

Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios, por encargo de los administradores de Haya Titulización, S.G.F.T., S.AU. (Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Árqua Homes, Fondo de Activos Bancarios (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 actual. 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	
<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>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> <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><i>Prelación de cobros y pagos</i></p> <p>Hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 2020. • Respecto a las ventas de los inmuebles, hemos comprobado mediante documentación soporte el correcto registro del resultado por ventas al 31 de diciembre de 2020. <p>Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>
Valoración de las existencias	
<p>El Fondo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de "Existencias" por importe de 724.561 miles de euros, que representan el 88% 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> <p>Para obtener el valor razonable de dichos activos, la Sociedad gestora del Fondo utiliza tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, así como ajustes por la aplicación de un factor corrector para tasaciones anteriores al COVID, todo ello basado en una serie de juicios y estimaciones.</p> <p>Considerando lo anterior, identificamos la valoración de las existencias como un aspecto relevante a considerar en la auditoría del Fondo.</p>	<p>Hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hemos obtenido las valoraciones realizadas por expertos independientes así como los ajustes por la aplicación de un factor corrector para tasaciones anteriores al COVID, y hemos comprobado el deterioro registrado por el Fondo en las mismas. • Hemos comprobado 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. <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 ejercicio 2020, 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, así como 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 ejercicio 2020 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)

22 de abril de 2021

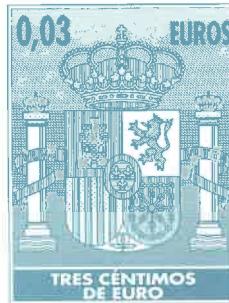


PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/10332

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
 Informe de auditoría de cuentas sujeto
 a la normativa de auditoría de cuentas
 española o internacional



002572600

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2020	31.12.2019 (*)
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	87.734	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	1.764	24.078
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Derechos de crédito		1.731	24.071
Crédito normal		1.731	24.071
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		33	7
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Participaciones		-	-
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos inmuebles	8	724.561	786.458
Existencias		724.561	786.458
Inmuebles terminados		75.757	14.738
Inmuebles en construcción		173.255	182.695
Terrenos		553.388	589.025
Correcciones de valor por deterioro (-)		(77.839)	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos intangibles	9	20	-
Activos fiscales	10	525	2.196
Periodificaciones de activo	14	2	2
Otros activos	11	10.633	39.616
TOTAL ACTIVO		825.239	886.872

(*) Se presenta a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



002572601

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2020	31.12.2019 (*)
PASIVO		129.938	65.868
Pasivos financieros mantenidos para negociar		-	-
Derivados de negociación		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Débitos y partidas a pagar	12	88.889	47.411
Deudas con entidades de crédito		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Pasivos subordinados		-	-
Otros pasivos financieros		88.534	47.050
Intereses y gastos devengados no vencidos		355	335
Intereses vencidos e impagados		-	26
Derivados de cobertura		-	-
Provisiones	13	240	-
Pasivos fiscales	10	4.359	591
Periodificaciones de pasivo	14	3.914	3.368
Comisión de gestión		19	19
Comisión de administración		-	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otras periodificaciones		3.895	3.349
Otros pasivos	11	32.536	14.498
PATRIMONIO NETO	15	695.301	821.004
Fondos propios		695.301	821.004
Aportaciones		-	-
Otros instrumentos de patrimonio propio		811.389	811.389
Reservas		9.615	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
Resultado del ejercicio		(67.058)	9.615
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)		(58.645)	-
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		825.239	886.872

(*) Se presenta a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



002572602

CLASE 8.^a

CIRCULACIÓN COT.

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Resultado existencias

	Nota	2020	2019 (*)
Venta de existencias	16	(62.998)	203
Variación de existencias		78.263	1.000
Aprovisionamientos		17.325	23.197
Deterioro (neto)		(80.747)	(23.994)
Otros ingresos y cargas (neto)		(77.839)	-

Resultado inversiones inmobiliarias

	Nota	2020	2019 (*)
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Amortización		-	-
Ingresos por arrendamientos (neto gasto)		-	-

Resultado instrumentos de patrimonio

	Nota	2020	2019 (*)
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Dividendos u otros rendimientos		-	-

RESULTADO ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Intereses y rendimientos asimilados

	Nota	2020	2019 (*)
Intereses y cargas asimiladas	17	(1.492)	(1.572)

MARGEN DE INTERESES

Resultados operaciones financieras

	Nota	2020	2019 (*)
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-
Valores representativos de deuda disponibles para la venta		-	-
Otros		5.561	13.429

MARGEN BRUTO

Gastos generales

	Nota	2020	2019 (*)
Servicios exteriores		(8.199)	(2.374)
Tributos		(2.008)	(852)
Comisión de gestión		(698)	(6)
Comisión de administración		(76)	(43)
Comisión SAREB		(5.369)	(1.473)
Otras comisiones		-	-
Otros gastos de explotación		(48)	-

Otros ingresos de explotación

	Nota	2020	2019 (*)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		79	26
Subvenciones		79	26

Pérdidas por deterioro de activos financieros (neto)

	Nota	2020	2019 (*)
Deterioro activos financieros a coste amortizado (neto)		-	-
Deterioro valores representativos de deuda disponibles		-	-

Dotaciones a provisiones (neto)

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS

Impuesto sobre beneficios

RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS

(*) Se presenta a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



002572603

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2020	2019 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN / INVERSIÓN			
Flujo de caja neto actividad inmobiliaria (+/-)	8	69.108	(821.266)
Cobros venta de existencias		22.046	(890.737)
Cobros venta propiedades de inversión		73.257	886
Cobros por alquileres		-	-
Cobros venta instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros relacionados con la actividad inmobiliaria	11	23.827	2.980
Pagos relacionados con la actividad inmobiliaria	8 y 10	(75.038)	(894.603)
Flujo de caja neto actividad financiera (+/-)		61.288	(47.382)
Intereses cobrados		-	-
Intereses pagados	12	(1.421)	(1.212)
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Cobros por amortización o venta de derechos de crédito	7	62.709	2.084
Cobros por amortización o venta de otras inversiones financieras		-	-
Pagos por adquisición de inversiones financieras	7	-	(48.254)
Comisiones pagadas (-)		(12.802)	(735)
Comisión de gestión	14	(76)	(24)
Comisión de administración	11	(12.726)	(711)
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Impuesto sobre beneficios (+/-)		(144)	-
Subvenciones (+)		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de explotación / inversión (+)	10	1.736	118.921
Otros pagos relacionados con actividades de explotación / inversión (-)		(3.016)	(1.333)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIACIÓN			
Pagos (-)		(83.923)	(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		(56.660)	-
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	12	(27.263)	(113.750)
Cobros (+)		68.027	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	15	-	811.389
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	12	68.027	158.149
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		53.212	34.522
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	6	34.522	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	87.734	34.522

(*) Se presenta a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 25 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



002572604

CLASE 8.^a**ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Expresado en miles de euros)**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

	2020	2019
RESULTADO DEL EJERCICIO	(67.058)	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	(67.058)	9.615



002572605

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

	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 31/12/2019	-	-	811.389	-	9.615	-	- 821.004
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	(67.058)	-	- (67.058)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	9.615	-	-	(9.615)	(58.645)	- (58.645)
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	(58.645)	- (58.645)
Traspasos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio	-	9.615	-	-	(9.615)	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2020	-	9.615	811.389	-	(67.058)	(58.645)	- 695.301



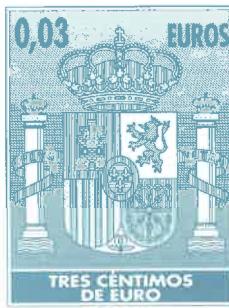
002572606

CLASE 8.^a**ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en miles de euros)

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



002572607

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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 19).

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 Posteriormente, en virtud de la escritura pública de Constitución otorgada el 5 de junio de 2019, el Fondo suscribió con fecha 5 de marzo de 2020 con Penelope S.à.R.L. la cesión de 500 valores con un valor nominal de 162.277,80 euros, representativos del 10% de los valores del Fondo.

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 nombró a Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L., como administrador de los Inmuebles y contratos conexos. (ver nota 19).



002572608

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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:

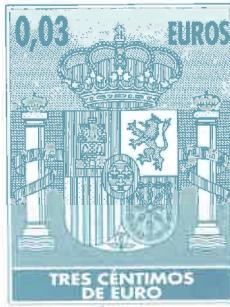
- Previo acuerdo de la totalidad de los titulares de los Valores y de los acreedores del Préstamo IVA, la Línea de Liquidez para OPEX y Gastos, la Línea de CAPEX y las Financiaciones Promoción.
- En el supuesto de que el periodo de duración de SAREB se extienda más allá del 28 de noviembre de 2027, siempre 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.



002572609

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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.



002572610

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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 26 de marzo de 2021, las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 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 2020 y hasta la fecha de formulación de las Cuentas Anuales 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.



002572611

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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.

Dado que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020 sobre los hechos analizados, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han tenido en cuenta que, desde el mes de marzo de 2020, la COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud, que afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros del Fondo. La medida en la que la COVID-19 impactará finalmente en los resultados del Fondo dependerá de desarrollos futuros, incluidas las acciones para contener o tratar la enfermedad y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, que generan incertidumbres en las estimaciones del Fondo.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo ha realizado un análisis de la potencial pérdida de valor de los Activos inmuebles (Nota 8), considerando el entorno económico, las condiciones de mercado y la incertidumbre de las estimaciones, resultantes de la COVID-19. No se han identificado potenciales pérdidas de valor a 31 de diciembre de 2020, adicionales a las identificadas en cuentas.

En relación con el resto de las estimaciones contables no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020 con motivo de la situación producida a la fecha por la COVID-19.

e) Agrupación de partidas

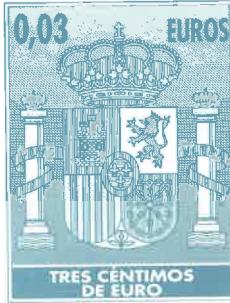
En la confección de estas Cuentas Anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo y Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.

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.

g) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes Cuentas Anuales, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al periodo comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, por lo que la información contenida en esta memoria referida al periodo comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y no constituye las Cuentas Anuales del Fondo del ejercicio 2020.



002572612

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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.

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 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.



002572613

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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 reconocida 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 cumplan 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.
- (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.



002572614

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en miles de euros)

(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.

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.



002572615

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en miles de euros)

- 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.

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 los ejercicios 2020 y 2019 no se han realizado refinanciaciones o reestructuraciones.



002572616

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

f) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el balance 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.

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.



002572617

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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 2020 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 trasmítidos 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.

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 2020, los litigios en los que el FAB interviene como parte demandada no son significativos en su mayoría. 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.



002572618

CLASE 8.^a

de 80 mm x 40 mm

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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.

Al 31 de diciembre de 2019 no existía 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.

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.



002572619

CLASE 8.^a

[Redacted]

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

El 5 de marzo de 2020 se ha constituido el Comité de Inversores. 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 (ver nota 1).

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.

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 cumplen 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.



