

**Árquera Homes,
Fondo de Activos Bancarios**

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios, por encargo de los administradores de Beka Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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
<p>Cumplimiento normativo de la escritura de constitución del Fondo</p> <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.</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 con un aspecto relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que tiene en el funcionamiento de este.</p>	<p>Prelación de cobros y pagos:</p> <p>Hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los destacan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de las condiciones y la aplicación del orden de prelación de pagos mediante la escritura de constitución y comprobación de las liquidaciones de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios. • Respecto a las ventas de los inmuebles, hemos comprobado mediante documentación soporte el correcto registro del resultado por ventas a 31 de diciembre de 2023. <p>Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>
<p>Valoración de las existencias</p> <p>El Fondo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de "Existencias" por importe de 1.024.828 miles de euros, que representan el 73% 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 utiliza tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuáles se basan 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 y hemos evaluado el posible deterioro registrado por el Fondo. • 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>
<p>Otra información: Informe de gestión</p>	

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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 exista 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.

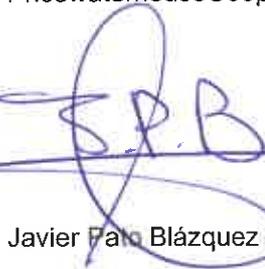
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas 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 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/09840

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



CLASE 8.^a



OP1247135

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022 (*)
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	312.264	241.451
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	128	58
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Derechos de crédito		-	-
Crédito normal		-	-
Crédito subestándar		-	-
Crédito dudoso por razón de la morosidad		-	-
Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad		-	-
Crédito fallido		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Otros activos financieros		128	58
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			
Derivados de cobertura			
Participaciones			
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos inmuebles	8	1.024.828	858.939
Existencias		1.024.828	858.939
Inmuebles terminados		77.674	61.460
Inmuebles en construcción		376.169	401.216
Terrenos		644.374	470.574
Correcciones de valor por deterioro (-)		(73.389)	(74.311)
Inversiones inmobiliarias		-	-
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos inmateriales	9	6	12
Activos fiscales	10	18.097	2.896
Periodificaciones de activo	14	-	2
Otros activos	11	50.634	36.409
TOTAL ACTIVO		1.405.957	1.139.767

(*) 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 2023.



CLASE 8.^a



OP1247136

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2023	31.12.2022 (*)
PASIVO		606.195	516.595
Pasivos financieros mantenidos para negociar		-	-
Derivados de negociación		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Débitos y partidas a pagar	12	407.219	323.321
Deudas con entidades de crédito		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Pasivos subordinados		-	-
Otros pasivos financieros		402.572	321.393
Intereses y gastos devengados no vencidos		4.647	1.928
Intereses vencidos e impagados		*	-
Derivados de cobertura		-	-
Provisiones	13	425	124
Pasivos fiscales	10	5.168	7.623
Periodificaciones de pasivo	14	13.987	16.655
Comisión de gestión		8	27
Comisión de administración		-	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otras periodificaciones		13.979	16.628
Otros pasivos	11	179.396	168.872
PATRIMONIO NETO	15	799.762	623.172
Fondos propios		799.762	623.172
Aportaciones		-	-
Otros instrumentos de patrimonio propio		1.007.096	811.389
Reservas		9.615	9.615
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(28.409)	(64.041)
Resultado del ejercicio		39.259	35.632
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)		(227.799)	(169.423)
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		1.405.957	1.139.767

(*) 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 2023.



CLASE 8.ª



OP1247137

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2023	2022 (*)
Resultado existencias	16	68.134	55.159
Venta de existencias		393.803	213.447
Variación de existencias		(33.572)	90.631
Aprovisionamientos		(293.019)	(259.952)
Deterioro (neto)		922	11.033
Otros ingresos y cargas (neto)		-	-
Resultado inversiones inmobiliarias	16	-	-
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Amortización		-	-
Ingresos por arrendamientos (neto gasto)		-	-
Resultado instrumentos de patrimonio		-	-
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Dividendos u otros rendimientos		-	-
RESULTADO ACTIVIDAD INMOBILIARIA		68.134	55.159
Intereses y rendimientos asimilados		-	-
Intereses y cargas asimiladas	17	(16.990)	(6.889)
MARGEN DE INTERESES		(16.990)	(6.889)
Resultados operaciones financieras	18	8.236	2.460
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-
Valores representativos de deuda disponibles para la venta		-	-
Otros		8.236	2.460
MARGEN BRUTO		59.380	50.730
Gastos generales	19	(21.296)	(15.036)
Servicios exteriores		(2.740)	(1.974)
Tributos		(3.792)	(1.658)
Comisión de gestión		(74)	(95)
Comisión de administración		(14.079)	(11.292)
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otros gastos de explotación		(611)	(17)
Otros ingresos de explotación	20	1.399	370
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.396	370
Subvenciones		3	-
Pérdidas por deterioro de activos financieros (neto)		-	-
Deterioro activos financieros a coste amortizado (neto)		-	-
Deterioro valores representativos de deuda disponibles		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		39.483	36.064
Impuesto sobre beneficios	22	(224)	(432)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		39.259	35.632

(*) 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 2023.



OP1247138

CLASE 8.ª

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2023	2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN / INVERSIÓN		(1.579)	(27.833)
Flujo de caja neto actividad inmobiliaria (+/-)	8	124.156	66.705
Cobros venta de existencias		334.276	199.910
Cobros venta propiedades de inversión		-	-
Cobros por alquileres		-	-
Cobros venta instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros relacionados con la actividad inmobiliaria	11	83.255	90.412
Pagos relacionados con la actividad inmobiliaria	8 y 10	(293.375)	(223.617)
Flujo de caja neto actividad financiera (+/-)		72.663	(47.404)
Intereses cobrados		-	-
Intereses pagados	12	(14.271)	(5.554)
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		(58.392)	(41.850)
Cobros por amortización o venta de derechos de crédito		-	-
Cobros por amortización o venta de otras inversiones financieras		-	-
Pagos por adquisición de inversiones financieras		-	-
Comisiones pagadas (-)		(30.557)	(28.784)
Comisión de gestión	14	(93)	(87)
Comisión de administración	11	(30.464)	(28.697)
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Impuesto sobre beneficios (+/-)		(436)	-
Subvenciones (+)		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de explotación / inversión (+)	10	5	8
Otros pagos relacionados con actividades de explotación / inversión (-)		(22.084)	(18.358)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		72.392	164.796
Pagos (-)		(171.593)	(69.302)
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	12	(171.593)	(69.302)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación		-	-
Cobros (+)		243.985	234.098
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	-	-
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	12	243.985	234.098
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		70.813	136.963
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	6	241.451	104.488
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	312.264	241.451

(*) 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 2023.



