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transferencias (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De los que por refinanciación o reestructuración	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe hasta el cierre del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(1) En fecha abierta, importe bruto de los derechos de crédito a la fecha de incorporación al PAB											

CUADRO D											
Movimiento de la cartera por deterioro de valor											
Periodo acumulado actual 31/12/2019											
Periodo acumulado anterior 31/12/2018											
	Riesgo subestimado	Moroso	Dudoso no moroso	Pérdida		Riesgo subestimado	Moroso	Dudoso no moroso	Pérdida		
Importe al inicio del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Defunciones del periodo (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exclusión de transacciones realizadas en períodos anteriores (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reembolsos e aplicación de estímulos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transferencias (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe al cierre del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

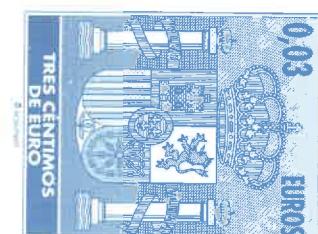
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.a



0N9472230

Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	9.06
Denominación del competidor:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Período: 2º Semestre	
Ejercicio: 2019	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO E	Importe Impagado			Importe pendiente no vencido			Importe total			Importe neto		
	Principales	Intereses	Total	Principales pendiente no vencido	Intereses devengados vencido	no vencidos	Principales pendiente	Correspondencia por devengados	Importe neto	Primeras remesas participantes	Segunda remesas participantes	Otros préstamos crediticios
Total Impagados (1)												
Hasta 1 mes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 2 a 3 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 3 a 6 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 6 a 9 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 9 a 12 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 2 a 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

CUADRO F	Situación actual 31/12/2019			Situación clausura anual anterior 31/12/2018			Situación inicial		
	Tasa activos subestándar	Tasa activos morosos + dudosos	Tasa de fallido	Tasa activos subestándar	Tasa activos morosos + dudosos	Tasa de fallido	Tasa activos subestándar	Tasa activos morosos + dudosos	Tasa de fallido
Relación de la morosidad (1)									
Elevación destinada a la promoción inmobiliaria	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Retención destinada a la vivienda de particulares	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Otros préstamos y créditos	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Media ponderada	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

(1) Diferencia entre el porcentaje entre el importe bruto de los derechos de crédito correspondientes a la clasificación de que se trata entre el importe bruto total de los derechos de crédito.

CUADRO G	Situación actual 31/12/2019			Situación clausura anual anterior 31/12/2018			Situación inicial		
	Importe neto			Importe neto			Importe neto		
Vida residual (1)									
Inferior a 1 año	0	24071	1300	0	20592	48254	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 5 y 10 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior a 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	24071	1300	0	20592	48254	0	0	0
Vida residual media ponderada (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)

(1) Los intervinientes se entienden excluidos el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entrada 1 y 3 años, esperar a 1 año y menor o igual a 2 años).

CUADRO H

Concentración	Situación actual 31/12/2019			Situación cierre anual anterior 31/12/2018			Situación inicial		
	Porcentaje	CNAE (2)		Porcentaje	CNAE (2)		Porcentaje	CNAE (2)	
Diez primeras deudoras con más concentración	0,00%	0 %	–	0,00%	0 %	–	0,00%	0 %	–
Sector: (1)	0,00%	0 %	0004	0	0,00%	0 %	0004	0	0

(1) Indique la denominación del sector con mayor concentración
(2) Incluir código CNAE con dos dígitos de agrupación

CUADRO I

Distribución geográfica derechos de crédito con garantía

Provincias: (1)

Andalucía	0	0004	0	0005	0
Álava	0	0005	0	0004	0
Asturias	0	0006	0	0005	0
Bruselas	0	0007	0	0006	0
Canarias	0	0008	0	0007	0
Centro	0	0009	0	0008	0
Castilla-La Mancha	0	0010	0	0009	0
Castilla y León	0	0011	0	0010	0
Cataluña	0	0012	0	0011	0
Extremadura	0	0013	0	0012	0
Galicia	0	0014	0	0013	0
Madrid	0	0015	0	0014	0
Murcia	0	0016	0	0015	0
Navarra	0	0017	0	0016	0
La Rioja	0	0018	0	0017	0
Comunidad Valenciana	0	0019	0	0018	0
Pais Vasco	0	0020	0	0019	0
Rodas	0	0021	0	0020	0
Total	0	0022	0	0021	0

(1) Atendiendo a la ubicación geográfica de la garantía

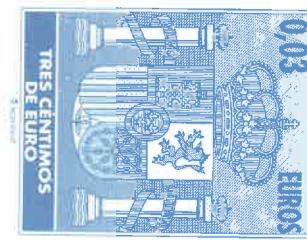
Situación cierre anual anterior 31/12/2018

	Porcentaje	CNAE (2)	
0002	0 %	–	–
0003	0 %	0004	0

Situación inicial

	Porcentaje	CNAE (2)	
0001	0 %	–	–
0002	0 %	0003	0

CLASE 8.a



0N9472231



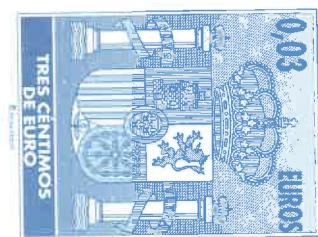
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8^a
ESTADO ESPAÑOL