002572620

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

- 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).
- 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.



002572621

CLASE 8.^a

0,03 EUROS

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

I) 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.

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.



002572622

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

- 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 período 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.

- 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.



002572623

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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.

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.

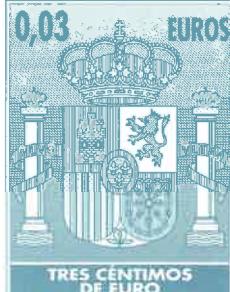
p) Transacciones entre partes vinculadas

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.



002572624

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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.

- 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 2020 y 2019:

	Miles de euros	
	2020	2019
Saldo inicial	28.719	59.883
Cobros de explotación	261.864	95.193
Pagos de explotación	(37.507)	(19.963)
Salidas de efectivo para Existencias	(299.107)	(156.866)
Importes recibidos de financiación	336.614	176.829
Retorno a los inversores	(90.529)	(79.494)
Pago de deuda	(133.567)	(46.863)
Saldo de cierre al cierre del ejercicio	66.487	28.719



002572625

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

Las tablas siguientes presentan 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 hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato.

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
A 31 de diciembre de 2020				
Préstamo OPEX	-	-	-	4.077
Préstamo CAPEX	-	-	-	6.023
Préstamo PHP	-	-	-	75.064
Proveedores retención garantía	1.069	-	-	-
Depósitos recibidos	1.400	896	-	-
Deudas a corto plazo	5	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	355	-	-	-
Total	2.829	896	-	85.164
	Menos de un año	Entre 1 y 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).



002572626

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

- Riesgo de crédito

El siguiente cuadro muestra los instrumentos financieros del Fondo a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Saldos de activo (miles de euros)	
	Activos financieros a coste amortizado	
	2020	2019
Derechos de crédito	1.731	24.071
	1.731	24.071

A 31 de diciembre de 2020 y 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 de 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.



002572627

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Cuentas operativas en CaixaBank	7.358	2.068
Cuentas de clientes en CaixaBank	26.345	5.450
Cuenta de tesorería en Banco Santander	3.974	4.187
Cuenta de pignoración en Banco Santander	1.462	-
Cuenta de gastos en Banco Santander	6.072	14.830
Cuenta de clientes en Banco Santander	10.038	1.080
Cuentas operativas en Banco Santander	1.743	2.357
Cuenta pignoración avales en Banco Santander	937	223
Cuenta operativa/clientes en Banco Sabadell	749	462
Cuentas de clientes en Novo Banco	19.334	365
Cuentas operativas en Novo Banco	2.186	3.500
Cuentas de clientes en Banca March	1.371	-
Cuentas operativas en Banca March	1.269	-
Cuentas de clientes en Bankinter	4.124	-
Cuentas operativas en Bankinter	396	-
Cuentas de clientes en Kutxabank	361	-
Cuentas operativas en Kutxabank	15	-
	87.734	34.522

La cuenta de gastos se abrió con la finalidad de satisfacer los gastos correspondientes a los Inmuebles. A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la misma tiene importes por 6.072 y 14.830 miles de euros, respectivamente.

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 2020 y 2019, los importes por este concepto son de 3.974 y 4.187 miles de euros, respectivamente.

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 2020 y 2019, desprenden unos importes de 12.967 y 7.925 miles de euros, respectivamente.

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 2020 y 2019, las cuentas de clientes tienen unos saldos de 61.573 y 6.895 miles de euros, respectivamente.



002572628

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran 749 y 462 miles de euros, respectivamente, 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. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los importes registrados ascienden a 937 y 223 miles de euros, respectivamente.

La cuenta de pignoración sirve para la emisión de avales de cantidades entregadas a cuenta por los compradores de las promociones. Al 31 de diciembre de 2020, los importes registrados ascienden a 1.462 miles de euros, no existiendo saldo por este concepto al 31 de diciembre de 2019.

Las cuentas no son remuneradas, su tipo es 0.

7. Activos financieros a coste amortizado

El desglose del epígrafe de Activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre 2020 y 2019 es el siguiente:

	Saldo inicial 31.12.19			Saldo final 31.12.20
		Altas	Bajas	
Derechos de crédito				
Crédito normal	24.071	-	(22.340)	1.731
Otros activos financieros	7	33	(7)	33
Total Activos financieros a coste amortizado	24.078	33	(22.347)	1.764

	Saldo inicial 05.06.19			Saldo final 31.12.19
		Altas	Bajas	
Derechos de crédito				
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



002572629

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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 2020 y 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 22.340 y 24.183 miles de euros, respectivamente. Derivado de dichas ventas, se han registrado en la cuenta de tesorería a 31 de diciembre de 2020 y 2019, 62.709 y 2.084 miles de euros, respectivamente (Nota 6), y 460 y 35.449 miles de euros, respectivamente, se encuentran pendientes de cobro al cierre del ejercicio (Nota 11). Este importe no han sido abonado por Sareb a la fecha de formulación respecto al cierre del ejercicio 2020 y fueron abonados por Sareb con fecha 5 de marzo de 2020 respecto al cierre del ejercicio 2019. Al 31 de diciembre de 2010 y 2019 se ha generado un resultado por dichas ventas de 5.346 miles de euros y 13.351 miles de euros, respectivamente (Nota 18). Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos por este concepto ascienden a 1.731 y 24.071 miles de euros, respectivamente, 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 2020 y 2019 los Derechos de Crédito no han sufrido ningún deterioro de valor.

Asimismo, en el apartado de Activos Financieros a coste amortizado del Balance, se encuentran registrados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 33 miles de euros y 7 miles de euros, respectivamente, en "Otros activos financieros" en concepto de créditos a corto plazo sobre promociones terminadas.



002572630

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

8. Activos inmuebles – Existencias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

					Miles de euros
	Saldo inicial	Altas	Traspasos	Bajas	Saldo final
	31.12.19				31.12.20
Existencias					
Inmuebles terminados	14.738	-	121.501	(60.482)	75.757
Inmuebles en construcción	182.695	59.946	(69.386)	-	173.255
Terrenos	589.025	18.553	(52.115)	(2.075)	553.388
Total	786.458	78.499	-	(62.557)	802.400
Correcciones de valor por deterioro	-	(77.839)	-	-	(77.839)
TOTAL EXISTENCIAS	786.458	660	-	(62.557)	724.561

					Miles de euros
	Saldo inicial	Altas	Traspasos	Bajas	Saldo final
	5.06.19				31.12.19
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 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han producido altas por importe de 78.499 y 24.120 miles de euros, respectivamente, en concepto de activaciones de gastos de las distintas promociones que se encontraban en construcción, de las cuales 692 y 126 miles de euros, respectivamente, se corresponden a intereses activables de los préstamos promotores.



002572631

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

Así mismo durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han producido diversos traspasos al subepígrafe de Inmuebles terminados y terrenos correspondientes con reclasificaciones de inmuebles que han finalizado su desarrollo en el periodo analizado o se han vendido con anterioridad a su desarrollo.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han producido bajas de inmuebles terminados correspondiente a ventas por importe de 62.557 y 797 miles de euros, respectivamente, cuyos precios de venta ascienden a 78.263 y 1.000 miles de euros, respectivamente, y han generado un resultado positivo de 15.706 miles de euros durante el ejercicio 2020 y un resultado positivo de 203 miles de euros durante el ejercicio 2019. (Nota 16). De estas ventas de inmuebles finalizados, durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, se han cobrado un total de 73.257 y 886 miles de euros, respectivamente, 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 2020, el Fondo ha reconocido un deterioro de valor de sus existencias de inmuebles por importe de 77.839 miles de euros (ver Nota 16). El deterioro se ha generado por la realización de tasaciones actualizadas de una parte de la cartera de existencias del Fondo, que ha tenido como resultado un valor de tasación inferior al valor neto contable de los activos inmuebles así como ajustes por la aplicación de un factor corrector a las tasaciones anteriores al COVID.

La tasación se ha basado en la política establecida por Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L. en coordinación con SAREB, en base a la que se ha realizado una tasación ECO de todo el perímetro de activos cedido al Fondo cuya tasación más reciente fuera anterior al 1 de enero de 2018. De esta manera, se ha obtenido una tasación actualizada para los inmuebles del Fondo con valoración con una antigüedad superior a tres años en la fecha de cierre del ejercicio 2020, sin perjuicio de posibles ajustes sobre los mismos que se consideren de aplicación.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no reconoció ningún deterioro de valor en sus existencias de inmuebles.

A 31 de diciembre de 2020 y 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 inmateriales

El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2020, por importe de 20 miles de euros, se corresponde con aplicaciones informáticas. A 31 de diciembre de 2019, el epígrafe no tenía saldo alguno.



002572632

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

10. Activos y pasivos fiscales

El desglose por tipología de impuestos a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2020	2019	Activos	Pasivos
H.P. Deudora / Acreedora por IVA	440	2.273	794	428
H.P. Deudora / Acreedora por IGIC	20	-	1.390	-
H.P. Deudora / Acreedora por IRPF	-	2.086	-	66
H.P. Deudora / Acreedora por Impuesto Sociedades	-	-	-	97
H.P. Deudora / Acreedora por Retenciones y pagos a cuenta	38	-	-	-
H.P. Deudora / Acreedora por Régimen especial del Criterio de Caja	27	-	12	-
Total	525	4.359	2.196	591

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los Activos y Pasivos fiscales corresponden principalmente al IVA soportado y repercutido, y al IRPF repercutido, surgido por las operaciones realizadas por la actividad del Fondo.

Con fecha 5 de junio de 2019, el Fondo pagó 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 fueron 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.

11. Otros activos y pasivos

a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de este epígrafe recogen unos importes de 10.633 y 39.616 miles de euros, respectivamente, en concepto de:

	Miles de euros	
	2020	2019
	Activos	Activos
Deudores retenciones garantía certificaciones	104	75
Efectos comerciales	8.690	2.839
Efectos comerciales impagados	1	3
Proveedores facturas pendientes de recibir o formalizar	934	929
Fianzas constituidas	446	333
Clientes	(2)	(13)
Clientes empresas asociadas	460	35.450
Total	10.633	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 2020 y 2019.



002572633

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

b) Otros Pasivos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de este epígrafe recogen unos importes de 32.536 y 14.498 miles de euros, respectivamente, en concepto de:

	Miles de euros	
	2020	2019
	Pasivos	Pasivos
Proveedores	5.695	4.748
Acreedores por prestaciones de servicios	2.851	1.274
Anticipos clientes c/p	15.338	2.767
Anticipos clientes l/p	8.652	5.709
Total	32.536	14.498

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo ha pagado en concepto de gastos activables y de comisiones de administración un total de 12.726 y 711 miles de euros, respectivamente, estando pendientes de pago un total de 581 y 762 miles de euros, respectivamente. Los importes pendientes de pago se encuentran registrados en el subepígrafe de Acreedores por prestaciones de servicios, junto a otros conceptos.

Durante el ejercicio 2020, el Fondo ha cobrado en concepto de nuevos anticipos de clientes un importe de 15.514 miles de euros por las reservas de inmuebles, que se suman a las ya transferidas en el ejercicio 2019 al Fondo, obteniendo un importe final de 23.990 miles de euros en concepto de anticipos de clientes. 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 las 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.