CLASE 8.ª



OP1247139

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

	2023	2022
RESULTADO DEL EJERCICIO	39.259	35.632
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	39.259	35.632



OP1247140

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 2023**

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

	Fondos Propios							
	Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	Ajustes por valoración	Total patrimonio neto
Saldo inicial a 31/12/2022	-	9.615	811.389	(64.041)	35.632	(169.423)	-	623.172
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	39.259	-	-	39.259
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	195.707	35.632	(35.632)	(58.376)	-	137.331
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	195.707	-	-	-	-	195.707
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	(58.376)	-	(58.376)
Trasposos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	35.632	(35.632)	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 31/12/2023	-	9.615	1.007.096	(28.409)	39.259	(227.799)	-	799.762



OP1247141

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 2023**

(Expresado en miles de euros)

- ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

	Fondos Propios							
	Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	Ajustes por valoración	Total patrimonio neto
Saldo inicial a 31/12/2021	-	9.615	811.389	(67.058)	3.017	(127.572)	-	629.391
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	35.632	-	-	35.632
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	3.017	(3.017)	(41.851)	-	(41.851)
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	(41.851)	-	(41.851)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	3.017	(3.017)	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 31/12/2022	-	9.615	811.389	(64.041)	35.632	(169.423)	-	623.172



CLASE 8.ª



OP1247142

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

1. Reseña del Fondo

Árqura 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 y adaptaciones sectoriales y, en particular, las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Con fecha 30 de enero de 2021 se ha publicado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, cuya aplicación es para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha modificación tiene como objetivo principal el de introducir los cambios necesarios para adaptar la normativa española en relación con los nuevos criterios internacionales en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, existencias a valor razonable y reconocimiento de ingresos.

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, los administradores de la Sociedad Gestora han formulado las presentes cuentas anuales aplicando la Circular 6/2013 de la C.N.M.V., del 25 de septiembre modificada por la circular 7/2014, de 27 de octubre, por ser el marco normativo de información financiera existente y de obligada aplicación, aplicando determinadas modificaciones como consecuencia de las últimas modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, mencionado en el párrafo anterior.

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.



CLASE 8.^a



OP1247143

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

El Fondo, carece de personalidad jurídica y es gestionado por Beka 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.

Posteriormente, el 8 de marzo de 2023 se formaliza en Escritura de elevación a público de formalización de transmisión de valores y novación de contrato privado de compraventa de valores de Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios, la adquisición por parte de SAREB de los 500 valores pertenecientes a Penelope S.A.R.L de valor nominal de 162.277,80 euros, representativos del 10% de los valores del FAB.

Durante el año 2023, el fondo ha realizado 3 emisiones de valores, con fecha 21 de junio, 13 de julio y 13 de diciembre, emitiendo 371, 474 y 361 valores respectivamente, con un nominal de 162.277,80 euros cada uno de ellos. Representando en su conjunto un total de 1.206 valores nuevos con un valor nominal de 195.707 miles de euros. Los Valores se representarán mediante títulos nominativos (títulos representativos).

Al cierre de los ejercicios 2023 el 100% de los valores emitidos tienen titularidad de SAREB mientras que, en 2022, el 90% de los valores emitidos tienen titularidad de SAREB.

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).

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 transmisión de los Activos (tales como falta de acreditación de titularidad, derechos de tanteo y retracto o limitaciones legales a la transmisión), 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.



CLASE 8.ª



OP1247144

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

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.
- 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.



CLASE 8.^a



OP1247145

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

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 22 de marzo de 2024, las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 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.



CLASE 8.^a



OP1247146

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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 2023 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.

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 potenciales pérdidas por deterioro de determinados activos, que pueden surgir como resultado de las retasaciones de los inmuebles que componen el FAB. Cuando la valoración de la retasación de los activos inmobiliarios sea inferior al valor neto contable para cada uno de ellos en el momento de realización de la misma, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo realiza un seguimiento individualizado de la evolución de los distintos inmuebles, analizando las potenciales pérdidas de valor de los Activos inmuebles (Nota 8), considerando el entorno económico, las condiciones de mercado y la incertidumbre de las estimaciones, adicionalmente a las retasaciones anuales mencionadas en el punto anterior.

En base a todo ellos, se han identificado potenciales pérdidas de valor a 31 de diciembre de 2023 y 2022 que se encuentran recogidas en la nota 8 de las presentes Cuentas Anuales.

En relación con las estimaciones contables del Fondo, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023 respecto a las de ejercicios anteriores.

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.



CLASE 8.ª



OP1247147

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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 2023, las correspondientes al ejercicio 2022, por lo que la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y no constituye las Cuentas Anuales del Fondo del ejercicio 2022.

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.



CLASE 8.^a



OP1247148

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

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.



CLASE 8.^a



OP1247149

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

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

(v) Crédito fallido: Incluye el importe de los derechos de crédito, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda registrar una corrección valorativa por la totalidad de su valor en libros. Salvo prueba en contrario, en esta categoría se incluirían 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.



CLASE 8.^a



OP1247150

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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.



CLASE 8.ª



OP1247151

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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 2023 y 2022 no se han realizado refinanciaciones o reestructuraciones.

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.



CLASE 8.^a



OP1247152

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

g) Costes por intereses

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

h) Activos inmuebles

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

A 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene contabilizados dichos activos como existencias, al entender que se trata de activos, terminados o en construcción, poseídos para ser vendidos en el curso ordinario de las operaciones, a través de la promoción inmobiliaria y tras la finalización de la fase de construcción, en su caso.

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

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

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

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

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.



CLASE 8.^a



OP1247153

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- 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 2023, los litigios en los que el FAB interviene como parte demandada no son significativos en su mayoría.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo existente en el FAB referente a provisiones y pasivos contingentes asciende a 425 y 124 miles de euros, respectivamente (Nota 13).

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.



CLASE 8.ª



OP1247154

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

El 5 de marzo de 2020 se constituyó 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.



CLASE 8.^a



OP1247155

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

3) El tratamiento contable aplicable por el FAB para el registro de los instrumentos de patrimonio propio es el previsto en el PGC. A tal efecto, tendrán la consideración de instrumentos de patrimonio propio las emisiones realizadas por el FAB que no cumplan la definición de pasivo financiero. Como excepción, se clasificarán también contablemente como instrumentos de patrimonio aquellos instrumentos emitidos o aportaciones realizadas que cumplan las condiciones a las que se refieren los siguientes apartados 4, 5 y 6.

4) Un instrumento financiero o aportación con opción de venta, que incluya una obligación contractual para el Fondo de recomprar o reembolsar ese instrumento o aportación mediante efectivo u otro activo financiero en el momento de ejercer la opción, cumple la definición de pasivo financiero. Como excepción, un instrumento o aportación que incluya dicha obligación anterior se clasificará contablemente como instrumento de patrimonio propio si reúne todas y cada una de las características siguientes:

a) Otorga al tenedor el derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fondo en caso de su liquidación. Los activos netos del Fondo son los que se mantienen después de deducir todos los demás pasivos.

b) El Instrumento pertenece a la clase de instrumentos que está subordinado a todas las demás clases de instrumentos.

c) Todos los instrumentos financieros de la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases de instrumentos tienen características idénticas.

d) Excepto por la obligación contractual para el Fondo de recomprar o reembolsar el instrumento o aportación en el supuesto de ejercicio de la opción por su titular, el instrumento o aportación no incluye para el Fondo ninguna otra obligación contractual de pagar en efectivo u otro activo financiero.

e) Los flujos de efectivo totales esperados, atribuibles al instrumento a lo largo de su vida, se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio en el valor razonable de los activos netos reconocidos y no reconocidos del fondo a lo largo de la vida del instrumento (excluyendo cualesquiera efectos atribuibles al propio instrumento).

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.



CLASE 8.^a



OP1247156

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

k) Cuentas de periodificación

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

l) Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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.



CLASE 8.ª



OP1247157

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

m) Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

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

- Comisiones no financieras

Son aquellas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un 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.