Denominación de Fondo: AROURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS					S.67				
Denominación del compartimento:					Situación actual 31/12/2016				
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.					Situación actual anterior 31/12/2016				
Estados agregados: N					Situación inicial				
Período: 2º Semestre									
Ejercicio: 2016									
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)									
CUADRO A									
Clasificación activos inmuebles									
	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto		Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro
Existencias - Inmuebles terminados	1001	14738	0	14738	1001	0	14738	2001	0
Residencial	9902	14738	0	14738	1002	0	14738	2002	0
Del que con licencia de ocupación	9903	14738	0	14738	1003	0	14738	2003	0
Comercial	9904	0	0	0	1004	0	0	2004	0
Del que con licencia de ocupación	9905	0	0	0	1005	0	0	2005	0
Industrial	9906	0	0	0	1006	0	0	2006	0
Del que con licencia de ocupación	9907	0	0	0	1007	0	0	2007	0
Existencias - Inmuebles en construcción	10200	162695	0	162695	10200	0	162695	2000	0
Residencial	10201	162695	0	162695	10201	0	162695	20201	0
Comercial	9910	0	0	0	1010	0	0	2010	0
Industrial	9911	0	0	0	1011	0	0	2011	0
Del que en actividad de construcción (1)	9912	0	0	0	1012	0	0	2012	0
Existencias - Terrenos	9913	589025	0	589025	1013	0	589025	2013	589736
Universitarias	9914	589025	0	589025	1014	0	589025	2014	586736
Rústica	9915	0	0	0	1015	0	0	2015	0
Inversiones inmobiliarias	9916	0	0	0	1016	0	0	2016	0
Residencial	9917	0	0	0	1017	0	0	2017	0
Oficinas	9918	0	0	0	1018	0	0	2018	0
Comercial	9919	0	0	0	1019	0	0	2019	0
Industrial	9920	0	0	0	1020	0	0	2020	0
Totales	9921	760495	0	760495	10201	0	760495	20201	760495

(1) Se refiere al total inmuebles en construcción

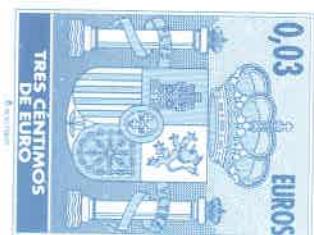
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.a



Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS											3.27
Denominación del compramiento:											
Denominación de la gestora: MAYA TITULIZACION, SEPT, S.A.											
Entidades agregadas: N											
Período: 2º semestre											
ejercicio: 2016											

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Los cifras relatives a impuestos se comprenden en miles de euros)

CUADRO B

Periodo acumulado actual 31/12/2016											Periodo acumulado anterior 31/12/2015			
Movimiento de la cartera de activos inmuebles		Inmuebles destinados			Inmuebles en construcción			Terrenos			Inversiones inmobiliarias			Total
Importe bruto al inicio del periodo	0	0	114240	0	0	3402/30	0	0	0	2904	761125	0	0	761125
Incorporación por ejecución de garantías (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daños que pierde de garantías ejecutadas (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exajerencias (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe bruto de venta (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias y pérdidas de la venta de acciones (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Corrección por diferencia de valor aplicada (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Actualización de precios (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspasos (-)	0	0	20317	0	0	2762	0	0	0	0	24130	0	0	0
Total	0	0	151535	0	0	32020	0	0	0	0	761125	0	0	761125
(1) En fondo efectivo, importe bruto de los derechos de crédito al fondo de incertidumbre al FAD														

CUADRO C

Periodo acumulado actual 31/12/2016											Periodo acumulado anterior 31/12/2015			
Movimiento de la cartera de activos inmuebles		Inmuebles destinados			Inmuebles en construcción			Terrenos			Inversiones inmobiliarias			Total
Importe al inicio del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desvinculación del periodo (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exajera de ejecución (nulidad) en periodo anterior	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alcances tanto a ejecución (nulidad) en periodo anterior (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exajerencias (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe al cierre del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

CUADRO D

Ejercicio actual 31/12/2016											Ejercicio anterior 31/12/2015			Diferencias anuales		Ejercicio actual 31/12/2016												
Valor razonable neto		Importe neto		Valor razonable		% valorado al cierre del ejercicio (+/-)		% valorado al ejercicio de 2 años (+/-)		Importe neto		Valor razonable		% valorado al cierre del ejercicio (+/-)		Importe neto		Valor razonable		% valorado al cierre del ejercicio (+/-)		Importe neto		Valor razonable		% valorado al cierre del ejercicio (+/-)		
Importe neto	0	0	134200	0	129520	0	100 %	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Más de 200 y menos de 500	0	0	32081	0	30281	0	100 %	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Más de 500 y menos de 2.000	0	0	140872	0	134973	0	100 %	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Más de 2.000	0	0	46270	0	46779	0	100 %	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %
Total	0	0	170400	0	166400	0	100 %	0	0 %	0	0	0	0	0 %	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %	0 %

(1) % del valor razonable determinado mediante tasa de

(2) % del valor razonable determinado mediante tasa de antigüedad superior a dos años

(3) Este cuadro se refiere a todos los activos inmuebles clasificados contablemente como existencias o como inversiones inmobiliarias

ON 9472233

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07

(Expresado en miles de euros)

Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	3.07
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Período: 2º Semestre	
Ejercicio: 2019	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO E