12. Pasivos financieros – Débitos y partidas a pagar

El detalle de los epígrafes de Débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Otros pasivos financieros		
Préstamo IVA Sareb e IGIC Sareb	-	1.390
Línea Liquidez Opex Sareb y Gastos Sareb	4.077	6.107
Línea Liquidez Capex Sareb	6.023	4.607
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	75.064	32.295
Depósitos Recibidos y proveedores	3.365	2.651
Deudas a corto plazo	5	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	355	335
Intereses vencidos e impagados	-	26
	88.889	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).



002572634

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

Este epígrafe del balance 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			
	2020		2019	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamo IVA e IGIC Sareb	-	-	115.140	1.390
Línea Liquidez Opex y Gastos Sareb	75.000	4.077	75.000	6.107
Línea Liquidez Capex Sareb	100.000	6.023	100.000	4.607
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	817.833	75.064	374.349	32.295
Depósitos Recibidos y proveedores	-	3.365	-	2.651
Deudas a corto plazo	-	5	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	355	-	335
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	26
Total	992.833	88.889	664.489	47.411

- 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 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a unos importes de 9 y 1.283 miles de euros, respectivamente de los que se encontraban pendientes de pago al cierre del ejercicio 2019 148 miles de euros, no existiendo saldos por este concepto a cierre del ejercicio 2020. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 17), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar - Intereses y gastos devengados no vencidos".

Con fecha 3 de abril de 2020 y 7 de mayo de 2020 el Fondo ha amortizado anticipadamente la totalidad del Préstamo correspondiente al IVA por importes de 1.370 y 20 miles de euros respectivamente. 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 tenía un pasivo financiero de 1.390 miles de euros en concepto de IGIC, no existiendo saldo por este importe a 31 de diciembre de 2020.



002572635

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

- 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 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a unos importes de 86 miles de euros y 54 miles de euros, respectivamente que han sido pagados al cierre del ejercicio correspondiente. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 17), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar –Intereses y gastos devengados no vencidos".

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene una deuda de 4.077 miles de euros y 6.107 miles de euros, respectivamente, 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 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a unos importes de 127 miles de euros y 17 miles de euros, respectivamente, de los que se encuentran pendientes de pago, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 24 miles de euros y 17 miles de euros, respectivamente. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 17), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar -Intereses y gastos devengados no vencidos".



002572636

CLASE 8.^a

002572636

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo tiene vigentes deudas por 6.023 y 4.607 miles de euros, respectivamente, 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.

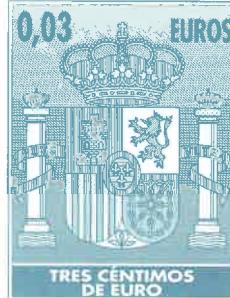
El importe de principal dispuesto y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo variable resultante de la adición al EURIBOR 12 meses de un margen inicial del 2,5% y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad 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%.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 ascienden a unos importes de 1.270 miles de euros y 218 miles de euros, respectivamente, de los que se encuentran pendientes de pago al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 322 miles de euros y 142 miles de euros, respectivamente. Dichos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 17), y en el epígrafe del balance de "Débitos y partidas a pagar –Intereses y gastos devengados no vencidos" por importes a cierre de los ejercicios 2020 y 2019 de 9 y 28 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo posee una deuda de 75.064 y 32.295 miles de euros, respectivamente, en concepto de préstamos financiación promociones iniciales.

- Depósitos recibidos y proveedores

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe de otros pasivos financieros recoge los saldos correspondientes 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 1.400 y 1.433 miles de euros, respectivamente, 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.



002572637

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

El desglose de las mismas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Proveedores, Retención	1.965	1.218
Depósitos Recibidos	1.400	1.433
	3.365	2.651

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

A 31 de diciembre de 2020 y 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:

	Miles de euros	
	2020	2019
Intereses y gastos devengados no vencidos		
Intereses préstamo IV/A e IGIC Sareb	-	148
Intereses préstamos Opex	9	28
Intereses préstamos Capex	24	17
Intereses préstamos promotor	322	142
Intereses vencidos e impagados		
Intereses vencidos e impagados préstamo Opex	-	26
	355	361

13. Provisiones

A 31 de diciembre de 2020 el epígrafe de Provisiones recoge el saldo registrado por el Fondo para hacer frente a los importes reclamados en procedimientos judiciales, por importe de 240 miles de euros, no habiéndose registrado importe alguno por este concepto a 31 de diciembre de 2019. Las dotaciones y aplicaciones de esta provisión se encuentran registradas en el epígrafe de "Aprovisionamientos" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

14. Periodificaciones de activo y pasivo

El desglose de las periodificaciones de activo y de pasivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Gastos Anticipados	2	-	2	-
Comisión de Gestión (Nota 19)	-	19	-	19
Otras periodificaciones	-	3.895	-	3.349
Total	2	3.914	2	3.368



002572638

CLASE 8.^a

DESEARTE DISEÑO

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo ha pagado en concepto de comisión de gestión 76 y 43 miles de euros, respectivamente, estando pendientes de pago 19 miles de euros para ambos ejercicios.

A 31 de diciembre de 2020 el apartado de otras periodificaciones recoge importes de 84 miles de euros en concepto de auditoría, 418 miles de euros en concepto de certificaciones de obras y 3.393 miles de euros por provisiones a cierre de obras. A 31 de diciembre de 2019 el apartado de otras periodificaciones recogía 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.

15. Fondos propios

La actividad de Árqua 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.

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.

Con posterioridad, 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.

Al cierre del ejercicio 2020, el 90% de los valores emitidos tienen titularidad de SAREB y el 10% restante pertenecen a Penelope. Al cierre del ejercicio 2019 el 100% de los valores emitidos por el Fondo tenían titularidad de SAREB.



002572639

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

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.

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 Hábil, el Día Hábil 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 2020 se ha remunerado en concepto de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio un total de 58.645 miles de euros.

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



002572640

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

b) Resultado del ejercicio:

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 y el 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:

	Miles de euros	
	2020	2019
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	(67.058)	9.615
Distribución		
Reservas	-	9.615
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(67.058)	-

16. Resultado existencias

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Resultado de existencias" durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Venta de Existencias (Nota 8)	78.263	1.000
Aprovisionamientos	(79.882)	(23.994)
Otros aprovisionamientos	(865)	-
Variación de Existencias (Nota 8)	17.325	23.197
Deterioro (neto)	(77.839)	-
	(62.998)	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 ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019. En dichas variaciones no se ha tenido en cuenta la aportación inicial de los activos.

Durante el ejercicio 2020, las ventas se han realizado sobre inmuebles terminados por importe de 75.863 miles de euros y sobre terrenos por importe de 2.400 miles de euros. Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2020, la totalidad de las ventas se realizaron sobre inmuebles terminados. El origen geográfico de las existencias vendidas durante el ejercicio 2020 y 2019 viene identificado en el Estado S.07 anexo a esta memoria.

Durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019, no existen contratos de arrendamiento.



002572641

CLASE 8.^a

ÁRQUA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

17. Intereses y cargas asimiladas

Este epígrafe recoge los intereses devengados durante ambos ejercicios 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 2020 y 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	
	2020	2019
Intereses devengados Préstamo IVA	9	1.283
Intereses devengados Línea Liquidez Opex	86	54
Intereses devengados Línea Liquidez Capex	127	17
Intereses devengados préstamos promotores	1.270	218
	1.492	1.572

El cálculo de los intereses devengados el ejercicio 2020 y 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 ambos ejercicios, el tipo de retribución se ha situado en el 2.5 %.

18. Resultado operaciones financieras

El desglose a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Beneficios procedentes de Derechos de crédito	5.346	13.351
Incorporación al activo de gastos financieros	692	126
Avales	(476)	(48)
Otros gastos financieros	(1)	-
	5.561	13.429

A 31 de diciembre de 2020 y 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 5.346 y 13.351 miles de euros, respectivamente (Nota 7).



002572642

CLASE 8.^a

ÁRQUERA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

19. Gastos generales

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Gastos generales" durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Servicios exteriores	2.008	852
Tributos y tasas	698	6
Comisión de gestión	76	43
Comisión de Administración	5.369	1.473
Otros gastos de explotación	48	-
	8.199	2.374

a) Servicios exteriores

El desglose del epígrafe de la cuenta de "Servicios exteriores" durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Servicios profesionales independientes	361	481
Otros Gastos	1.647	371
	2.008	852

b) Tributos

A 31 de diciembre de 2020 este epígrafe incluye, principalmente, los gastos correspondientes a Impuestos sobre bienes inmuebles. A 31 de diciembre de 2019 este epígrafe incluía, 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.

El Fondo satisfará a la Sociedad Gestora una comisión inicial más una comisión de gestión que se establecen en carta aparte. El importe fijo de la comisión de gestión se actualizará al comienzo de cada año natural de acuerdo con la variación que experimente el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

El Fondo satisfará las comisiones con cargo a la Reserva para Gastos Operativos del Fondo.



002572643

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2020 se ha devengado por este concepto un importe de 76 miles de euros, de los que 19 miles de euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 (Nota 14). Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se devengaron por este concepto un importe de 43 miles de euros, de los que 19 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 (Nota 12).

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. Esta comisión responde a tres tipologías, tal y como se describe a continuación:

- Honorarios de Gestión y Administración: el importe que se abonará al Gestor en retribución de los Servicios prestados bajo este Contrato se determinará mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

- (a) Para todas las Propiedades, un importe anual equivalente al 0,1% del pie del balance del Fondo correspondiente a las Propiedades (entendido como la suma del activo del Fondo según las cuentas anuales auditadas), calculado (i) para el año natural de entrada en vigor de este Contrato, el día de constitución del Fondo y, (ii) para años sucesivos, el 1 de enero de cada año.
- (b) Para las Propiedades que dispongan de una Propuesta de Inversión de Promoción, un porcentaje equivalente al 3,5% sobre el total de la "Inversión", tal como dicho término se define en esta Cláusula en relación con cada Promoción.
- (c) Para las Propiedades relativas a Suelos en Gestión que se identifican en el Anexo IS.I.Kc), un importe de ONCE MIL CUATROCIENTOS EUROS (11.400,00 €) al año durante los dos (2) primeros años por cada proyecto de suelo de los identificados en el Anexo. A partir del tercer año, se aplicará el mismo importe anual unitario para cada uno de los Suelos en Gestión que no tengan proyecto de repartelación y proyecto de urbanización aprobado, salvo acuerdo en contrario de las Partes.
- (d) Las Propiedades con Propuesta de Inversión de Suelo en Gestión que cuenten con proyecto de repartelación y proyecto de urbanización, se abonará al Gestor un importe equivalente al 3.50% sobre el total de la "Inversión" que se recoja en la Propuesta de Inversión de Suelo en Gestión.