CLASE 8.ª



OP1247158

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

a) Contratos de garantía financiera emitidos por el Fondo.

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

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

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

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

o) Reconocimiento de ingresos

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

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

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



CLASE 8.^a



OP1247159

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- 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 conflicto bélico entre Rusia y Ucrania está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con y en Rusia específicamente. En el caso de Árqura Homes, el Administrador del FAB, Beka Titulización, no espera que esta situación pueda provocar incumplimiento de obligaciones contractuales relevantes por parte del FAB, ni que afecte tampoco al cumplimiento del principio contable de empresa en funcionamiento.

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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



CLASE 8.ª



OP1247160

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	38.540	52.040
Cobros de explotación	985.992	257.736
Pagos de explotación	(55.107)	(66.066)
Salidas de efectivo para Existencias	(349.017)	(199.989)
Importes recibidos de financiación	404.124	90.508
Retorno a los inversores	(319.821)	(59.630)
Pago de deuda	(652.276)	(36.059)
Saldo de cierre al cierre del ejercicio	52.435	38.540

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 2023				
Préstamo OPEX	-	-	-	7.715
Préstamo CAPEX	-	-	-	65.620
Préstamo PHP	-	-	-	307.840
Proveedores retención garantía	971	20.407	-	-
Depósitos recibidos	-	-	-	-
Deudas a corto plazo	19	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	4.647	-	-	-
Total	5.637	20.407	-	381.175



CLASE 8.ª



OP1247161

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

	<u>Menos de un año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
A 31 de diciembre de 2022				
Préstamo OPEX	-	-	-	15.752
Préstamo CAPEX	-	-	-	40.500
Préstamo PHP	-	-	-	252.532
Proveedores retención garantía	676	11.727	-	-
Depósitos recibidos	-	-	-	-
Deudas a corto plazo	206	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	1.928	-	-	-
Total	2.810	11.727	-	308.784

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 adquirentes 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).

Riesgo de crédito

El Fondo no cuenta con instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022. Dada su naturaleza, y en el caso de que hubiese, los riesgos de crédito asociados a los mismos se gestionarían por el administrador de activos.

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 Prolación de Pagos, tras la venta de sus existencias.

5. Gestión de activos

Aelca Desarrollos Inmobiliarios S.L. posee la gestión y administración de 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.



CLASE 8.^a



OP1247162

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (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 a 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Cuentas de gastos en Banco Santander	24.157	19.969
Cuentas de tesorería en Banco Santander	21.362	35.308
Cuentas operativas en CaixaBank	1.769	1.496
Cuentas operativas en Banco Santander	17.891	43.228
Cuentas operativas en Novo Banco	5.671	4.914
Cuentas operativas en Bankinter	19.747	7.965
Cuentas operativas en Kutxabank	20.639	978
Cuentas operativas en Cajasur	1.051	63
Cuentas operativas en Ibercaja	12.081	408
Cuentas de clientes en CaixaBank	10.739	956
Cuentas de clientes en Banco Santander	13.821	26.165
Cuentas de clientes en Novo Banco	4.733	4.559
Cuentas de clientes en Bankinter	4.777	5.943
Cuentas de clientes en Kutxabank	38.269	18.743
Cuentas de clientes en Cajasur	9.163	2.815
Cuentas de clientes en Ibercaja	10.956	5.961
Cuentas operativas/clientes en Banco Sabadell	20.925	6.285
Cuentas operativas/clientes en Banca March	16.518	16.745
Cuentas pignoración avales en Banco Santander	1.397	1.326
Cuentas de pignoración en Banco Santander	56.598	37.624
	312.264	241.451

La cuenta de gastos se abrió con la finalidad de satisfacer los gastos correspondientes a los Inmuebles. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la misma tiene importes por 24.157 y 19.969 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, 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 2023 y 2022, los importes por este concepto son de 21.362 y 35.308 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 2023 y 2022, desprenden unos importes de 78.849 y 59.052 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.ª



OP1247163

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Las cuentas de clientes son cuentas especiales que tienen por objeto el abono de los fondos derivados de las ventas y comercialización de las distintas promociones inmobiliarias del Fondo. Estas percepciones de diversas cantidades a cuenta del precio de venta son anticipadas por los adquirientes de los activos inmobiliarios a través de distintas entidades de crédito. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas de clientes tienen unos saldos de 92.458 y 65.142 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentran 37.443 y 23.030 miles de euros, respectivamente, registrados en cuentas especiales que incluye tanto las características de una cuenta operativa como las de una cuenta de clientes.

La cuenta pignoración de avales se abrió con la finalidad de obtener y entregar los avales bancarios que sean precisos en el desarrollo y ejecución de los proyectos de promoción inmobiliaria. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes registrados ascienden a 1.397 y 1.326 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. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, los importes registrados ascienden a 56.598 y 37.624 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre la entidad tiene registradas unas ventas de inmuebles por valor de 22.910 miles de euros, de las cuales ya se han realizado las escrituras en esa fecha y las transferencias de los cheques correspondientes. No obstante, estos cheques no han sido contabilizados en tesorería puesto que la fecha valor de estos es enero de 2024 y por tanto se han clasificado en el epígrafe de otros activos, en la cuenta partidas pendientes de recibir (Nota 11).

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 a 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	Saldo inicial 31.12.22	Miles de euros		Saldo final 31.12.23
		Altas	Bajas	
Derechos de crédito				
Crédito normal	-	-	-	-
Otros activos financieros	58	73	(3)	128
Total Activos financieros a coste amortizado	58	73	(3)	128
	Saldo inicial 31.12.21	Altas	Bajas	Saldo final 31.12.22
Derechos de crédito				
Crédito normal	-	-	-	-
Otros activos financieros	21	42	(5)	58
Total Activos financieros a coste amortizado	21	42	(5)	58



OP1247164

CLASE 8.^a**ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, en el apartado de Activos Financieros a coste amortizado del Balance, se encuentran registrados a 31 de diciembre de 2023 y 2022, 128 miles de euros y 58 miles de euros, respectivamente, en "Otros activos financieros" en concepto de créditos a corto plazo sobre promociones terminadas.

8. Activos inmuebles – Existencias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros				Saldo final 31.12.23
	Saldo inicial 31.12.22	Altas	Trasposos	Bajas	
Existencias					
Inmuebles terminados	61.460	-	333.882	(317.668)	77.674
Inmuebles en construcción	401.217	245.950	(270.998)	-	376.169
Terrenos	470.574	245.606	(62.884)	(8.922)	644.374
Total	933.251	491.556	-	(326.590)	1.098.217
Correcciones de valor por deterioro	(74.312)	(42.255)	-	43.178	(73.389)
TOTAL EXISTENCIAS	858.939	449.301	-	(283.412)	1.024.828

	Miles de euros				Saldo final 31.12.22
	Saldo inicial 31.12.21	Altas	Trasposos	Bajas	
Existencias					
Inmuebles terminados	44.558	-	179.451	(162.549)	61.460
Inmuebles en construcción	292.666	190.994	(82.443)	-	401.217
Terrenos	502.493	71.736	(97.008)	(6.647)	470.574
Total	839.717	262.730	-	(169.196)	933.251
Correcciones de valor por deterioro	(85.344)	(32.861)	-	43.893	(74.312)
TOTAL EXISTENCIAS	754.373	229.869	-	(125.303)	858.939

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 2023 y 2022, se han producido altas por importe de 491.556 y 262.730 miles de euros, respectivamente, en concepto de activaciones de gastos de las distintas promociones que se encontraban en construcción, de las cuales 10.852 y 4.725 miles de euros, respectivamente, se corresponden a intereses activables de los préstamos promotores. Además, a 31 de diciembre de 2023, la sociedad ha recibido una



CLASE 8.ª



OP1247165

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

aportación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, por importe de 196.401 miles de euros (Nota 15).