Método de valoración	Situación actual 25/12/2019				Situación clausura anual anterior 31/12/2018				Situación inicial			
	Valor razonable	Comparables	DPC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DPC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DPC (1)	Otros
Existencias - Inmuebles	0150 14730	0160 0	0170 0	0170 14730	1150 0	1160 0	1170 0	1170 0	2150 0	2160 0	2170 0	2170 0
Existencias - Inmuebles en construcción	0160 16265	0	0170 0	0170 16265	1160 0	1170 0	1170 0	1170 0	2160 174265	2165 0	2170 0	2170 174265
Existencias - Terrenos	0161 58025	0160 0	0171 0	0170 58025	1161 0	1160 0	1171 0	1170 0	2161 58025	2160 0	2171 0	2170 58025
Inversiones inmobiliarias	0162 0	0167 0	0172 0	0177 0	1162 0	1167 0	1172 0	0177 0	2162 0	2167 0	2172 0	2177 0
Total	0165 76040	0160 0	0170 0	0170 76040	1165 0	1160 0	1170 0	0170 0	2165 200000	2160 0	2170 0	2170 200000

(1) Descripción de fuentes de datos

CUADRO F

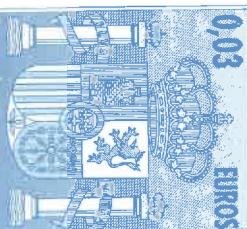
Valor razonable / m ²	Situación actual 25/12/2019				Situación clausura anual anterior 31/12/2018				Situación inicial			
	Importe neto	Valor razonable	m2	Valor mercantil / m2	Importe neto	Valor razonable	m2	Valor mercantil / m2	Importe neto	Valor razonable	m2	Valor mercantil / m2
Existencias - 1. Inmuebles (residencial)	0170 14730	0160 14730	0160 14730	0170 1032,3	1170 0	1160 0	1160 0	0170 0	2170 0	2160 0	2160 0	2170 0
Menos de 50 m2	0150 1534	0160 1534	0160 3308	0170 396,4	1150 0	1160 0	1160 0	0170 0	2150 0	2160 0	2160 0	2170 0
Más de 50 m2 y menor de 100 m2	0161 11740	0160 11740	0160 8828	0170 1195,19	1161 0	1160 0	1160 0	0170 0	2161 0	2160 0	2160 0	2170 0
Más de 100 m2	0162 1689	0160 1689	0160 1083	0170 1530,47	1162 0	1160 0	1160 0	0170 0	2162 0	2160 0	2160 0	2170 0
Existencias - 1. Inmuebles (comercial)	0163 0	0160 0	0160 0	0170 0	1163 0	1160 0	1160 0	0170 0	2163 0	2160 0	2160 0	2170 0
Existencias - 2. Inmuebles (industrial)	0164 0	0160 0	0160 0	0170 0	1164 0	1160 0	1160 0	0170 0	2164 0	2160 0	2160 0	2170 0
Existencias - Terrenos	0165 58025	0160 58025	0160 1400300	0170 410,95	1165 0	1160 0	1160 0	0170 0	2165 58025	2160 58025	2160 58025	2170 410,95
Inversiones inmobiliarias	0166 0	0160 0	0160 0	0170 0	1166 0	1160 0	1160 0	0170 0	2166 0	2160 0	2160 0	2170 0
Residencial	0167 0	0160 0	0160 0	0170 0	1167 0	1160 0	1160 0	0170 0	2167 0	2160 0	2160 0	2170 0
Comercial	0168 0	0160 0	0160 0	0170 0	1168 0	1160 0	1160 0	0170 0	2168 0	2160 0	2160 0	2170 0
Industrial	0169 0	0160 0	0160 0	0170 0	1169 0	1160 0	1160 0	0170 0	2169 0	2160 0	2160 0	2170 0
Terrreno	0170 0	0160 0	0160 0	0170 0	1170 0	1160 0	1160 0	0170 0	2170 0	2160 0	2160 0	2170 0
Total	0171 368700	0160 368700	0160 1400300	0170 410,95	1171 0	1160 368700	0170 410,95	0170 0	2171 368700	2160 368700	2160 368700	2170 410,95

CUADRO G

Importe neto	Situación actual 25/12/2019				Situación clausura anual anterior 31/12/2018				Situación inicial			
	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente
Existencias en construcción - Inversión prevista	0180 16265	0180 16265	0180 0	0180 0	1180 0	1180 0	0180 0	0180 0	2180 16265	2180 16265	0180 0	0180 0
De los que inversiones inmobiliarias	0181 0	0180 0	0180 0	0180 0	1181 0	1180 0	0180 0	0180 0	2181 0	2180 0	0180 0	0180 0
Comercial	0182 0	0180 0	0180 0	0180 0	1182 0	1180 0	0180 0	0180 0	2182 0	2180 0	0180 0	0180 0
De los que inversiones inmobiliarias	0183 0	0180 0	0180 0	0180 0	1183 0	1180 0	0180 0	0180 0	2183 0	2180 0	0180 0	0180 0
Industrial	0184 0	0180 0	0180 0	0180 0	1184 0	1180 0	0180 0	0180 0	2184 0	2180 0	0180 0	0180 0
De los que inversiones inmobiliarias	0185 0	0180 0	0180 0	0180 0	1185 0	1180 0	0180 0	0180 0	2185 0	2180 0	0180 0	0180 0
Total	0186 16265	0180 16265	0180 0	0180 0	1186 0	1180 16265	0180 0	0180 0	2186 16265	2180 16265	0180 0	0180 0

CLASE 8. a
ESTADO FINANCIERO

TRES CENTIMOS
DE EURO



0N9472234

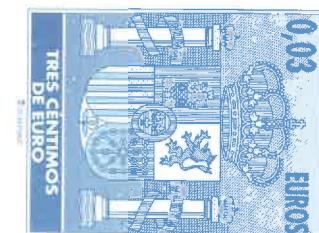
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.a
CONTINUACIÓN