- Honorarios de comercialización

- 1) Honorarios Base: estos honorarios se calcularán sobre el precio de venta de cada unidad (es decir, sobre el precio de venta de cada piso, plaza de garaje, local comercial, trastero).
 - a. Supuestos de comercialización en España o en España e internacional: los Honorarios Base serán iguales al 2,60% del precio de venta de cada unidad.
 - b. Supuestos de comercialización exclusivamente internacional: los Honorarios Base serán iguales al 1,50% del precio de venta de cada unidad.

En ambos casos a. y b. anteriores, el Fondo asumirá el coste del comercializador internacional.

- c. Supuestos de venta de Suelos en Gestión o con Promoción en curso no finalizada: los honorarios serán iguales a un 2,60% del precio de venta de la Propiedad.



002572644

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

- 2) Adicionalmente, en caso de que el precio de venta de unidades vendidas escrituradas en un año sea superior al establecido en el Plan de Negocio inicial (y no sus modificaciones posteriores), un 2,40% sobre dicho exceso (el "Success Fee de Comercialización").

Durante el ejercicio 2020 se ha devengado por este concepto un importe de 11.099 miles de euros, quedando 581 miles de euros pendientes de pago al cierre del ejercicio. Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 se devengaron 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.

20. Otros ingresos de explotación

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros ingresos de explotación" durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 es de 23 miles de euros de ingresos extraordinarios para ambos ejercicios y, 56 miles de euros y 3 miles de euros de prestaciones de servicios, respectivamente.

21. Operaciones con partes vinculadas

La SAREB se considera parte vinculada al ser el tenedor mayoritario de los valores a 31 de diciembre de 2020 y 219 (como se menciona en la nota 1).

Los saldos que mantiene el Fondo con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Miles de euros			
	2020	2019	2020	2019
	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores
Acciones o participaciones a largo plazo consideradas como instrumentos de patrimonio (Nota 15)	730.250	-	811.389	-
Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio	52.780	-	-	-
Préstamo IVA Sareb (Nota 12)	-	-	1.390	-
Línea Liquidez Opex Sareb (Nota 12)	4.077	-	6.107	-
Línea Liquidez Capex Sareb (Nota 12)	6.023	-	4.607	-
Préstamos Financiación Promociones Iniciales (Nota 12)	75.064	-	32.295	-
Clientes empresas asociadas (Nota 11)	-	460	-	35.450
Total	868.194	460	855.788	35.450



002572645

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

Las transacciones realizadas con dicha sociedad durante el ejercicio 2020 y el ejercicio comprendido entre el 5 de junio y el 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

	2019		Miles de euros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Intereses devengados Préstamo IVA (Nota 17)	-	(9)	-	(1.283)
Intereses devengados Línea Liquidez Opex (Nota 17)	-	(86)	-	(54)
Intereses devengados Línea Liquidez Capex (Nota 17)	-	(127)	-	(17)
Intereses Devengados Prestamos Financiación				
Promociones Iniciales (Nota 17)	-	(1.270)	-	(218)
Total	-	(1.492)	-	(1.572)

22. 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 Ley 3/2016, 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 2020 y 2019 los importes a pagar en concepto de Impuesto sobre Sociedades son de (9) y 97 miles de euros, respectivamente. El cálculo del mismo se desarrolla a continuación:

	Miles de euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(67.049)	9.712
(Dif. Temporales) Aumentos en la base Imponible	-	-
(Dif. Temporales) Disminuciones en la base imponible	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	(67.049)	9.712
Cuota (1%)	(9)	97
Cuota líquida	(9)	97
Otros ajustes (neto)	-	-
Impuesto sobre beneficios	(9)	97

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



002572646

CLASE 8.^a

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en miles de euros)

b) Otros aspectos fiscales

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que el Fondo se halla sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2019 y 2020, para todos los impuestos principales que le son aplicables.

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.

23. Hechos posteriores al cierre

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.

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados al cierre del ejercicio 2020 y 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 86 y 84 miles de euros, respectivamente, no habiendo prestado ningún otro servicio.

25. 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.



002572647

CLASE 8.^a



5.06

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)



002572648

CLASE 8.^a



ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)

(Expresado en miles de euros)

Demonstración del Fondo: ARIQUERA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

卷之三

RECIBO DE LA SISTEMATICA HAYA UTILIZACION SGFT, S.A.

WesleyanFaith.com

2^o Semestre

2020)

卷之三

10

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE EREDITARIO (Las cifras relativas a importes de inversión en miles de euros)										
Situación al 31/12/2020										
Situación diciembre anterior 31/12/2019										
Situación inicial						Situación final				
Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	Corrección por deterioro
1016	0	1025	0	1025	0	1025	0	1025	0	2025
1017	0	1018	0	1018	0	1018	0	1018	0	2018
1018	0	1019	0	1019	0	1019	0	1019	0	2019
1019	0	1020	0	1020	0	1020	0	1020	0	2020
1020	0	1021	0	1021	0	1021	0	1021	0	2021
1021	0	1022	0	1022	0	1022	0	1022	0	2022
1022	0	1023	0	1023	0	1023	0	1023	0	2023
1023	0	1024	0	1024	0	1024	0	1024	0	2024
1024	0	1025	0	1025	0	1025	0	1025	0	2025
1025	0	1026	0	1026	0	1026	0	1026	0	2026
1026	0	1027	0	1027	0	1027	0	1027	0	2027
1027	0	1028	0	1028	0	1028	0	1028	0	2028
1028	0	1029	0	1029	0	1029	0	1029	0	2029
1029	0	1030	0	1030	0	1030	0	1030	0	2030
1030	0	1031	0	1031	0	1031	0	1031	0	2031
1031	0	1032	0	1032	0	1032	0	1032	0	2032
1032	0	1033	0	1033	0	1033	0	1033	0	2033
1033	0	1034	0	1034	0	1034	0	1034	0	2034
1034	0	1035	0	1035	0	1035	0	1035	0	2035
1035	0	1036	0	1036	0	1036	0	1036	0	2036
1036	0	1037	0	1037	0	1037	0	1037	0	2037
1037	0	1038	0	1038	0	1038	0	1038	0	2038
1038	0	1039	0	1039	0	1039	0	1039	0	2039
1039	0	1040	0	1040	0	1040	0	1040	0	2040
1040	0	1041	0	1041	0	1041	0	1041	0	2041
1041	0	1042	0	1042	0	1042	0	1042	0	2042
1042	0	1043	0	1043	0	1043	0	1043	0	2043
1043	0	1044	0	1044	0	1044	0	1044	0	2044
1044	0	1045	0	1045	0	1045	0	1045	0	2045
1045	0	1046	0	1046	0	1046	0	1046	0	2046
1046	0	1047	0	1047	0	1047	0	1047	0	2047
1047	0	1048	0	1048	0	1048	0	1048	0	2048
1048	0	1049	0	1049	0	1049	0	1049	0	2049
1049	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	2050
1050	0	1051	0	1051	0	1051	0	1051	0	2051
1051	0	1052	0	1052	0	1052	0	1052	0	2052
1052	0	1053	0	1053	0	1053	0	1053	0	2053
1053	0	1054	0	1054	0	1054	0	1054	0	2054
1054	0	1055	0	1055	0	1055	0	1055	0	2055
1055	0	1056	0	1056	0	1056	0	1056	0	2056
1056	0	1057	0	1057	0	1057	0	1057	0	2057
1057	0	1058	0	1058	0	1058	0	1058	0	2058
1058	0	1059	0	1059	0	1059	0	1059	0	2059
1059	0	1060	0	1060	0	1060	0	1060	0	2060
1060	0	1061	0	1061	0	1061	0	1061	0	2061
1061	0	1062	0	1062	0	1062	0	1062	0	2062
1062	0	1063	0	1063	0	1063	0	1063	0	2063
1063	0	1064	0	1064	0	1064	0	1064	0	2064
1064	0	1065	0	1065	0	1065	0	1065	0	2065
1065	0	1066	0	1066	0	1066	0	1066	0	2066
1066	0	1067	0	1067	0	1067	0	1067	0	2067
1067	0	1068	0	1068	0	1068	0	1068	0	2068
1068	0	1069	0	1069	0	1069	0	1069	0	2069
1069	0	1070	0	1070	0	1070	0	1070	0	2070
1070	0	1071	0	1071	0	1071	0	1071	0	2071
1071	0	1072	0	1072	0	1072	0	1072	0	2072
1072	0	1073	0	1073	0	1073	0	1073	0	2073
1073	0	1074	0	1074	0	1074	0	1074	0	2074
1074	0	1075	0	1075	0	1075	0	1075	0	2075
1075	0	1076	0	1076	0	1076	0	1076	0	2076
1076	0	1077	0	1077	0	1077	0	1077	0	2077
1077	0	1078	0	1078	0	1078	0	1078	0	2078
1078	0	1079	0	1079	0	1079	0	1079	0	2079
1079	0	1080	0	1080	0	1080	0	1080	0	2080
1080	0	1081	0	1081	0	1081	0	1081	0	2081
1081	0	1082	0	1082	0	1082	0	1082	0	2082
1082	0	1083	0	1083	0	1083	0	1083	0	2083
1083	0	1084	0	1084	0	1084	0	1084	0	2084
1084	0	1085	0	1085	0	1085	0	1085	0	2085
1085	0	1086	0	1086	0	1086	0	1086	0	2086
1086	0	1087	0	1087	0	1087	0	1087	0	2087
1087	0	1088	0	1088	0	1088	0	1088	0	2088
1088	0	1089	0	1089	0	1089	0	1089	0	2089
1089	0	1090	0	1090	0	1090	0	1090	0	2090
1090	0	1091	0	1091	0	1091	0	1091	0	2091
1091	0	1092	0	1092	0	1092	0	1092	0	2092
1092	0	1093	0	1093	0	1093	0	1093	0	2093
1093	0	1094	0	1094	0	1094	0	1094	0	2094
1094	0	1095	0	1095	0	1095	0	1095	0	2095
1095	0	1096	0	1096	0	1096	0	1096	0	2096
1096	0	1097	0	1097	0	1097	0	1097	0	2097
1097	0	1098	0	1098	0	1098	0	1098	0	2098
1098	0	1099	0	1099	0	1099	0	1099	0	2099
1099	0	1100	0	1100	0	1100	0	1100	0	2100
1100	0	1101	0	1101	0	1101	0	1101	0	2101
1101	0	1102	0	1102	0	1102	0	1102	0	2102
1102	0	1103	0	1103	0	1103	0	1103	0	2103
1103	0	1104	0	1104	0	1104	0	1104	0	2104
1104	0	1105	0	1105	0	1105	0	1105	0	2105
1105	0	1106	0	1106	0	1106	0	1106	0	2106
1106	0	1107	0	1107	0	1107	0	1107	0	2107
1107	0	1108	0	1108	0	1108	0	1108	0	2108
1108	0	1109	0	1109	0	1109	0	1109	0	2109
1109	0	1110	0	1110	0	1110	0	1110	0	2110
1110	0	1111	0	1111	0	1111	0	1111	0	2111
1111	0	1112	0	1112	0	1112	0	1112	0	2112
1112	0	1113	0	1113	0	1113	0	1113	0	2113
1113	0	1114	0	1114	0	1114	0	1114	0	2114
1114	0	1115	0	1115	0	1115	0	1115	0	2115
1115	0	1116	0	1116	0	1116	0	1116	0	2116
1116	0	1117	0	1117	0	1117	0	1117	0	2117
1117	0	1118	0	1118	0	1118	0	1118	0	2118
1118	0	1119	0	1119	0	1119	0	1119	0	2119
1119	0	1120	0	1120	0	1120	0	1120	0	2120