Así mismo durante el ejercicio 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, se han producido bajas de inmuebles terminados correspondiente a ventas por importe de 326.589 y 169.196 miles de euros, respectivamente, cuyos precios de venta ascienden a 393.803 y 213.447 miles de euros, respectivamente. De estas ventas de inmuebles finalizados, durante el ejercicio 2023 y 2022, se han cobrado un total de 357.185 y 199.910 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo ha reconocido una reversión del deterioro de valor de sus existencias de inmuebles neto por importe de 922 miles de euros y 11.033 miles de euros respectivamente (ver Nota 16). La reversión del deterioro se ha generado por la realización de tasaciones actualizadas de la cartera de existencias del Fondo, que ha tenido como resultado un valor de tasación superior al valor neto contable de los activos inmuebles.

Durante el ejercicio 2023 se han realizado nuevas tasaciones de todo el perímetro de los activos cedidos al Fondo. De esta manera, se ha obtenido una tasación actualizada para los inmuebles del Fondo, sin perjuicio de posibles ajustes sobre los mismos que se consideren de aplicación.

A 31 de diciembre de 2023 no existe un inmueble en régimen de arrendamiento operativo, no existiendo tampoco inmuebles con esta casuística a 31 de diciembre de 2022.

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 a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es por importe de 6 y 12 miles de euros, respectivamente, y se corresponde con aplicaciones informáticas.

10. Activos y pasivos fiscales

El desglose por tipología de impuestos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
H.P. Deudora / Acreedora por IVA	17.964	4.800	2.856	7.164
H.P. Deudora / Acreedora por IGIC	105	126	-	18
H.P. Deudora / Acreedora por IRPF	-	20	-	6
H.P. Deudora / Acreedora por Impuesto Sociedades	6	222	9	435
H.P. Deudora / Acreedora por Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
H.P. Deudora / Acreedora por Régimen especial del Criterio de Caja	22	-	31	-
Total	18.097	5.168	2.896	7.623



CLASE 8.ª



OP1247166

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

11. Otros activos y pasivos

a) Otros activos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos de este epígrafe recogen unos importes de 50.634 y 36.409 miles de euros, respectivamente, en concepto de:

	Miles de euros	
	2023	2022
	Activos	Activos
Partidas pendientes de recibir (Nota 6)	22.910	-
Deudores retenciones garantía certificaciones	180	180
Efectos comerciales	23.107	32.166
Efectos comerciales impagados	68	56
Proveedores facturas pendientes de recibir o formalizar	1.480	1.991
Fianzas constituidas	2.038	1.647
Clientes	72	(13)
Clientes empresas asociadas	779	382
Total	50.634	36.409

Otros Pasivos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos de este epígrafe recogen unos importes de 179.396 y 168.872 miles de euros, respectivamente, en concepto de:

	Miles de euros	
	2023	2022
	Pasivos	Pasivos
Proveedores	42.387	28.204
Acreedores por prestaciones de servicios	7.035	5.907
Acreedores por efectos comerciales a pagar	-	326
Anticipos clientes c/p	35.608	21.301
Anticipos clientes l/p	94.366	113.134
Total	179.396	168.872

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo ha pagado en concepto de gastos activables y de comisiones de administración un total de 30.557 y 28.697 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.



CLASE 8.ª



OP1247167

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2023, el Fondo ha disminuido sus cobros en concepto de nuevos anticipos de clientes en 4.461 miles de euros por las reservas de inmuebles, que añadido a las ya transferidas en ejercicios anteriores al Fondo, se obtiene un importe final de 129.974 miles de euros en concepto de anticipos de clientes. Durante el ejercicio 2022, el Fondo había cobrado en concepto de nuevos anticipos de clientes un total de 54.293 miles de euros por las reservas de inmuebles, que se sumaban a las ya transferidas en ejercicios anteriores al Fondo, obteniendo un importe final de 134.435 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 a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Otros pasivos financieros		
Línea Liquidez Opex Sareb y Gastos Sareb	7.715	15.752
Línea Liquidez Capex Sareb	65.620	40.500
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	307.840	252.532
Depósitos Recibidos y proveedores	21.397	12.609
Intereses y gastos devengados no vencidos	4.647	1.928
	407.219	323.321

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

Este epígrafe del balance 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			
	2023		2022	
	Limite	Dispuesto	Limite	Dispuesto
Línea Liquidez Opex y Gastos Sareb	75.000	7.715	75.000	15.752
Línea Liquidez Capex Sareb	100.000	65.620	100.000	40.500
Préstamos Financiación Promociones Iniciales	1.437.884	307.840	1.116.870	252.532
Depósitos Recibidos y proveedores	-	21.397	-	12.609
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	4.647	-	1.928
Total	1.612.884	407.219	1.291.870	323.321

- 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



CLASE 8.ª



OP1247168

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

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 2023 y 2022, el Fondo mantiene una deuda de 7.715 miles de euros y 15.752 miles de euros, respectivamente, en concepto de préstamos Opex.

- *Línea Liquidez Capex Sareb*

A la 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.

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 2023 y 2022, el Fondo tiene vigentes deudas por 65.620 y 40.500 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. A fecha actual, el límite concedido vigente sobre este préstamo es de 1.437.884 miles de euros.



CLASE 8.^a



OP1247169

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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%.

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 2023 y 2022, el Fondo posee una deuda de 307.841 y 252.532 miles de euros, respectivamente, en concepto de préstamos financiación promociones iniciales

- Depósitos recibidos y proveedores

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 19 y 206 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.

El desglose de las mismas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Proveedores, Retención	21.378	12.403
Depósitos Recibidos	19	206
	21.397	12.609

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



CLASE 8.ª



OP1247170

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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	
	2023	2022
Intereses y gastos devengados no vencidos		
Intereses préstamo IVA e IGIC Sareb	-	-
Intereses préstamos Opex	35	41
Intereses préstamos Capex	752	264
Intereses préstamos promotor	3.860	1.623
Intereses vencidos e impagados		
Intereses vencidos e impagados préstamo Opex	-	-
	4.647	1.928

13. Provisiones

A 31 de diciembre de 2023 el epígrafe de Provisiones recoge el saldo registrado por el Fondo para hacer frente a los importes reclamados en procedimientos judiciales, por importe de 425 miles de euros, habiéndose registrado un importe por este concepto a 31 de diciembre de 2022, 124 miles de euros. Las dotaciones y aplicaciones de esta provisión se encuentran registradas en el epígrafe de "Gastos generales" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

14. Periodificaciones de activo y pasivo

El desglose de las periodificaciones de activo y de pasivo a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Gastos Anticipados	-	-	2	-
Comisión de Gestión (Nota 19)	-	8	-	27
Otras periodificaciones	-	13.979	-	16.628
Total	-	13.987	2	16.655

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo ha devengado en concepto de comisión de gestión 74 y 95 miles de euros, respectivamente, estando pendientes de pago 8 miles de euros y 27 miles de euros, respectivamente (Nota 19).