S.07

Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS									
Denominación del compromisario:									
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.									
Estado agregado: N									
Período: 2º Semestre									
Ejercicio: 2016									

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Antigüedad en el balance (1)	Situación actual 31/12/2016				Situación clausura anual anterior 31/12/2015				Situación Inicial			
	Nº activos	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Nº activos	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Nº activos	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto
Menor 1 año	2605	2607	706458	0	2640	706458	0	0	2391	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	0	0	0
Superior a 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	0	0	0
Total	2605	2607	706458	0	2640	706458	0	0	2391	0	0	0
Actualización resultado planeamiento (ajustes)	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	0	0	0

(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del intervalo e incluido el final (ej. Entre 1 y 2 años, significa el 1 año y menor o igual al 2 años).

Distribución geográfica inmuebles	Situación actual 31/12/2016				Situación clausura anual anterior 31/12/2015				Situación Inicial			
	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto
Asturias	277000	0	277000	2265	0	2265	273229	0	273229	17802	0	17802
Avilés	17802	0	17802	17802	0	0	17802	0	17802	17802	0	17802
Asturias	27648	0	27648	27648	0	0	27648	0	27648	27643	0	27643
Bilbao	34107	0	34107	34107	0	0	34107	0	34107	34003	0	34003
Clavacete	21387	0	21387	21387	0	0	21387	0	21387	21374	0	21374
Cantabria	38538	0	38538	38538	0	0	38538	0	38538	27043	0	27043
Cantabria-Logroño	19429	0	19429	19429	0	0	19429	0	19429	18326	0	18326
Cantabria-La Mancha	7252	0	7252	7252	0	0	7252	0	7252	7241	0	7241
Cataluña	138118	0	138118	138118	0	0	138118	0	138118	129131	0	129131
Extremadura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Galicia	42329	0	42329	42325	0	0	42329	0	42329	34261	0	34241
Madrid	81008	0	81008	81008	0	0	81008	0	81008	60701	0	60701
Murcia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Navarra	8740	0	8740	8730	0	0	8740	0	8740	8704	0	8704
La Rioja	14619	0	14619	14619	0	0	14619	0	14619	14619	0	14619
Comunidad Valenciana	63671	0	63671	63671	0	0	63671	0	63671	60515	0	60515
Palafrugell	14800	0	14800	14800	0	0	14800	0	14800	14803	0	14803
Ronda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	700408	0	700408	69917	0	0	700408	0	700408	700135	0	700135

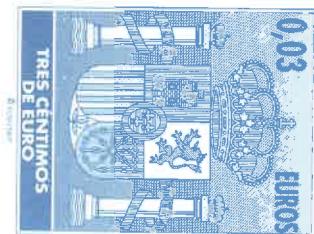
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.08

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.a



Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	5.08					
Denominación del compartimiento:						
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SOFT, S.A.						
Estados agregados: N						
Periodo: 2º Semestre						
Ejercicio: 2019						
INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIONES EN PARTICIPADAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)						
CUADRO A (Situación actual 31/12/2019)						
Denominación	Situación actual 31/12/2019					
	% participación	Importe neto	Valor recuperable	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (3)
	100%	0000	0000	0000	0000	0000
Total	0 %	0	0	0	0	0
CUADRO A (Situación cierre anual anterior 31/12/2018)						
Denominación	Situación cierre anual anterior 31/12/2018					
	% participación	Importe neto	Valor recuperable	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (3)
	100%	1000	1000	1000	1000	1000
Total	0 %	0	0	0	0	0
CUADRO A (Situación inicial)						
Denominación	Situación inicial					
	% participación	Método de valoración (2)	VTC			
	100%	2000	2000			
Total	0 %	0	0			

(1) Antigüedad en años

(2) Con la siguiente codificación: - 01: Valor de coste | 02: Descuento de liquidez de caja | 03: Múltiples | 04: Valor tecnicos corriente | 05: Otros

0N9472236

ARQURA. FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.08

(Expresado en miles de euros)

Denominación del Fondo: **ARQUA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: **HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.**
Estados agregados: **N**
Período: **2º Semestre**
Ejercicio: **2019**

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIÓN EN PARTICIPADAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO E

Monografies de les cartes de participants

Importe bruto al inicio del periodo	0000	0	0000	0
Incorporación por ejecución de garantías (+)	0000	0	0000	0
De los que gálibo de garantías ejecutadas anteriormente	0000	0	0000	0
Ejercitaciones	0000	0	0000	0
Importe bruto de venta	0000	0	0000	0
Generación (+) pérdida de la venta de activos (-)	0000	0	0000	0
Corrección por desminato de valor aplazada (-)	0000	0	0000	0
Traspasos (+/-)	0000	0	0000	0
Otros (+/-)	0000	0	0000	0
Importe bruto al cierre del periodo	0000	0	0000	0

Periodo accumulato schul 3/12/2010

1010	0	1000	0	1000	0
1011	0	1000	0	1000	0
1012	0	1000	0	1000	0
1013	0	1000	0	1000	0
1014	0	1000	0	1000	0
1015	0	1000	0	1000	0
1016	0	1000	0	1000	0
1017	0	1000	0	1000	0
1018	0	1000	0	1000	0
1019	0	1000	0	1000	0