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)



002572649

CLASE 8.^a



\$,06

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se comunitarán en miles de euros)		Situación al final del ejercicio 31/12/2020		Situación al final del ejercicio 31/12/2019		Periodo acumulado anterior 31/12/2019	
Rango LTV derechos hipotecarios (1)	Importe neto	De que se subestimó	Importe neto	De que se subestimó	Importe neto	De que se subestimó	Refinanciado/reestructurado
0 % - 40 %	0.119	0	0.127	0	0.105	0	0.145
40 % - 60 %	0.120	0	0.126	0	0.100	0	0.144
60 % - 80 %	0.121	0	0.128	0	0.107	0	0.146
80 % - 100 %	0.122	0	0.130	0	0.106	0	0.147
100 % - 120 %	0.123	0	0.131	0	0.108	0	0.148
Superior al 120 %	0.124	0	0.132	0	0.106	0	0.149
Total:	0.125	0	0.128	0	0.148	0	0.149
Máximo pendiente pago (%)	0.126	0 %	0.126	0 %	0.142	0 %	0.150
(2) Ese importe se refiere al total de los activos clasificados como dudosos, bien por razones de morosidad o por otras razones.	0 %		0 %		0 %		0 %

(1) Diferencia según el valor de la razón entre el importe neto de la concesión por deterioro de los derechos de crédito con garantía real y la última tasaización disponible de los inmuebles hipotecados, expresada en porcentaje.

CUADRO C: Movimiento de la cartera de derechos de crédito

Importe bruto al inicio del período	Riesgo normal	Riesgo subestimado	Macrosc	Deterioro no macrosc	Físico	Riesgo normal	Riesgo subestimado	Macrosc	Deterioro no macrosc	Físico	Periodo acumulado anterior 31/12/2019	
0.154	24071	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0	1160	
0.152	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0	1160	0	
0.153	0	0.002	0	0.001	0	0.001	0	0.001	0	1161	0	
0.154	0	0.003	0	0.002	0	0.001	0	0.001	0	1162	0	
0.155	0	0.004	0	0.003	0	0.001	0	0.001	0	1163	0	
0.156	0	0.005	0	0.004	0	0.001	0	0.001	0	1164	0	
0.156	-22240	0	0.004	0	0.003	0	0.002	0	0.001	0	1165	0
0.157	0	0.006	0	0.005	0	0.002	0	0.001	0	1166	0	
0.156	0	0.007	0	0.006	0	0.003	0	0.002	0	1167	0	
0.156	0	0.008	0	0.007	0	0.004	0	0.003	0	1168	0	
0.156	0	0.009	0	0.008	0	0.005	0	0.004	0	1169	0	
(1) Enfoque oblicuo: importe bruto de los derechos de crédito a la fecha de incorporación al FAB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1160	
CUADRO D: Periodo acumulado actualizado 31/12/2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1160	

Riesgo subestimado	Moroso	Deterioro no moroso	Físico	Riesgo subestimado	Moroso	Deterioro no moroso	Físico	Riesgo subestimado	Moroso	Deterioro no moroso	Físico
0.160	0	0.002	0	0.008	0	0.001	0	0.002	0	0.001	0
0.167	0	0.003	0	0.010	0	0.002	0	0.003	0	0.002	0
0.168	0	0.004	0	0.010	0	0.003	0	0.004	0	0.003	0
0.169	0	0.005	0	0.011	0	0.004	0	0.005	0	0.004	0
0.170	0	0.006	0	0.011	0	0.005	0	0.006	0	0.005	0
0.171	0	0.007	0	0.012	0	0.006	0	0.007	0	0.006	0
0.172	0	0.008	0	0.012	0	0.007	0	0.008	0	0.007	0
0.173	0	0.009	0	0.013	0	0.008	0	0.009	0	0.008	0
0.174	0	0.010	0	0.013	0	0.009	0	0.010	0	0.009	0
0.175	0	0.011	0	0.014	0	0.010	0	0.011	0	0.010	0
0.176	0	0.012	0	0.015	0	0.011	0	0.012	0	0.011	0
0.177	0	0.013	0	0.016	0	0.012	0	0.013	0	0.012	0
0.178	0	0.014	0	0.017	0	0.013	0	0.014	0	0.013	0
0.179	0	0.015	0	0.018	0	0.014	0	0.015	0	0.014	0
0.180	0	0.016	0	0.019	0	0.015	0	0.016	0	0.015	0
0.181	0	0.017	0	0.020	0	0.016	0	0.017	0	0.016	0
0.182	0	0.018	0	0.021	0	0.017	0	0.018	0	0.017	0
0.183	0	0.019	0	0.022	0	0.018	0	0.019	0	0.018	0
0.184	0	0.020	0	0.023	0	0.019	0	0.020	0	0.019	0
0.185	0	0.021	0	0.024	0	0.020	0	0.021	0	0.020	0
0.186	0	0.022	0	0.025	0	0.021	0	0.022	0	0.021	0
0.187	0	0.023	0	0.026	0	0.022	0	0.023	0	0.022	0
0.188	0	0.024	0	0.027	0	0.023	0	0.024	0	0.023	0
0.189	0	0.025	0	0.028	0	0.024	0	0.025	0	0.024	0
0.190	0	0.026	0	0.029	0	0.025	0	0.026	0	0.025	0
0.191	0	0.027	0	0.030	0	0.026	0	0.027	0	0.026	0
0.192	0	0.028	0	0.031	0	0.027	0	0.028	0	0.027	0
0.193	0	0.029	0	0.032	0	0.028	0	0.029	0	0.028	0
0.194	0	0.030	0	0.033	0	0.029	0	0.030	0	0.029	0
0.195	0	0.031	0	0.034	0	0.030	0	0.031	0	0.030	0
0.196	0	0.032	0	0.035	0	0.031	0	0.032	0	0.031	0
0.197	0	0.033	0	0.036	0	0.032	0	0.033	0	0.032	0
0.198	0	0.034	0	0.037	0	0.033	0	0.034	0	0.033	0
0.199	0	0.035	0	0.038	0	0.034	0	0.035	0	0.034	0
0.200	0	0.036	0	0.039	0	0.035	0	0.036	0	0.035	0
0.201	0	0.037	0	0.040	0	0.036	0	0.037	0	0.036	0

Importe a finales del período	Diferencias de período (+)	Exceso de correcciones realizadas en períodos anteriores (-)	Sumamientos o aplicación de correcciones (+)	Títes (1) (+/-)	Impresión al cierre del período
0.160	0	0	0	0	0
0.167	0	0	0	0	0
0.168	0	0	0	0	0
0.169	0	0	0	0	0
0.170	0	0	0	0	0
0.171	0	0	0	0	0
0.172	0	0	0	0	0
0.173	0	0	0	0	0
0.174	0	0	0	0	0
0.175	0	0	0	0	0
0.176	0	0	0	0	0
0.177	0	0	0	0	0
0.178	0	0	0	0	0
0.179	0	0	0	0	0
0.180	0	0	0	0	0
0.181	0	0	0	0	0
0.182	0	0	0	0	0
0.183	0	0	0	0	0
0.184	0	0	0	0	0
0.185	0	0	0	0	0
0.186	0	0	0	0	0
0.187	0	0	0	0	0
0.188	0	0	0	0	0
0.189	0	0	0	0	0
0.190	0	0	0	0	0
0.191	0	0	0	0	0
0.192	0	0	0	0	0
0.193	0	0	0	0	0
0.194	0	0	0	0	0
0.195	0	0	0	0	0
0.196	0	0	0	0	0
0.197	0	0	0	0	0
0.198	0	0	0	0	0
0.199	0	0	0	0	0
0.200	0	0	0	0	0
0.201	0	0	0	0	0

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)



002572650



CLASE 8.^a

\$.06

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se concretarán en miles de euros)									
CUADRO E		Importe impagado		Importe pendiente no vencido		Importe vencido		Importe total	
Total adeudos (%)	Principial	Intereses	Totales	Principial pendiente no vencidos	Intereses pendientes	Principial vencido	Intereses vencidos	Corrección por devengados	Importe neto
Hasta 1 mes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 2 y 3 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 3 a 6 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 6 a 9 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 9 a 12 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 12 a 18 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 18 a 24 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 24 a 36 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 36 a 48 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) La distribución de los activos vendidos impagados entre los distintos tramos temporales se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no ordenada. Los intereses se entenderán excluidos si de modo incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

CUADRO F
Situación actual 31/12/2020

Situación actual 31/12/2020									
Ratio de la incertidumbre (%)		Tasa de activos monosc. + duración		Tasa de rotatio		Tasa activos subestim.		Tasa de saldo:	
Financiación destinada a la promoción inmobiliaria		0 %		0 %		0 %		2344 0 %	
Financiación destinada a la vivienda de particulares		0 %		0 %		0 %		1341 0 %	
Otros préstamos y créditos		0 %		0 %		0 %		1342 0 %	
Necesidad de fondos		0 %		0 %		0 %		1340 0 %	

(1) Determinación por el cociente entre el importe bruto de los derechos de crédito correspondientes a la clasificación de crédito entre el importe bruto total de los derechos de crédito

CUADRO G

Vida residual (%)		Situación actual 31/12/2020		Situación año anterior 31/12/2019		Situación inicial	
Importe neto		Importe neto		Importe neto		Importe neto	
Infra 1 a 6 m	0	1731	1803	2471	2502	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	1956	0	2040	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	1564	0	2264	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	1565	0	1562	0	0
Entre 5 y 10 años	0	0	1966	0	2262	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	1367	0	1367	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	1566	0	1566	0	0
Superior a 20 años	0	0	1763	0	2064	0	0
Total	0	1731	1803	2471	2502	0	0
Vida residual media permanencia (años)	0	1561	1561	1561	1561	0	0

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)

(1) Los interesados se encuentran excluidos el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años superiores a 1 año y menor o igual a 2 años).