A 31 de diciembre de 2023, el apartado de otras periodificaciones recoge entre otros, importes de 100 miles de euros en concepto de auditoría interna, 2.975 miles de euros en concepto de certificaciones de obras y 8.417 miles de euros por provisiones a cierre de obras. A 31 de diciembre de 2022 el apartado de otras periodificaciones recogía importes de 65 miles de euros en concepto de auditoría interna, 9.818 miles de euros en concepto de certificaciones de obras y 5.969 miles de euros por provisiones a cierre de obras.



CLASE 8.ª



OP1247171

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

15. Fondos propios

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

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

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

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 suscribe 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.

Posteriormente, el 8 de marzo de 2023 se formaliza en Escritura de elevación a público de formalización de transmisión de valores y novación de contrato privado de compraventa de valores de Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios, la adquisición por parte de SAREB de los 500 valores pertenecientes a Penelope S.A.R.L. de valor nominal de 162.277,80 euros, representativos del 10% de los valores del FAB.

Durante el año 2023, Árqura ha recibido una aportación de activos por importe de 196.401 miles de euros por parte de SAREB, con ello el fondo ha realizado 3 emisiones de valores, con fecha 21 de junio, 13 de julio y 13 de diciembre, emitiendo 371, 474 y 361 valores respectivamente, con un nominal de 162.277,80 euros cada uno de ellos. Representando en su conjunto un total de 1.206 valores nuevos con un valor nominal de 195.707 miles de euros. Los valores se representarán mediante títulos nominativos (títulos representativos).

Al cierre de los ejercicios 2023 el 100% de los valores emitidos tienen titularidad de SAREB mientras que, en 2022, el 90% de los valores emitidos tienen titularidad de SAREB.



CLASE 8.ª



OP1247172

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(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 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 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.

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, se ha remunerado en concepto de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio un total acumulado de 227.800 y 169.423 miles de euros, respectivamente.

b) Resultado del ejercicio:

El Fondo no se encuentra sujeto a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, la Circular 6/2013 modificada por la Circular 7/2014, de 27 de octubre, no establecen un Patrimonio Mínimo.

Tal y como se indica en la Nota 3.a. de las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.



CLASE 8.ª



OP1247173

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

La propuesta de distribución del resultado de los ejercicios 2023 y 2022 a presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo para su aprobación, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	39.259	35.632
Distribución		
Reservas	10.850	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	28.409	35.632

16. Resultado existencias

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Resultado de existencias" durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Venta de Existencias (Nota 8)	393.803	213.447
Aprovisionamientos	(293.019)	(259.952)
Variación de Existencias (Nota 8)	(33.572)	90.631
Deterioro (Nota 8)	922	11.033
	68.134	55.159

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 los ejercicios 2023 y 2022. En dichas variaciones no se ha tenido en cuenta la aportación inicial de los activos.

Durante el ejercicio 2023, las ventas se han realizado sobre inmuebles terminados por importe de 9.680 miles de euros y sobre terrenos por importe de 384.223 miles de euros. Durante el ejercicio 2022 las ventas se han realizado sobre inmuebles terminados por importe de 203.650 miles de euros y sobre terrenos por importe de 9.797 miles de euros. El origen geográfico de las existencias vendidas durante el ejercicio 2023 y 2022 viene identificado en el Estado S.07 anexo a esta memoria.

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 los ejercicios 2023 y 2022 los intereses devengados, clasificados en función de la naturaleza de las operaciones financieras que lo han originado, son los siguientes:



CLASE 8.^a



OP1247174

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2023	2022
Intereses devengados Línea Liquidez Opex	147	85
Intereses devengados Línea Liquidez Capex	2.536	1.001
Intereses devengados préstamos promotores	14.307	5.803
	16.990	6.889

El cálculo de los intereses devengados los ejercicios 2023 y 2022 se ha realizado según lo establecido en la Escritura de Constitución del Fondo. El tipo de retribución es variable de Euribor 12 meses más un diferencial del 2,5%, en ambos ejercicios.

18. Resultado operaciones financieras

El desglose a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Beneficios procedentes de Derechos de crédito	-	-
Incorporación al activo de gastos financieros	10.852	4.725
Avales	(2.598)	(2.265)
Otros ingresos financieros	4	-
Otros gastos financieros	(22)	-
	8.236	2.460

A 31 de diciembre de 2023, el resultado producido por las cancelaciones de los derechos de crédito correspondientes a las ventas de activos subyacentes por parte de Sareb ascendió a 4 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2022, no había importes por este concepto.

19. Gastos generales

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Gastos generales" durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores	2.740	1.974
Tributos y tasas	3.792	1.658
Comisión de gestión (Nota 14)	74	95
Comisión de Administración	14.079	11.292
Otros gastos de explotación	611	17
	21.296	15.036



OP1247175

CLASE 8.ª

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

a) Servicios exteriores

El desglose del epígrafe de la cuenta de "Servicios exteriores" durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios profesionales independientes	1.920	1.685
Otros Gastos	820	289
	2.740	1.974

b) Tributos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 este epígrafe incluye, principalmente, los gastos correspondientes a impuestos sobre bienes inmuebles.

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.

Durante el ejercicio 2023 se ha devengado por este concepto un importe de 74 miles de euros, de los que 8 miles de euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2023 (Nota 14). Durante el ejercicio 2022 se devengaron por este concepto un importe de 95 miles de euros, de los que 27 miles de euros se encontraban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 (Nota 14).

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:



CLASE 8.^a



OP1247176

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- (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 reparcelación 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 reparcelación 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.

2. 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.
- 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").

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 2023 y 2022 es de 694 y 152 miles de euros de ingresos extraordinarios respectivamente y, 702 miles de euros y 218 miles de euros de prestaciones de servicios, respectivamente.

A demás a 31 de diciembre del 2023 se han registrado 3 mil euros en concepto de subvenciones.



OP1247177

CLASE 8.ª

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

21. Operaciones con partes vinculadas

La SAREB se considera parte vinculada al ser el tenedor mayoritario de los valores a 31 de diciembre de 2023 y 2022 (como se menciona en la nota 1).

Los saldos que mantiene el Fondo con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores
Acciones o participaciones a largo plazo consideradas como instrumentos de patrimonio (Nota 15)	1.007.096	-	730.250	-
Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio	(227.799)	-	152.481	-
Línea Liquidez Opex Sareb (Nota 12)	7.715	-	15.752	-
Línea Liquidez Capex Sareb (Nota 12)	65.620	-	40.500	-
Préstamos Financiación Promociones Iniciales (Nota 12)	307.840	-	252.532	-
Clientes empresas asociadas (Nota 11)	-	779	-	382
Total	1.160.472	779	1.191.515	382

Las transacciones realizadas con dicha sociedad durante el ejercicio 2023 y 2022 son las siguientes:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Intereses devengados Préstamo IVA (Nota 17)	-	-	-	-
Intereses devengados Línea Liquidez Opex (Nota 17)	-	(147)	-	(85)
Intereses devengados Línea Liquidez Capex (Nota 17)	-	(2.536)	-	(1.001)
Intereses Devengados Prestamos Financiación Promociones Iniciales (Nota 17)	-	(14.307)	-	(5.803)
Total	-	(16.990)	-	(6.889)

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 Ley3/2016, sólo durante el periodo de tiempo al que se refiere el apartado 3 de la citada



CLASE 8.^a



OP1247178

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

disposición adicional . Una vez transcurrido este periodo de tiempo el fondo tributará al tipo general del impuesto de sociedades.