GUADRO 9

Mejoramiento de la expresión para determinar los valores

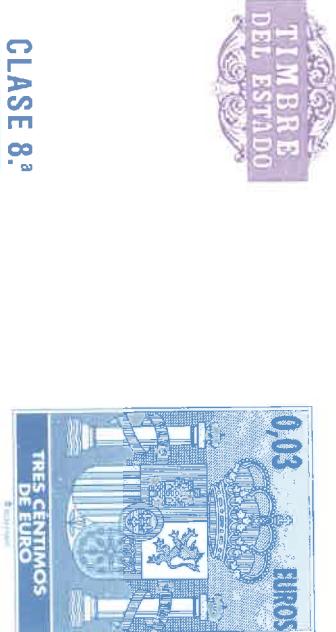
Importe al inicio del periodo	0	2000	0	000	0
Devoluciones del periodo (+)	0	000	0	000	0
Exceso de correcciones realizadas en periodo anterior (-)	0	000	0	000	0
Sanamientos o aplicación de correcciones (-)	0	000	0	000	0
Transferencias (+)	0	000	0	000	0
Importe al cierre del periodo	0	000	0	000	0

Periodo de garantía actual 31/12/2018

1040	0	1040	0	1040	0
1041	0	1047	0	1049	0
1042	0	1049	0	1050	0
1043	0	1050	0	1051	0
1044	0	1050	0	1052	0
1045	0	1051	0	1053	0

CUADRO 1

(1) Entendido como aquel en el que la participación de controla sus actividades.



0N947223

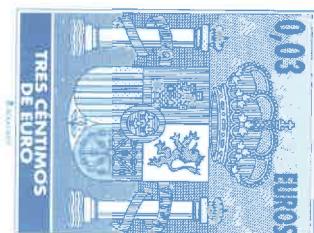
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.a



09472238

Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	5.05
Denominación del comportamiento:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Período: 2º Semestre	
Ejercicio: 2019	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relatives a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la cartera salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

CUADRO A

Serie (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2019					Situación cláusula anual anterior 31/12/2018					Situación inicial
		Principal no vendido	Principal impagado	Intereses devengados no vencidos (2)	Intereses impagados	Total pendiente	Principal no vendido	Principal impagado	Intereses devengados no vencidos (2)	Intereses impagados	Total pendiente	
		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Total		0000	41051	0000	0	0000	305	8500	30	8010	47411	0000

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo las préstamos y créditos con entidades de crédito, se reflejará exclusivamente la columna de denominación/tipología.

(2) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.

CUADRO B

Serie (1)	Denominación / Tipología	Intereses de referencia			Intereses			
		Monto (2)	Margen (3)	Tipo aplicado	Devengada	Liquidada	Devengada no vendido	Devengado vencido
		0000	0002	0015	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Total		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo las préstamos y créditos con entidades de crédito, se reflejará exclusivamente la columna de denominación/tipología.

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

CUADRO C

Serie (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2019				Situación cláusula anual anterior 31/12/2018				Situación inicial	
		Coste medio pendiente (2)	Tasa de amortización	Amortización del periodo (3)	Amortización acumulada (4)	Coste medio pendiente (2)	Tasa de amortización	Amortización del periodo (3)	Amortización acumulada (4)	Coste medio pendiente (2)	Tasa de amortización
		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Nombre del ISIN		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000
Total		0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo las préstamos y créditos con entidades de crédito, se reflejará exclusivamente la columna de denominación/tipología.

(2) Coste medio pendiente del periodo que hace referencia.

(3) Total de pagos y reembolsos del principal realizados desde el último cierre anual.

(4) Total de pagos y reembolsos del principal realizados desde la fecha de emisión de los pasivos.

(5) Intereses devengados vencidos.

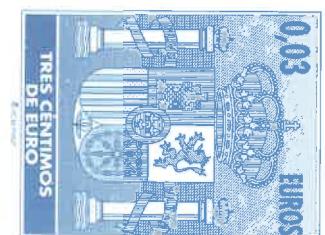
ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a



09472239

Denominación del Fondo: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	5.08
Denominación del comportamiento:	
Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Periodo: 2º Semestre	
Ejercicio: 2016	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie valor que expresamente se solicita el valor umbral)

CUADRO D

Series	Denominación / Tipología	Fecha última actualización de calificación crediticia	Agencia de calificación existente (y)	Emitación actual 31/12/2016	Situación clara anual anterior 31/12/2016	Situación fecha de emisión
	Nombre del ISIN	06/06/2016	BBVA	0000	0000	0000
	Nombre del ISIN	06/06/2016				
	Nombre del ISIN	06/06/2016				
	Nombre del ISIN	06/06/2016				
	Nombre del ISIN	06/06/2016				
	Nombre del ISIN	06/06/2016				
	Nombre del ISIN	06/06/2016				

(1) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada para cada caso.

CUADRO E

Series (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2016			Situación clara anual anterior 31/12/2015		
		Total pendiente	Importe reembolsable (2)	Pérdidas no reembolsables atribuibles	Total pendiente	Importe reembolsable (2)	Pérdidas no reembolsables atribuibles
	Nombre del ISIN	0000	0000	0000	0000	0000	0000
	Nombre del ISIN	0158	0158	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	4624	4624	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	32436	32436	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	1829	1239	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	1430	1430	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	1018	1218	0	0	0	0
Total		47411	3601	47411	1049	0	1049

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la emisión (ISIN) y su denominación y tipo de rendimiento emitido. Cuando las gestoras tienen emisiones no listadas (ISIN), para seguir las líneas generales y consistentes con el criterio, se indicarán las denominaciones de las emisiones que tienen rendimiento público.