CUADRO H

Concentración

Direcciones y demás concentración

Sector: (1)

(1) Indicade la estimación del sector con mayor concentración

CUADRO I

Distribución geográfica derechos de crédito con garantía

Nominales (1)

Activos

Aragón

Castilla

Canarias

Cantabria

Castilla-La Mancha

Cataluña

Estramadura

Extremadura

Galicia

Madrid

Murcia

Navarra

La Rioja

Comunidad Valenciana

Educación

Fondo

Total

CLASE 8.^a



002572651

Situación actual 31/12/2019

Situación actual 31/12/2019			Situación anterior 31/12/2018			Situación inicial		
	Porcentaje	CNAE (2)		Porcentaje	CNAE (2)		Porcentaje	CNAE (2)
0002	0 %	-	0003	0 %	-	100%	0 %	-
0003	0 %	-	0004	0 %	-	100%	0 %	-

Situación actual 31/12/2019

	Importe bruto contable	Corrección por diferencia	Importe neto		Importe bruto contable	Corrección por diferencia	Importe neto
0004	0	0	0	100%	0	0	0
0005	0	0	0	100%	0	0	0
0006	0	0	0	100%	0	0	0
0007	0	0	0	100%	0	0	0
0008	0	0	0	100%	0	0	0
0009	0	0	0	100%	0	0	0
0010	0	0	0	100%	0	0	0
0011	0	0	0	100%	0	0	0
0012	0	0	0	100%	0	0	0
0013	0	0	0	100%	0	0	0
0014	0	0	0	100%	0	0	0
0015	0	0	0	100%	0	0	0
0016	0	0	0	100%	0	0	0
0017	0	0	0	100%	0	0	0
0018	0	0	0	100%	0	0	0
0019	0	0	0	100%	0	0	0
0020	0	0	0	100%	0	0	0
0021	0	0	0	100%	0	0	0
0022	0	0	0	100%	0	0	0
0023	0	0	0	100%	0	0	0
0024	0	0	0	100%	0	0	0
0025	0	0	0	100%	0	0	0
0026	0	0	0	100%	0	0	0
0027	0	0	0	100%	0	0	0
0028	0	0	0	100%	0	0	0
0029	0	0	0	100%	0	0	0
0030	0	0	0	100%	0	0	0
0031	0	0	0	100%	0	0	0
0032	0	0	0	100%	0	0	0
0033	0	0	0	100%	0	0	0
0034	0	0	0	100%	0	0	0
0035	0	0	0	100%	0	0	0
0036	0	0	0	100%	0	0	0
0037	0	0	0	100%	0	0	0
0038	0	0	0	100%	0	0	0
0039	0	0	0	100%	0	0	0
0040	0	0	0	100%	0	0	0
0041	0	0	0	100%	0	0	0
0042	0	0	0	100%	0	0	0
0043	0	0	0	100%	0	0	0
0044	0	0	0	100%	0	0	0
0045	0	0	0	100%	0	0	0
0046	0	0	0	100%	0	0	0
0047	0	0	0	100%	0	0	0
0048	0	0	0	100%	0	0	0
0049	0	0	0	100%	0	0	0
0050	0	0	0	100%	0	0	0
0051	0	0	0	100%	0	0	0
0052	0	0	0	100%	0	0	0
0053	0	0	0	100%	0	0	0
0054	0	0	0	100%	0	0	0
0055	0	0	0	100%	0	0	0
0056	0	0	0	100%	0	0	0
0057	0	0	0	100%	0	0	0
0058	0	0	0	100%	0	0	0
0059	0	0	0	100%	0	0	0
0060	0	0	0	100%	0	0	0
0061	0	0	0	100%	0	0	0
0062	0	0	0	100%	0	0	0
0063	0	0	0	100%	0	0	0
0064	0	0	0	100%	0	0	0
0065	0	0	0	100%	0	0	0
0066	0	0	0	100%	0	0	0
0067	0	0	0	100%	0	0	0
0068	0	0	0	100%	0	0	0
0069	0	0	0	100%	0	0	0
0070	0	0	0	100%	0	0	0
0071	0	0	0	100%	0	0	0
0072	0	0	0	100%	0	0	0
0073	0	0	0	100%	0	0	0
0074	0	0	0	100%	0	0	0
0075	0	0	0	100%	0	0	0
0076	0	0	0	100%	0	0	0
0077	0	0	0	100%	0	0	0
0078	0	0	0	100%	0	0	0
0079	0	0	0	100%	0	0	0
0080	0	0	0	100%	0	0	0
0081	0	0	0	100%	0	0	0
0082	0	0	0	100%	0	0	0
0083	0	0	0	100%	0	0	0
0084	0	0	0	100%	0	0	0
0085	0	0	0	100%	0	0	0
0086	0	0	0	100%	0	0	0
0087	0	0	0	100%	0	0	0
0088	0	0	0	100%	0	0	0
0089	0	0	0	100%	0	0	0
0090	0	0	0	100%	0	0	0
0091	0	0	0	100%	0	0	0
0092	0	0	0	100%	0	0	0
0093	0	0	0	100%	0	0	0
0094	0	0	0	100%	0	0	0
0095	0	0	0	100%	0	0	0
0096	0	0	0	100%	0	0	0
0097	0	0	0	100%	0	0	0
0098	0	0	0	100%	0	0	0
0099	0	0	0	100%	0	0	0
0100	0	0	0	100%	0	0	0
0101	0	0	0	100%	0	0	0
0102	0	0	0	100%	0	0	0
0103	0	0	0	100%	0	0	0
0104	0	0	0	100%	0	0	0
0105	0	0	0	100%	0	0	0
0106	0	0	0	100%	0	0	0
0107	0	0	0	100%	0	0	0
0108	0	0	0	100%	0	0	0
0109	0	0	0	100%	0	0	0
0110	0	0	0	100%	0	0	0
0111	0	0	0	100%	0	0	0
0112	0	0	0	100%	0	0	0
0113	0	0	0	100%	0	0	0
0114	0	0	0	100%	0	0	0
0115	0	0	0	100%	0	0	0
0116	0	0	0	100%	0	0	0
0117	0	0	0	100%	0	0	0
0118	0	0	0	100%	0	0	0
0119	0	0	0	100%	0	0	0
0120	0	0	0	100%	0	0	0
0121	0	0	0	100%	0	0	0
0122	0	0	0	100%	0	0	0
0123	0	0	0	100%	0	0	0
0124	0	0	0	100%	0	0	0
0125	0	0	0	100%	0	0	0
0126	0	0	0	100%	0	0	0
0127	0	0	0	100%	0	0	0
0128	0	0	0	100%	0	0	0
0129	0	0	0	100%	0	0	0
0130	0	0	0	100%	0	0	0
0131	0	0	0	100%	0	0	0
0132	0	0	0	100%	0	0	0
0133	0	0	0	100%	0	0	0
0134	0	0	0	100%	0	0	0
0135	0	0	0	100%	0	0	0
0136	0	0	0	100%	0	0	0
0137	0	0	0	100%	0	0	0
0138	0	0	0	100%	0	0	0
0139	0	0	0	100%	0	0	0
0140	0	0	0	100%	0	0	0
0141	0	0	0	100%	0	0	0
0142	0	0	0	100%	0	0	0
0143	0	0	0	100%	0	0	0
0144	0	0	0	100%	0	0	0
0145	0	0	0	100%	0	0	0
0146	0	0	0	100%	0	0	0
0147	0	0	0	100%	0	0	0
0148	0	0	0	100%	0	0	0
0149	0	0	0	100%	0	0	0
0150	0	0	0	100%	0	0	0
0151	0	0	0	100%	0	0	0
0152	0	0	0	100%	0	0	0
0153	0	0	0	100%	0	0	0
0154	0	0	0	100%	0	0	0
0155	0	0	0	100%	0	0	0
0156	0	0	0	100%	0	0</	

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07
(Expresado en miles de euros)



002572652

CLASE 8.^a



\$07

Clasificación activos e inversiones		Situación actual 31/12/2020		Situación cierre anual anterior 31/12/2019		Situación inicial	
		Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	Corrección por deterioro
Exercicios - Inmuebles temporales							
Residencial	0001 75757	3002	0	3004 75157	1023	0	1043
De que con licencia de ocupación	0002 75757	0021	0	0044 75757	1023	0	1023
De que con licencia de ocupación	0003 0	0024	0	0003 14738	1023	0	14738
Comercial	0004 0	0025	0	0046 1034	0	1045	1045
De que con licencia de ocupación	0005 0	0025	0	0047 1034	0	1046	1046
Oficina	0006 0	0027	0	0048 1036	0	1047	1047
De que con licencia de ocupación	0007 0	0028	0	0049 1037	0	1048	1048
Edificios - Inmuebles en construcción	0008 1772246	0029	0	0050 151597	1028	0	1042
Residencial	0009 1772246	0030	0	0051 151597	1029	0	1050
Comercial	0010 0	0031	0	0052 1030	0	1051	1051
Industrial	0011 0	0032	0	0053 1031	0	1052	1052
De que sin actividad de construcción (1)	0012 0	0033	0	0054 1032	0	1053	1053
Existencias - Terrenos	0013 5553586	0034	0	0055 487217	1033	0	1054
Urbanizaciones	0014 5553586	0036	0	0056 487217	1034	0	1055
Rústico	0015 0	0038	0	0057 1035	1035	0	1056
Inversiones inmobiliarias	0016 0	0039	0	0058 1036	1036	0	1057
Residencial	0017 0	0040	0	0059 1037	1037	0	1058
Oficinas	0018 0	0059	0	0060 1038	1038	0	1059
Comercial	0019 0	0040	0	0061 1039	1039	0	1060
Industrial	0020 0	0041	0	0062 1040	1040	0	1061
Total	9021 802402	0042	77329	3054	794852	1021	795458

(1) Se refiere al total inmuebles en construcción

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO \$0.07 (Expresado en miles de euros)