A 31 de diciembre de 2023 el importe a favor del impuesto de sociedades es de 224 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022 el importe a pagar en concepto de Impuesto sobre Sociedades era de 432 miles de euros. El cálculo del mismo se desarrolla a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	39.484	36.064
(Dif. Temporales) Aumentos en la base Imponible	-	-
(Dif. Temporales) Disminuciones en la base imponible	-	-
(Dif. Permanentes) Aumentos en la base Imponible	-	7.403
(Dif. Permanentes) Disminuciones en la base imponible	(17.281)	-
Base Imponible (resultado fiscal)	22.203	43.467
Cuota (1%)	(222)	(435)
Cuota líquida	(222)	(435)
Otros ajustes (neto)	(2)	3
Impuesto sobre beneficios	(224)	(432)

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

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. A 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2023, 2022, 2021 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

Desde el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia, distintos de los comentados en el párrafo anterior, que no se señalen en la memoria



CLASE 8.^a



OP1247179

ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

24. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 y por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 96 y 92 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.

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247180

S.06

Denominación del Fondo: **ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **BEKA TITULIZACION, SGFT, S.A.**
 Estados agregados: N
 Período: 2º Semestre
 Ejercicio: 2023

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

Clasificación de derechos de crédito	Situación actual 31/12/2023		Situación ceteris paribus 31/12/2022		Situación inicial	
	Importe bruto contable	LTV	Corrección por desajustes	Importe bruto contable	LTV	Corrección por desajustes
Con garantía hipotecaria	0	0%	0	0	0	0
Del que refinanciado o reestructurado	0	0%	0	0	0	0
Normal	0	0%	0	0	0	0
Subordinado	0	0%	0	0	0	0
Dudoso por razón de la morosidad	0	0%	0	0	0	0
Dudoso por razones específicas de la morosidad	0	0%	0	0	0	0
Falido	0	0%	0	0	0	0
Sen garantías hipotecarias	0	0%	0	0	0	0
Del que refinanciado o reestructurado	0	0%	0	0	0	0
Normal	0	0%	0	0	0	0
Subordinado	0	0%	0	0	0	0
Dudoso por razón de la morosidad	0	0%	0	0	0	0
Dudoso por razones específicas de la morosidad	0	0%	0	0	0	0
Falido	0	0%	0	0	0	0
Total	0	0%	0	0	0	0

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247181

S.06

Denominación del Fondo: **ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **BEKA TITULIZACION, SGPT, S.A.**
 Estados agregados: N
 Período: 2º Semestre
 Ejercicio: 2023

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

Clasificación de derechos de crédito	Situación actual 31/12/2023			Situación céens antes anterior 31/12/2022			Situación inicial		
	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro
Financiación otorgada a la promoción inmobiliaria	0019	0	0	0	0	0	0	0	0
Riesgo normal	0017	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que hipotecario	0018	0	0	0	0	0	0	0	0
Cálculo subestándar	0019	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que hipotecario	0020	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razón de la morosidad	0021	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que hipotecario	0022	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razones distintas de la morosidad	0023	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que hipotecario	0024	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso	0025	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que hipotecario	0026	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiación otorgada a primera vivienda de particulares	0027	0	0	0	0	0	0	0	0
Riesgo normal	0028	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito subestándar	0029	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razón de la morosidad	0030	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razones distintas de la morosidad	0031	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso	0032	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiación otorgada a segunda vivienda de particulares	0033	0	0	0	0	0	0	0	0
Riesgo normal	0034	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito subestándar	0035	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razón de la morosidad	0036	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razones distintas de la morosidad	0037	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso	0038	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros préstamos y créditos	0039	0	0	0	0	0	0	0	0
Riesgo normal	0040	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito subestándar	0041	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razón de la morosidad	0042	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso por razones distintas de la morosidad	0043	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito dudoso	0044	0	0	0	0	0	0	0	0
Total									

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

S.06	
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: BEKA TUTILIZACIÓN, SOFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Período: 2º Semestre	
Ejercicio: 2023	

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

Rango de LTV derechos crédito con garantía hipotecaria (1)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
	Importe neto	Del que subyacente	Del que dólaro (2)	Refinanciado / reestructurado	Importe neto	Del que subyacente	Del que dólaro (2)	Refinanciado / reestructurado
0% - 40%	11.18	0	11.18	0	11.19	0	11.19	0
40% - 60%	11.20	0	11.20	0	11.20	0	11.20	0
60% - 80%	11.21	0	11.21	0	11.21	0	11.21	0
80% - 100%	11.22	0	11.22	0	11.22	0	11.22	0
100% - 120%	11.23	0	11.23	0	11.23	0	11.23	0
Total	45.84	0	45.84	0	45.85	0	45.85	0
Ratio ponderado (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

(1) Distribución según el nivel de la razón endeudamiento por cobertura de los derechos de crédito con garantía hipotecaria y la última valoración hipotecaria de los inmuebles hipotecados, expresada en porcentaje.
(2) El importe se refiere a los activos clasificados como dólaro, bien por razones de moneda local o por razones de riesgo cambiario.

CUADRO C

Movimiento de la cartera de derechos de crédito	Riesgo normal		Riesgo subyacente		Riesgo no mercado		Riesgo de mercado		Riesgo de crédito		Riesgo de liquidez	
	Importe bruto al inicio del periodo	Importe neto al inicio del periodo	Importe bruto al inicio del periodo	Importe neto al inicio del periodo	Importe bruto al inicio del periodo	Importe neto al inicio del periodo	Importe bruto al inicio del periodo	Importe neto al inicio del periodo	Importe bruto al inicio del periodo	Importe neto al inicio del periodo	Importe bruto al inicio del periodo	Importe neto al inicio del periodo
Incorporaciones de derechos de crédito (1) (+)	11.18	0	11.18	0	11.18	0	11.18	0	11.18	0	11.18	0
Anticipaciones (-)	11.20	0	11.20	0	11.20	0	11.20	0	11.20	0	11.20	0
Cancelación por aplicación de garantías (-)	11.21	0	11.21	0	11.21	0	11.21	0	11.21	0	11.21	0
Cancelación por condonación, perdón y otras causas (-)	11.22	0	11.22	0	11.22	0	11.22	0	11.22	0	11.22	0
Expiraciones (-)	11.23	0	11.23	0	11.23	0	11.23	0	11.23	0	11.23	0
Transferencias (+/-)	11.24	0	11.24	0	11.24	0	11.24	0	11.24	0	11.24	0
De los que por refinanciación o reestructuración	11.25	0	11.25	0	11.25	0	11.25	0	11.25	0	11.25	0
De los que por otros motivos	11.26	0	11.26	0	11.26	0	11.26	0	11.26	0	11.26	0
Total	11.27	0										

(1) (+) En Estados, importe bruto de los derechos de crédito a la fecha de incorporación a FAD.