(2) Importe al reembolso por el FAM al vencimiento del pasivo financiero en el siguiente de liquidación del fondo.

CUADRO F

Movimiento de la comisión por devolución de valor	Periodo actualizado actual 31/12/2016					Periodo actualizado anterior 31/12/2015				
	Débitos con restitución de capital	Débitos representados por valores negociables	Pérdidas subvenciones	Otros pasivos financieros	Débitos con restitución de capital	Débitos representados por valores negociables	Pérdidas subvenciones	Otros pasivos financieros		
Total pendiente al inicio del periodo	0	0001	0	0000	0	0000	199701	0	0	0
Importe emitido / aprobado (+)	0	0000	0	0000	0	0000	20560	0	0	0
Acrecentamiento de principal (-)	0	0000	0	0001	0	0000	-112749	0	0	0
De los que amortizaciones y/o capaces (-)	0	0000	0	0000	0	0000	0	0	0	0
Intercambio devengado en el periodo (+)	0	0000	0	0000	0	0000	1261	0	0	0
Intercambio liquidado en el periodo (-)	0	0000	0	0000	0	0000	-1212	0	0	0
Otros (+/-)	0	0007	0	0003	0	0005	711	0	0	0
Variedad pendiente al cierre del periodo	0	0000	0	0000	0	0000	20012	0	0	0

ARQUA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09

(Expresado en miles de euros)

S.09							
Denominación del Fondo: ARQUA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS							
Denominación del compartimento:							
Denominación de la gestora: MAYA TITULIZACIÓN, SOFT, S.A.							
Estado: agrupador: N							
Periodo: 2º Semestre							
Ejercicio: 2019							

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas al importe se expresan en miles de euros y se refieren al total de la serie salvo que expresamente se indique el valor unitario)

CUADRO Q

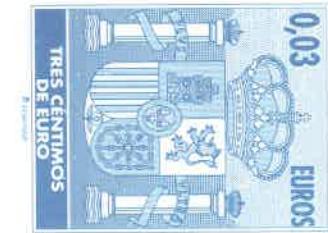
Situación actual 31/12/2019

Situación actual 31/12/2018

Detalle de vencimiento de los pasivos financieros (1)	Situación actual 31/12/2019				Situación actual 31/12/2018			
	Deudas con entidades de crédito	Debtos representados por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros	Deudas con entidades de crédito	Debtos representados por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros
Vencido inmediato	0	400	0	0	0	0	0	0
Entre 1 y 1 año	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 5 y 10 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior a 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	400	0	0	0	0	0	0

(1) Entendido como vencimiento contractual

CLASE 8.^a



09472240



0N9472241

CLASE 8.^a

ESTADO

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. Evolución y situación financiera del Fondo.

Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 5 de Junio de 2019.

La duración máxima del Fondo se establece hasta el 28 de noviembre de 2027, aunque la Sociedad Gestora está facultada para ampliar el mencionado plazo en determinadas circunstancias.

Al 31 de diciembre de 2019 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 3.008 activos inmuebles adquiridos a SAREB por un importe total de 763.135 miles de euros, netos de IVA, siendo este su desglose:

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha actual 31/12/2019
Número de activos:		
- Existencias inmuebles terminados	-	256
- Existencias inmuebles en construcción	1.366	1.494
- Existencias terrenos	1.642	2.085
Valor de los Activos:		
- Existencias inmuebles terminados	- €	14.738.146 €
- Existencias inmuebles en construcción	174.399.349 €	182.694.989 €
- Existencias terrenos	588.735.975 €	589.024.964 €

Así mismo en la fecha de constitución se han cedido al Fab unos Derechos de Crédito por valor de 48.523.676 €, los mismos se definen la estipulación 7.3 de la Escritura de constitución "En el ANEXO 6.- DERECHOS DE CRÉDITO de la presente Escritura de Constitución se recoge un listado de los Activos Subyacentes y de los Contratos de Compraventa suscritos en la presente fecha en relación con determinados Activos Subyacentes". A 31 de diciembre de 2019 el saldo de los mismos es de 24.071.188 euros.

La adquisición de los mencionados activos ha sido financiada de acuerdo al siguiente esquema:

- Préstamo de 115.140 miles de euros, denominado "Préstamo IVA" concedido por SAREB al 100%. Su desembolso se efectuó mediante compensación contra el IVA e IGIC correspondiente al precio de adquisición de los Inmuebles y los Documentos Conexos. Será amortizado dentro de los cinco días hábiles siguientes a cada una de las fechas en las que haya una devolución de IVA o IGIC a favor del Fondo por parte de la Hacienda Pública o la Agencia Tributaria Canaria. El préstamo devengará interés variable con índice de referencia Euribor 12 meses más un diferencial del 2.5% anual y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la escritura de constitución.
- El resto de la inversión ha sido financiada mediante una emisión de 5.000 valores por importe de 811.389 miles de euro. La misma se ha integrado en el Patrimonio Neto del Fondo como "Instrumentos de patrimonio propio". La amortización y retribución de los mismos a la que tendrán derecho los titulares se establece en la estipulación 14.8 de la Escritura de Constitución del Fondo.