002572653

CLASE 8.^a



\$0.07

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a inversiones se considerarán en miles de euros)									
Periodo acumulado actual 31/12/2019									
Movimiento de la cartera de activos inmuebles		Inversiones inmobiliarias		Inmuebles terminados		Inmuebles en construcción		Terrenos	
				Total					Total
Importe bruto al inicio del período	0,00	14738	0,074	182056	7064	0,004	0,014	704455	1004
Incorporación por ejecución de garantías (+)	0,005	0	0,075	0	0,005	0	0,005	1025	0
De los gastos de garantía específicas activados	0,006	0	0,076	0	0,006	0	0,006	1025	0
Explotaciones (-)	0,007	-5452	0,077	0	0,007	0	0,007	-62557	0
Impresión/crecimiento de renta (+)	0,006	75253	0,078	2400	0,056	0,018	0,006	1030	1077
Ganancias o pérdidas de la renta de activos (+/-)	0,005	17781	0,079	0	0,006	0,019	0,005	1010	1078
Corrección por descenso del valor de la renta (-)	0,007	0	0,080	0	0,007	0	0,007	0	203
Ajuste de gastos (+/-)	0,001	5061	0,081	18554	0,011	0	0,011	78406	1000
Tarifas y gastos (-/+)	0,002	12,1501	0,082	-45135	0,012	0	0,012	1071	0
Total	0,003	70227	0,082	177242	0,013	0	0,013	602490	1073
(1) Encodos abiertos, impone todo de los derechos de crédito a la fecha de incorporación al P/AE									
Movimiento de la cartera de activos inmuebles		Inversiones inmobiliarias		Inmuebles terminados		Inmuebles en construcción		Terrenos	
				Total					Total
Importe bruto al inicio del período	0,00	0	0,115	0	0,121	0	0,127	0	0,113
Diferencias del período (+)	0,110	0	0,116	0,0122	0,0122	0	0,0133	0	0,112
Exclusión de devoluciones realizadas en períodos anteriores	0,111	0	0,117	0	0,123	0	0,126	0	0,113
Sanamientos o adquisición de acreedores (-)	0,112	0	0,118	0	0,124	0	0,130	0	0,115
Trasferencias (+/-)	0,113	0	0,115	0	0,125	0	0,131	0	0,116
Importe al inicio del período	0,114	0	0,120	0,0120	0,0120	0	0,0133	0	0,117
CUADRO C									
Movimiento de la cartera de activos inmuebles		Inversiones inmobiliarias		Inmuebles terminados		Inmuebles en construcción		Terrenos	
				Total					Total
Importe bruto al inicio del período	0,00	0	0,115	0	0,121	0	0,127	0	0,113
Diferencias del período (+)	0,110	0	0,116	0,0122	0,0122	0	0,0133	0	0,112
Exclusión de devoluciones realizadas en períodos anteriores	0,111	0	0,117	0	0,123	0	0,126	0	0,113
Sanamientos o adquisición de acreedores (-)	0,112	0	0,118	0	0,124	0	0,130	0	0,115
Trasferencias (+/-)	0,113	0	0,115	0	0,125	0	0,131	0	0,116
Importe al inicio del período	0,114	0	0,120	0,0120	0,0120	0	0,0133	0	0,117
CUADRO D									
Valor razonable activos inmuebles (miles de euros) (1)		Importe neto		Valor razonable		% valorado si tasación de antigüedad > 2 años		Importe neto	
				Total				Total	
Meses de 0-120 / meses de 0-600	0,130	157264	0,144	157644	0,146	100 %	0,154	121520	1146
Meses de 120-180 / meses de 2-1000	0,140	56035	0,148	56235	0,149	100 %	0,160	38281	1148
Meses de 180-2400	0,141	120533	0,146	120533	0,151	100 %	0,161	138673	1149
Total	0,142	382119	0,147	382119	0,152	100 %	0,161	798445	1150
(1) % del valor razonable determinado mediante tasación									
(2) % del valor razonable determinado mediante tasación de antigüedad superior a dos años									
(3) Este cuadro se refiere a todos los activos inmuebles clasificados contablemente como existentes o como inversiones inmobiliarias									

(1) % del valor razonable determinado mediante tasación de antigüedad superior a dos años
(2) % del valor razonable determinado mediante tasación de antigüedad superior a dos años
(3) Este cuadro se refiere a todos los activos inmuebles clasificados contablemente como existentes o como inversiones inmobiliarias

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07 (Expresado en miles de euros)



002572654

CLASE 8.^a



Método de valoración	Situación actual 31/12/2020						Situación cierre anual anterior 31/12/2019						Situación inicial							
	Comparables	DFC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DFC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DFC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DFC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DFC (1)	Otros	
Existencias - Inmuebles	0106 75777	0104	0	2100	0	0174	0	1100	14778	1104	0	1100	0	0174	0	1100	0	2100	0	2100
Entendidos - Inmuebles en construcción	0106 101627	0105	0	0170	0	0170	0	1100	162056	1105	0	1100	0	0170	0	1100	0	2100	0	2100
Existencias - Terrenos	0105 487217	0106	0	0171	0	0171	0	1101	560225	1106	0	1101	0	0171	0	1101	0	2101	0	2101
Inversiones en propiedades	0106 0	0167	0	0172	0	0172	0	1102	0	1101	0	1102	0	0172	0	1101	0	2102	0	2102
Total	0103 724862	0106	0	0173	0	0173	0	1103	786428	1106	0	1103	0	0173	0	1103	0	2103	0	2103
(1) Desembolso de fondos de caja																				
CUADRO E																				
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se correspondrán en miles de euros)																				
Método de valoración																				
Existencias - Inmuebles	0106 75777	0104	0	2100	0	0174	0	1100	14778	1104	0	1100	0	0174	0	1100	0	2100	0	2100
Entendidos - Inmuebles en construcción	0106 101627	0105	0	0170	0	0170	0	1100	162056	1105	0	1100	0	0170	0	1100	0	2100	0	2100
Existencias - Terrenos	0105 487217	0106	0	0171	0	0171	0	1101	560225	1106	0	1101	0	0171	0	1101	0	2101	0	2101
Inversiones en propiedades	0106 0	0167	0	0172	0	0172	0	1102	0	1101	0	1102	0	0172	0	1101	0	2102	0	2102
Existencias - Inminutos (restos daños)	0106 75777	0102	0	0216	0	0216	0	1066 48	1179	1102	0	1178	0	0216	0	1178	0	2102	0	2102
Merc. de 50 m2	0106 54545	0103	0	0216	0	0216	0	1066 57	1160	1104	0	1164	0	0216	0	1164	0	2106 4	0	2106 4
Merc. de 150 m2	0106 21235	0103	0	0216	0	0216	0	1060 77	1181	1146	0	1146	0	0216	0	1146	0	2120	0	2120
Merc. de 150 m2	0106 21235	0103	0	0216	0	0216	0	1060 77	1182	1146	0	1146	0	0216	0	1146	0	2120	0	2120
Existencias - Inminutos (comercio)	0106 0	0166	0	0222	0	0222	0	1103	0	1103	0	1103	0	0222	0	1103	0	2103	0	2103
Existencias - I. luminarios (industrial)	0106 0	0167	0	0223	0	0223	0	1104	0	1104	0	1104	0	0223	0	1104	0	2104	0	2104
Existencias - Terrenos	0106 457217	0106	0	0224	0	0224	0	1060 56	1165	560225	0	1166	0	0224	0	1166	0	2106 0	0	2106 0
Inversiones inmobiliarias	0106 0	0168	0	0225	0	0225	0	1061 341	1166	560225	0	1166	0	0225	0	1166	0	2106 56	0	2106 56
Residencial	0106 0	0200	0	0226	0	0226	0	1061 341	1167	0	0	1167	0	0226	0	1167	0	2107	0	2107
Comercial	0106 0	0201	0	0227	0	0227	0	1061 341	1168	0	0	1168	0	0227	0	1168	0	2108	0	2108
Industrial	0106 0	0202	0	0228	0	0228	0	1061 341	1169	0	0	1169	0	0228	0	1169	0	2109	0	2109
Términos	0106 0	0203	0	0229	0	0229	0	1061 341	1170	0	0	1170	0	0229	0	1170	0	2110	0	2110
Total	0103 462054	0106	0	0229	0	0229	0	1060 56	1171	560225	0	1171	0	0229	0	1171	0	2110	0	2110
CUADRO F																				
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se correspondrán en miles de euros)																				
Método de valoración																				
Existencias - Inmuebles	0106 75777	0104	0	2100	0	0174	0	1100	14778	1104	0	1100	0	0174	0	1100	0	2100	0	2100
Entendidos - Inmuebles en construcción	0106 101627	0105	0	0170	0	0170	0	1100	162056	1105	0	1100	0	0170	0	1100	0	2100	0	2100
Existencias - Terrenos	0105 487217	0106	0	0171	0	0171	0	1101	560225	1106	0	1101	0	0171	0	1101	0	2101	0	2101
Inversiones en propiedades	0106 0	0167	0	0172	0	0172	0	1102	0	1101	0	1102	0	0172	0	1101	0	2102	0	2102
Existencias - Inminutos (restos daños)	0106 75777	0102	0	0216	0	0216	0	1066 48	1179	1102	0	1178	0	0216	0	1178	0	2102	0	2102
Merc. de 50 m2	0106 54545	0103	0	0216	0	0216	0	1066 57	1160	1104	0	1164	0	0216	0	1164	0	2106 4	0	2106 4
Merc. de 150 m2	0106 21235	0103	0	0216	0	0216	0	1060 77	1181	1146	0	1146	0	0216	0	1146	0	2120	0	2120
Merc. de 150 m2	0106 21235	0103	0	0216	0	0216	0	1060 77	1182	1146	0	1146	0	0216	0	1146	0	2120	0	2120
Existencias - Inminutos (comercio)	0106 0	0166	0	0222	0	0222	0	1103	0	1103	0	1103	0	0222	0	1103	0	2103	0	2103
Existencias - I. luminarios (industrial)	0106 0	0167	0	0223	0	0223	0	1104	0	1104	0	1104	0	0223	0	1104	0	2104	0	2104
Existencias - Terrenos	0106 457217	0106	0	0224	0	0224	0	1060 56	1165	560225	0	1166	0	0224	0	1166	0	2106 56	0	2106 56
Inversiones inmobiliarias	0106 0	0200	0	0225	0	0225	0	1061 341	1166	560225	0	1166	0	0225	0	1166	0	2106 56	0	2106 56
Residencial	0106 0	0201	0	0226	0	0226	0	1061 341	1167	0	0	1167	0	0226	0	1167	0	2107	0	2107
Comercial	0106 0	0202	0	0227	0	0227	0	1061 341	1168	0	0	1168	0	0227	0	1168	0	2108	0	2108
Industrial	0106 0	0203	0	0228	0	0228	0	1061 341	1169	0	0	1169	0	0228	0	1169	0	2109	0	2109
Términos	0106 0	0204	0	0229	0	0229	0	1061 341	1170	0	0	1170	0	0229	0	1170	0	2110	0	2110
Total	0103 462054	0106	0	0229	0	0229	0	1060 56	1171	560225	0	1171	0	0229	0	1171	0	2110	0	2110
CUADRO G																				
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se correspondrán en miles de euros)																				
Método de valoración																				
Existencias - Inmuebles	0106 75777	0104	0	2100	0	0174	0	1100	14778	1104	0	1100	0	0174	0	1100	0	2100	0	2100
Entendidos - Inmuebles en construcción	0106 101627	0105	0	0170	0	0170	0	1100	162056	1105	0	1100	0	0170	0	1100	0	2100	0	2100
Existencias - Terrenos	0105 487217	0106	0	0171	0	0171	0	1101	560225	1106	0	1101	0	0171	0	1101	0	2101	0	2101
Inversiones en propiedades	0106 0	0166	0	0222	0	0222	0	1102	0	1102	0	1102	0	0222	0	1102	0	2102	0	2102
Existencias - Inminutos (restos daños)	0106 75777	0102	0	0216	0	0216	0	1066 48	1179	1102	0	1178	0	0216	0	1178	0	2102	0	2102
Merc. de 50 m2	0106 54545	0103	0	0216	0	0216	0	1066 57	1160	1104	0	1164	0	0216	0	1164	0	2106 4	0	2



002572655

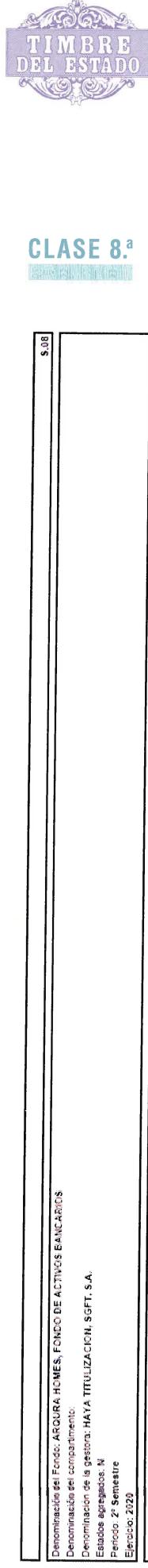
CLASE 8.^a



10
C
S

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.08
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a