CUADRO D

Movimiento de la cartera por destino de valor	Riesgo subyacente		Riesgo de mercado		Riesgo de crédito		Riesgo de liquidez	
	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo
Derechos de crédito (+)	11.18	11.18	11.20	11.20	11.21	11.21	11.22	11.22
Exposiciones de corto plazo (+)	11.23	11.23	11.24	11.24	11.25	11.25	11.26	11.26
Derivados (+)	11.27	11.27	11.28	11.28	11.29	11.29	11.30	11.30
Transferencias (+/-)	11.31	11.31	11.32	11.32	11.33	11.33	11.34	11.34
Total	45.84	45.84	45.85	45.85	45.86	45.86	45.87	45.87

Movimiento de la cartera por destino de valor	Riesgo subyacente		Riesgo de mercado		Riesgo de crédito		Riesgo de liquidez	
	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo	Importe al inicio del periodo	Importe al final del periodo
Derechos de crédito (+)	11.18	11.18	11.20	11.20	11.21	11.21	11.22	11.22
Exposiciones de corto plazo (+)	11.23	11.23	11.24	11.24	11.25	11.25	11.26	11.26
Derivados (+)	11.27	11.27	11.28	11.28	11.29	11.29	11.30	11.30
Transferencias (+/-)	11.31	11.31	11.32	11.32	11.33	11.33	11.34	11.34
Total	45.84	45.84	45.85	45.85	45.86	45.86	45.87	45.87



CLASE 8.ª



OP1247182

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a



OP1247183

S.06	
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACIÓN, S&GT, S.A. Estudios aprobados: N Período: 2º Semestre Ejercicio: 2023	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Los datos relativos a importes se expresan en miles de euros)

Total	Importe impagado		Importe pendiente		Importe subvencionado		Importe no vencido		Importe neto		Importe neto	
	Principial	Intereses	Principial	Intereses	Principial	Intereses	Principial	Intereses	Principial	Intereses	Principial	Intereses
Nada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 2 a 3 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 3 a 6 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 6 a 9 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 9 a 12 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 2 a 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) La distribución de los activos vencidos empagados entre los estados viene detallada en el Anexo I. Los datos se expresan en euros y se refieren al último día de cada período de información.

CUADRO F

Baldes de la moneda (1)	Tasa activa sustantiva		Tasa de fidejato		Tasa activa morosa		Tasa de fidejato		Tasa activa morosa		Tasa de fidejato	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Financiación derivada de la promoción inmobiliaria	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Financiación derivada de la venta de participaciones	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otros préstamos y créditos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

(1) Determinada por la coexistencia entre el importe bruto de los derechos de crédito correspondientes a la clasificación de que se trata en el importe bruto total de los derechos de crédito.

CUADRO G

Vale residual (1)	Situación actual		Situación inicial	
	Importe neto	Importe bruto	Importe neto	Importe bruto
Infancia a 1 año	0	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0
Entre 5 y 10 años	0	0	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	0	0
Superior a 20 años	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

(1) Las cifras se calculan en base del método de costo del inventario y se ajustan al método de costo de adquisición.

Constitución	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial	
	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje
Dos primeros ejercicios con total consolidación	1.334,4	0 %	1.334,4	0 %	0	0 %
Sólo (1)	0	0 %	0	0 %	0	0 %
Total	1.334,4	0 %	1.334,4	0 %	0	0 %

(2) Incluye el coste CMAE con los rendimientos de agrupación.

Distribución geográfica de activos de crédito con garantía hipotecaria (1)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicial	
	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto
Aragón	0	0	0	1.967	0	1.967
Castilla-La Mancha	0	0	0	1.904	0	1.904
Castilla y León	0	0	0	1.907	0	1.907
Cataluña	0	0	0	1.905	0	1.905
Extremadura	0	0	0	1.906	0	1.906
Galicia	0	0	0	1.970	0	1.970
Madrid	0	0	0	1.971	0	1.971
Murcia	0	0	0	1.972	0	1.972
Navarra	0	0	0	1.973	0	1.973
País Vasco	0	0	0	1.974	0	1.974
Valencia	0	0	0	1.975	0	1.975
Canarias	0	0	0	1.976	0	1.976
Islas Baleares	0	0	0	1.977	0	1.977
Países Bajos	0	0	0	1.978	0	1.978
Portugal	0	0	0	1.979	0	1.979
Reino Unido	0	0	0	1.980	0	1.980
Total	0	0	0	19.803	0	19.803

(1) Acumulado a la ubicación geográfica de la garantía.



CLASE 8.^a



OP1247184

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247185

S.07

Denominación del Fondo: **ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **BBKA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.**
 Estados aprobados: N
 Período: 2º Semestre
 Ejercicio: 2021

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

Cualificación activos inmuebles	Situación actual 31/12/2021			Situación cierre anual anterior 31/12/2020			Situación 15/12/19		
	Importe bruto contable	Corrección por devaluación	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por devaluación	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por devaluación	Importe neto
Estadísticas - Inmuebles terminados									
Residencial	71874	0	71874	9001	0	9001	91460	0	91460
Del que son acciones de ocupación	71874	0	71874	9002	0	9002	91460	0	91460
Comercial	0	0	0	9003	0	9003	0	0	0
Del que son acciones de ocupación	0	0	0	9004	0	9004	0	0	0
Industrial	0	0	0	9005	0	9005	0	0	0
Del que son acciones de ocupación	0	0	0	9006	0	9006	0	0	0
Del que son acciones de ocupación	0	0	0	9007	0	9007	0	0	0
Estadísticas - Inmuebles en construcción	316169	17840	334009	9008	401217	9008	371902	0	371902
Residencial	316169	17840	334009	9009	401217	9009	371902	0	371902
Comercial	0	0	0	9010	0	9010	0	0	0
Industrial	0	0	0	9011	0	9011	0	0	0
Del que son acciones de construcción (1)	0	0	0	9012	0	9012	0	0	0
Estadísticas - Terrenos	0	0	0	9013	0	9013	0	0	0
Urbanizables	0	0	0	9014	0	9014	0	0	0
Rural	0	0	0	9015	0	9015	0	0	0
Inmuebles urbanos	0	0	0	9016	0	9016	0	0	0
Residencial	0	0	0	9017	0	9017	0	0	0
Oficinas	0	0	0	9018	0	9018	0	0	0
Comercial	0	0	0	9019	0	9019	0	0	0
Industrial	0	0	0	9020	0	9020	0	0	0
Total	1035443	17840	1053283	9021	0	9021	0	0	0

(1) Se refiere al total inmuebles en construcción



CLASE 8.ª



OP1247186

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07

(Expresado en miles de euros)

S.07

Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: BEKA TUTILIZACION, SGFT, S.A.
 Estudios aprobados: N
 Período: 2ª Semestre
 Ejercicio: 2023

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

CUADRO B

Período acumulado actual 31/12/2023

Movimiento de la cartera de activos inmobiliarios	Inmuebles en explotación		Terrenos		Inversiones inmobiliarias		Total		Inmuebles terminados		Terrenos		Inmuebles en construcción		Total	
	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12
Importe bruto al inicio del periodo	0,264	0,264	0,000	0,000	0,000	0,000	0,264	0,264	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,264	0,264
Inscripciones por expiración de garantías (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
De los que gastos de garantías especificadas activadas	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Cancelaciones (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Importe bruto de venta (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Garantías y pérdidas de la venta de activos (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Corrección por detener un valor aplicado (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Adquisición de bienes (+)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Transferencias (+/-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Total	0,264	0,264	0,000	0,000	0,000	0,000	0,264	0,264	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,264	0,264

(1) En fondos híbridos, importe bruto de los depósitos de garantía a la fecha de inscripción a: F/G