ON9472242

CLASE 8.^a

0,03 EUROS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Además de los mencionados préstamos, SAREB ha concedido al Fondo:

- Una línea de crédito “revolving” denominada “Línea de liquidez para Opex y Gastos” con un límite total de 75.000 miles de euros habiéndose dispuesto al 31 de diciembre de 2019, 2.500 miles de euros para dotar la Reserva de gastos operativos y la reserva de gastos de inmuebles del fondo definidas en la estipulación 21.1 de la Escritura de Constitución. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 6.106.637 €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2019 de 52.775 € de los cuales a cierre del ejercicio 25.818 se encuentran vencidos e impagados.
- Una línea de crédito “revolving” denominada “Línea Capex” con un límite total de 100.000 miles de euros cuya finalidad es la de financiar los gastos Capex Suelo y los gastos Capex Promoción de los Inmuebles hasta, en su caso, la obtención de la correspondiente Financiación Promoción. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 4.607.533 €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2019 de 16.515 €.

En el periodo que va desde el 5 de junio de 2019 hasta el 31 diciembre de 2019 se ha desembolsado un importe de 113.750 miles de euros de 32 de las cincuenta SAREB cincuenta (50) líneas de crédito que Sareb concedió al FAB por importe total agregado de TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (374.349.230,44 €) a los efectos de desarrollar determinados Proyectos de Promoción Inmobiliaria (las “Financiaciones Promoción Iniciales”), el total de intereses devengados durante 2019 por estas financiaciones asciende a 1.284 miles de euros, de los que se han atendido pagos por un importe de 1.135 miles de euros.

Concepto	Límite a 5/6/2019	Dispuesto a 31/12/2019
Financiación (Importe miles de €)		
- Línea Capex	100.000	4.607
- Línea Opex	75.000	6.107
- Financiación Promotor	374.349	32.295
- Préstamo IVA	115.140	1.390

En el periodo que va desde el 5 de junio de 2019 hasta el 31 diciembre de 2019 no se ha producido la amortización del préstamo IVA por un importe de 113.750 miles de euros una que la Agencia Tributaria ha devuelto el importe del IVA que gravó la cesión de los activos al FAB, asimismo se han satisfecho intereses por un importe de 1.212 miles de euros por la financiación recibida.

Los únicos activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 corresponden a tesorería (34.522 miles de euros) y activos fiscales (2.196 miles de euros), en su mayor parte el IGIC derivado de la transacción de compra de los activos cedidos al Fondo y pendiente de devolver por la Hacienda pública Canaria.



ON9472243

CLASE 8.^a

0,03 EUROS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 31 de diciembre de 2019 y dada la tipología de activos del fondo, básicamente suelos, no existen riesgos específicos a cubrir, no obstante, los solares están asegurados por una póliza colectiva con el resto de solares de Sareb. Las coberturas ofrecidas serían por de Daños Materiales y Responsabilidad Civil para inmuebles desocupados, deshabitados o sin vigilancia, total o parcialmente, durante un período superior a 30 días consecutivos.

No existen otras coberturas de riesgos en el Fondo. En el apartado siguiente se detallan los principales riesgos a los que se expone el Fondo.

3. Exposición del Fondo a determinados riesgos.

La exposición del Fondo a los riesgos de crédito, liquidez y tipo de interés quedarán descritos en la memoria de las presentes cuentas anuales. Además de los mencionados riesgos, relacionados con la tenencia de instrumentos financieros, dada de la actividad y finalidad del Fondo, existen los siguientes riesgos:

a) Riesgo de precio

Este riesgo está representado por la potencial variabilidad en el precio de los Activos Inmuebles adquiridos.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los Activos Inmuebles se ha determinado de acuerdo al precio fijado en la compraventa. En cualquier caso, es política de la Sociedad Gestora del Fondo actualizar y tasar periódicamente al objeto de reflejar cualquier desviación en la valoración de los mismos.

En relación con los activos financieros, al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no posee inversiones clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que no se ve afectado por el mismo.

b) Riesgo de flujo de caja

Este riesgo queda cubierto gracias a la aplicación de la prelación de pagos indicada en la escritura de constitución del Fondo y es implícito al riesgo de liquidez. Sólo se realizarán pagos conforme a las reservas de liquidez que tenga el Fondo en cada fecha de pago, quedando pendiente para la siguiente fecha si los recursos del Fondo no son suficientes.

En cualquier caso, la sociedad tiene establecida unas líneas de liquidez con SAREB cuya finalidad es financiar las necesidades de liquidez así como los gastos periódicos del Fondo.

c) Riesgo de amortización anticipada.

En base a los modelos de la sociedad Gestora y suponiendo una evolución similar del fondo a la del presente ejercicio, durante el próximo ejercicio no se producirá un suceso de liquidación anticipada en los términos recogidos en la documentación de constitución.

Bajo el supuesto de continuidad del Fondo y las hipótesis utilizadas el vencimiento final del mismo se estima en la fecha de vencimiento final establecida en la escritura de Constitución.



ON9472244

CLASE 8^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

4. Factores que han influido en los flujos de tesorería generados y aplicados durante el ejercicio.

Tal y como se indica en la escritura de constitución del Fondo, los principales flujos generados y aplicados durante el periodo comprendido que va desde el 5 de junio de 2019 de junio hasta el 31 de diciembre de 2019 son los derivados de los pagos efectuados a los acreedores derivados de la constitución del Fondo, junto a la tesorería desembolsada en la constitución del Fab, flujos descritos en la estipulación 21.1 de la escritura de Constitución.

5. Perspectivas de futuro.

Tal y como se indica en el apartado 3.a), la evolución del mercado inmobiliario, sobre todo en compraventa de inmuebles, será factor fundamental en la situación futura del Fondo.