ESTADO FINANCIERO

\$.08

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIÓN EN FÁCTICOS (Las cifras relatives a importes se expresan en miles de euros)		Situación actual 31/12/2020			
Denominación	% participación	Importe neto	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (1)
	0001	0002	0003	0004	0005
	0 %	0	0	0	0
Total	-	0007	0	0008	0
CUADRO A (Situación actual anterior 31/12/2019)					
Denominación	% participación	Importe neto	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (1)
	1201	1002	1004	1005	1006
	1 %	0	0	0	0
Total	-	1007	0	1008	0
CUADRO A (Situación inicial)					
Denominación	% participación	Importe neto	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (1)
	2001	2002	2004	2005	2006
	0 %	0	0	0	0
Total	-	-	-	2009	0

(1) Antigüedad en años
(2) Con la siguiente codificación: → D1: Valor de adquisición | D2: Desembolso de fondos de capital | D3: Multas | D4: Vales netos devueltos | D5: Otras



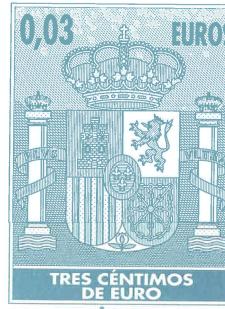
002572656

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.08
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a



002572657

S.08

Denominación del Fondo: ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS
Determinación del comportamiento:
De los que gastos de garantías ejecutadas: activados
Entregaciones
Importe total de venta
Ganancias / pérdidas de la venta de acciones (+/-)
Corrección por deterioro de valor aplicada (-)
Tasas IVA (-)
Otros (+/-)
Reporte anualizado al cierre del período

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIONES EN PARTICIPADAS (Las cifras relativas a importes se expresarán en miles de euros)	
Periodo acumulado actual 31/12/2020	

CUADRO B

Movimiento de la cartera de participadas

	Dependientes	Mutigrupo	Asociadas	Periodo acumulado actual 31/12/2020
Importe bruto al inicio del período	0010	0	0050	0
Incorporación por ejecución de garantías (+)	0011	0	0051	0
De los que gastos de garantías ejecutadas: activados	0012	0	0052	0
Entregaciones	0013	0	0053	0
Importe total de venta	0014	0	0054	0
Ganancias / pérdidas de la venta de acciones (+/-)	0015	0	0055	0
Corrección por deterioro de valor aplicada (-)	0016	0	0056	0
Tasas IVA (-)	0017	0	0057	0
Otros (+/-)	0018	0	0058	0
Reporte anualizado al cierre del período	0019	0	0059	0

CUADRO C

Movimiento de la corrección por deterioro de valor

	Dependientes	Mutigrupo	Asociadas	Periodo acumulado actual 31/12/2020
Importe a inicio del período	0040	0	0042	0
Depreciación del período (+)	0041	0	0043	0
Reducción de correcciones realizadas en períodos anteriores (-)	0042	0	0044	0
Salvamento o aplicación de correcciones (+)	0043	0	0045	0
Traspasos (-)	0044	0	0046	0
Reporte anualizado del período	0045	0	0047	0

CUADRO D

Domicilio principal (1)

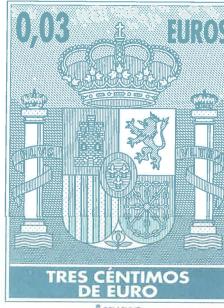
	Propiedades terrenales	Propiedades en construcción	Terrenos	Pasivos corrientes	Otros pasivos corrientes	Pasivos no corrientes con Ent. Cofco	Otros pasivos no corrientes	Impuesto sobre beneficios ordinarias	Depreciación y amortización	Gastos netos por intereses	Resultado del período	Resultado integral total
Total	0046	0	0047	0048	0049	0047	0048	0049	0049	0049	0049	0049
Tasa	0046	0	0047	0	0048	0	0049	0	0049	0	0049	0
(1) Entendido como aquél en el que se participaba directamente en las actividades.												

ARQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09 (Expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a



002572658

S.09

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

ARQUERA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09
(Expressado en miles de euros)



CLASE 8.^a



002572660

S.09

Denominación del Fondo: ARQUERA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

Denominación del comité ejecutivo:

Denominación de la gestora: HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.

Estado: Aprobado: N

Fechas: 21 Semestre

Ejercicio: 2020

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas al importe se condignan en miles de euros y se refieren al total de la serie señalada expresamente se solicite el valor unitario)

CUADRO G

Detalle de vencimiento de los pasivos financieros (1)

Vencimiento	Detalles con entidades de crédito	Debts representados por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros	Deudas con entidades de crédito	Debts representados por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros
Inferior a 1 año	0071 D 0061 0	0061 0	0061 0	0061 0	0071 0	0061 0	0061 0	0061 0
Entre 1 y 2 años	0072 D 0062 0	0062 0	0062 0	0062 0	0072 0	0062 0	0062 0	0062 0
Entre 2 y 3 años	0073 D 0063 0	0063 0	0063 0	0063 0	0073 0	0063 0	0063 0	0063 0
Entre 3 y 5 años	0074 D 0064 0	0064 0	0064 0	0064 0	0074 0	0064 0	0064 0	0064 0
Entre 5 y 10 años	0075 D 0065 0	0065 0	0065 0	0065 0	0075 0	0065 0	0065 0	0065 0
Entre 10 y 15 años	0076 D 0066 0	0066 0	0066 0	0066 0	0076 0	0066 0	0066 0	0066 0
Entre 15 y 20 años	0077 D 0067 0	0067 0	0067 0	0067 0	0077 0	0067 0	0067 0	0067 0
Superior a 20 años	0078 D 0068 0	0068 0	0068 0	0068 0	0078 0	0068 0	0068 0	0068 0
Total	0080 D 0069 0	0069 0	0069 0	0069 0	0080 0	0069 0	0069 0	0069 0

(1) Entendido como vencimiento contractual



002572661

CLASE 8.^a

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. Evolución y situación financiera del Fondo.

Árquera 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 2020 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 3.008 activos inmuebles adquiridos a SAREB por un importe total de 802.400 miles de euros, netos de IVA y excluyendo ajuste por corrección de deterioro siendo este su desglose:

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha 31/12/2019	Fecha Actual 31/12/2020
Número de activos			
-Existencias inmuebles en terminados		256	118
-Existencias inmuebles en construcción	1.366	1.494	4651
-Existencias terrenos	1.642	2.085	561
Valor de los Activos			
-Existencias inmuebles terminados		14.738.146 €	75.757.480€
-Existencias inmuebles en construcción	174.399.349 €	182.694.989 €	173.254.860€
-Existencias terrenos	588.735.975 €	589.024.964 €	553.387.965€

Asimismo 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 el saldo de los mismos es de 1.731.397 €.

Al cierre del ejercicio se ha dotado un corrección por deterioro para las existencia del Fab por importe de 77.838.563,06 €

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. A 31 de diciembre de 2020 se ha amortizado este préstamo totalmente y por el mismo se han satisfecho intereses por importe de 157 miles de euros.



002572662

CLASE 8.^aCLASE 8.^a

- 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.

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 2020 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 4.077.416 €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2020 de 85.707 € de los cuales a cierre del ejercicio no se encuentra vencido e impagado importe alguno.
- 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 2020 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 6.023.077 €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2020 de 126.617 €.

En el periodo que va desde el 31 de diciembre de 2019 hasta el 31 diciembre de 2020 se ha desembolsado un importe de 50.062 miles de euros de 62 de las noventa y siete (97) líneas de crédito que Sareb actualmente ha concedido al FAB y que tiene vigentes por importe total agregado de OCHOCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS (817.832.936 €) a los efectos de desarrollar determinados Proyectos de Promoción Inmobiliaria (las "Financiaciones Promoción Iniciales"), el total de intereses devengados durante 2020 por estas financiaciones asciende a 1.270.771 euros, de los que se han atendido pagos por un importe de 1.091.476 euros.

Durante el ejercicio 2020 Sareb ha concedido al FAB 47 líneas de crédito nuevas por y hasta un importe de 420.640.668 €. Asimismo 33 de las líneas de las que se concedieron inicialmente han novado el límite del importe o el período de disponibilidad concedido inicialmente.

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha 31/12/2019	Fecha Actual 31/12/2020
Financiación, importe miles de €			
-Línea Capex	-	4.608	6.023
-Línea Opex	-	6.107	4.077
-Financiación Promotor	115.140	32.295	75.063
-Préstamo IVA		1.390	-

A fecha 31 de diciembre de 2020 el préstamo IVA se encuentra en su totalidad amoetizado una vez que la Agencia Tributaria ha devuelto el importe del IGIC que gravó la cesión de los activos al FAB, asimismo se han satisfecho intereses por un importe de 157 miles de euros por esta financiación recibida.

Los únicos activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020 corresponden a tesorería (87.734 miles de euros) y activos fiscales (524 miles de euros), y otros activos (10.633 miles de €) básicamente efectos en curso derivados de contratos de compraventa sobre las existencias.



002572663

CLASE 8.^a

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 31 de diciembre de 2020 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 30 de diciembre de 2020, 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, Obtendremos así un valor para los inmuebles del FAB con una antigüedad inferior a tres años en la fecha de cierre del ejercicio 2020 , criterio éste que se mantendrá en los futuros ejercicios económicos, sin perjuicio de posibles ajustes sobre los mismos que se consideren de aplicación.

En relación con los activos financieros, al 31 de diciembre de 2020 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.



002572664

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

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 31 de diciembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2020 son los derivados de las disposiciones efectuados a las líneas de créditos y demás financiación otorgada al Fondo, junto a con los pagos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria en los activos cedidos. En cuanto a los cobros los derivados de las ventas de Existencias- Productos Terminados y realización de los productos en curso.

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.



002572665

CLASE 8.^a

10.000.000

6. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas del ejercicio 2020 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 periodos 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

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

Los Consejeros abajo firmantes de HAYA TITULACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. tras la formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión de Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2020, proceden a suscribir el presente documento, comprensivo de la memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado total de cambios en el patrimonio neto, Anexo e informe de gestión, en hojas de papel timbrado cuya numeración se detalla en la Diligencia expedida a continuación por la Secretaría del Consejo, D^a M^a Rosario Arias Allende, según ha sido formulado en el Consejo de Administración del día 26 de marzo de 2021.

Madrid, 26 de marzo de 2021

D. Carlos Abad Rico	D. Juan Lostao Boya
Presidente	Consejero
D. Borja Dávila Escribano	D. César de la Vega Junquera
Consejero	Consejero

Diligencia que levanta la Secretaría 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 anual cerrado el 31 de diciembre de 2020 se componen de 66 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 002572600 al 002572665 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, 26 de marzo de 2021

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