La evolución futura del Fondo estará condicionada por materializar la finalidad de fondo establecida en su escritura de constitución con el objeto principal de obtener una rentabilidad que permita atender a los compromisos de pago derivados de la financiación recibida.

Esta finalidad es la siguiente: La finalidad del Fondo es trasladar a los titulares de los Valores y a los demás acreedores del Fondo los flujos monetarios y cualesquiera otros derechos derivados de los Activos, incluyendo los ingresos (netos de costes y gastos) derivados de la enajenación y explotación de aquéllos, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos en cada Fecha de Pago (y en aquella fecha en que tenga lugar la liquidación del Fondo)

Del mismo modo, y según las estipulaciones 7.5, 7.6 y 7.7 de la Escritura de constitución,

- El Fondo estará facultado para la realización de actividades de promoción, construcción, rehabilitación, conservación, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones (tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes o culturales, entre otros); para la ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, sobre edificios e instalaciones; y para la realización de actividades de gestión urbanística de Suelo, transformación del Suelo, así como actuar como urbanizador; sometido en todo caso a la legislación estatal o autonómica vigente.
- El Fondo estará facultado para la realización de todas aquellas actividades necesarias para el mantenimiento, conservación y, en su caso, reforma de los Inmuebles de acuerdo con la particular tipología de cada activo, incluyendo la ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada sobre los Inmuebles, necesaria a tales efectos, con sujeción en todo caso a la legislación aplicable
- El Fondo estará facultado para encargar a terceros la comercialización, venta y alquiler de los Inmuebles objeto de Proyecto de Promoción Inmobiliaria

El objetivo principal de los gestores del Fondo será la correcta gestión de los inmuebles, por consiguiente el Administrador de los Inmuebles procederá a la comercialización, venta y/o explotación de los Inmuebles, atendiendo, por cuenta del Fondo, los gastos de mantenimiento, conservación y mejora asociados a los mismos.



0N9472245

CLASE 8.^a

MONTEARIO

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

6. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 5 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas del ejercicio 2019 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

7. Acciones Propias.

El Fondo posee una emisión de 5.000 valores considerados como instrumentos de patrimonio. Tal y como se indica en el epígrafe 1. De este informe y en la estipulación 14.8 de la Escritura de Constitución del Fondo, que establece la remuneración o amortización de los mismos. Esta estipulación indica que:

"Los titulares de los Valores podrán acordar, en cada Fecha de Pago o períodos de tiempo concretos, en la medida en que existan Recursos Disponibles en la Fecha de Cálculo inmediatamente anterior y una vez satisfechos los conceptos (a) a (i) del Orden de Prelación de Pagos, el cobro de una remuneración variable por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles (la "Remuneración de los Valores").

El pago de los rendimientos descritos en el párrafo anterior que correspondan a los Valores se efectuará en cada Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. El cálculo de los pagos se realizará para cada Valor por redondeo al céntimo de euro inferior y los excedentes, en su caso, se mantendrán en la Cuenta de Tesorería hasta la siguiente Fecha de Pago como Recursos Disponibles.

Asimismo, en la fecha de liquidación del Fondo, los titulares de los Valores tendrán derecho a percibir las cantidades líquidas remanentes depositadas en la Cuenta de Tesorería -una vez atendidos los pagos correspondientes de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos-, en la Cuenta de IVA, en las Cuentas Financiación Promoción o en cualquier otra cuenta titularidad del Fondo, una vez atendido el pago de los conceptos que deban atenderse con los fondos de dichas cuentas.

8. Acontecimientos posteriores al cierre

En base a la Escritura de Constitución de fecha 5 de junio de 2019 que preveía la participación de un inversor, el 5 de marzo de 2020 se formalizó en Escritura de elevación a público de contrato de inversión y consumación de compraventa de valores la adquisición por parte de Penelope S.A.R.L. de 500 valores con un valor nominal de 162.277,80 euros, representativos del 10% de los valores del FAB.

Adicionalmente, la aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España no siendo posible evaluar a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para el Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.



0N9472246

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá esta situación sobre el Fondo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que nos encontramos ante una situación que podría tener un impacto sobre la clasificación y valoración de los activos y cuyo efecto se produciría en el futuro. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de informar al mercado en el caso de que sea necesario. A la fecha actual no se cumple ninguno de los supuestos de liquidación anticipada del fondo.

Con posterioridad al cierre del semestre y hasta la fecha de envío de estos estados semestrales no se han producido ningún hecho significativo adicional a los comentados en los párrafos anteriores en la situación del Fondo.

Dña. M^a Rosario Arias Allende, en mi calidad de Secretaria del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U., certifico que las cuentas anuales y el informe de gestión de Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del consejo de administración de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U., en la celebración de la reunión del 25 de marzo de 2020 del consejo de administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el accionista único. Dicha reunión, se celebró por escrito y sin sesión, de conformidad a lo contenido en los estatutos sociales y de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes consejeros:

- Carlos Abad Rico (DNI 50799133-E)
- Borja Dávila Escribano (DNI 46922947-A)
- Juan Lostao Boya (DNI 05255267-C)
- Cesar de la Vega Junquera (DNI 51364578-N)

En Madrid a 25 de marzo de 2020.

Firmado la secretaria del consejo

M^a Rosario Arias Allende

Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. para hacer constar que el presente documento, comprensivo de las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se componen de 63 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 0N9472184 al 0N9472246 ambos inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la diligencia de formulación de cuentas anuales anterior visada por mí en señal de identificación.

Madrid, 25 de marzo de 2020

D^a María Rosario Arias Allende
Secretaria del Consejo de Administración