CUADRO C

Período acumulado actual 31/12/2023

Movimiento de la cartera de activos inmobiliarios	Inmuebles en explotación		Terrenos		Inversiones inmobiliarias		Total		Inmuebles terminados		Terrenos		Inmuebles en construcción		Total	
	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12	01/01	31/12
Importe al inicio del periodo	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Devoluciones de periodo (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Exceso de correcciones razonables en periodos anteriores	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Cancelaciones o expiración de correcciones (-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Transferencias (+/-)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Total	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

CUADRO D

Situación actual 31/12/2023

Valor razonable activos inmobiliarios (miles de euros) (3)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022		Situación inicio	
	Valor razonable	% valorado w/ tasación (1)	Valor razonable	% valorado w/ tasación (1)	Valor razonable	% valorado w/ tasación (1)
Activos de 200	125,528	100 %	125,528	100 %	125,528	100 %
Activos de 200 y menos de 600	109,107	100 %	109,107	100 %	109,107	100 %
Activos de 600 y menos de 2.000	569,910	100 %	569,910	100 %	569,910	100 %
Activos de 2.000	531,173	100 %	531,173	100 %	531,173	100 %
Total	1.335,718	100 %	1.335,718	100 %	1.335,718	100 %

(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 inmobiliarios clasificados contablemente como estancos o como inversiones inmobiliarias



CLASE 8.ª



OP1247187

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

S.07

Denominación del Fondo: **ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: **BEKA TUTILIZACION, SOFT, S.L.**
 Emisión agregada: **N**
 Período: **2º Semestre**
 Ejercicio: **2023**

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

Método de valoración	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Valor razonable	Comparables	DIFC (1)	Otros	Valor razonable	Comparables	DIFC (1)	Otros
Estancias - Inmuebles	61399	77874	0	16475	0	0	0	0
Estancias - Inmuebles en construcción	0	0	0	0	0	0	0	0
Estancias - Terrenos	156559	0	0	0	0	0	0	0
Financiación - Inmuebles	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiación - Inmuebles en construcción	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiación - Terrenos	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	156559	77874	0	16475	0	0	0	0

(1) Descuento de flujo de caja

CUADRO F

Valor razonable / m.d	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente
Estancias - Inmuebles	61399	77874	0%	0	0	0	0%	0
Estancias - Inmuebles en construcción	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Estancias - Terrenos	156559	0	0%	0	0	0	0%	0
Financiación - Inmuebles	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Financiación - Inmuebles en construcción	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Financiación - Terrenos	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Otros	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Total	156559	77874	0%	0	0	0	0%	0

CUADRO G

Inmuebles en construcción - Inversión prevista	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente
Residencial	0	0	0%	0	0	0	0%	0
De las que entran en categoría de inversión	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Comercial	0	0	0%	0	0	0	0%	0
De las que entran en categoría de inversión	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Industrial	0	0	0%	0	0	0	0%	0
De las que entran en categoría de inversión	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Total	0	0	0%	0	0	0	0%	0

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

S.08	
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACION, SOFT, S.L.	
Estado agregado: N	
Período: 2º Semestre	
Ejercicio: 2023	

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

Movimiento de la cartera de participadas	Período acumulado actual 31/12/2023		Período acumulado actual 31/12/2022	
	Dependientes	Multigrupo	Dependientes	Multigrupo
Imposte bruto al inicio del período	0	0	0	0
Incorporación por adquisición de garantías (*)	0	0	0	0
De las que garantes agoradas activadas	0	0	0	0
Extinciones	0	0	0	0
Imposte bruto de venta	0	0	0	0
Garantías y pérdidas de la venta de activos (*)	0	0	0	0
Comisión por destino de valor aplicada (-)	0	0	0	0
Trazas (*)	0	0	0	0
Cierre (*)	0	0	0	0

CUADRO C

Movimiento de la cartera por subgrupo de valor	Período acumulado actual 31/12/2023		Período acumulado actual 31/12/2022	
	Dependientes	Multigrupo	Dependientes	Multigrupo
Imposte al inicio del período	0	0	0	0
Deducciones del período (*)	0	0	0	0
Ejecución de conexiones realizadas en períodos anteriores (-)	0	0	0	0
Suavizantes o ajustador de conexiones (-)	0	0	0	0
Trazas (*)	0	0	0	0
Imposte al cierre del período	0	0	0	0

CUADRO D

Denominación	Dotación principal (1)	Inmuebles terminados	Terminada	Personas conexas con Ent. Cto.	Otras personas conexas con Ent. Cto.	Personas no conexas con Ent. Cto.	Otros países no conexas	Logros o adelantos conexas	Depreciación y amortización	Clases netas por intereses	Resultado del período	Resultado integral total

(1) Entendido como aquel en el que la participada ocurre sus actividades



CLASE 8.ª



OP1247190

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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



CLASE 8.ª



OP1247191

5.09		Situación inicial	
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES. FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACIÓN, SGFT, S.A. Estudios aprobados: N Periodo: 2º Semestre Ejercicio: 2023			
Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a importes no consignados en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)			

Serie (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
		Intereses devengados no vencidos (2)	Intereses impagados	Intereses devengados no vencidos (2)	Intereses impagados
	Principal no vencido	12453	0	12453	0
	Principal no vencido	236	0	236	0
	Principal no vencido	25.532	0	25.532	0
	Principal no vencido	45585	0	45585	0
	Principal no vencido	732	0	732	0
	Principal no vencido	34	0	34	0
	Principal no vencido	402973	0	402973	0
	Principal no vencido	437258	0	437258	0
	Principal no vencido	301953	0	301953	0
	Principal no vencido	22321	0	22321	0
	Principal no vencido	15782	0	15782	0
	Principal no vencido	200	0	200	0
	Principal no vencido	19590	0	19590	0
	Principal no vencido	119590	0	119590	0

(1) La gestora deberá suministrar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los países beneficiarios no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se referirá estandarizadamente la columna de denominación por país.

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

CUADRO B

Serie (1)	Denominación / Tipología	Índice de referencia	Margen (2)	Tipo aplicado	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
					Devengado	Devengado no vencido	Devengado	Devengado no vencido
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	0	0	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	0	0	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	0	0	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	2,5	150,00	3000	0	0	0
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	2,5	24,00	752	0	0	0
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	2,5	197	34	0	0	0
	Nombre del ISIN	EURUBOR 12 MESES	14271	4646	0	0	0	0

(1) La gestora deberá suministrar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los países beneficiarios no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se referirá estandarizadamente la columna de denominación por país.

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

CUADRO C

Serie (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
		Costa medio ponderado (2)	Amortización del periodo (3)	Amortización acumulada (4)	Costa medio ponderado (2)
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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



CLASE 8.ª



OP1247192

S.09	
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: BEKA TRUJILIZACION, SGFI, S.A.	
Entidad aseguradora: N	
Periodo: 2º Semestre	
Ejercicio: 2022	
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a impuestos se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)	
Certificación 31/12/2022	

Serie	Denominación / Tipología	Fecha último cambio de calificación		Agencia de calificación (medicita) (*)		Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021	
		0018	0019	0018	0019	0018	0019	0018	0019
	Nombre del ISIN	050622010							
	Nombre del ISIN	050622010							
	Nombre del ISIN	050622010							
	Nombre del ISIN	050622010							
	Nombre del ISIN	050622010							

(1) La gestora deberá complementar la calificación emitida otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada para cada serie.

Serie (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2022		Situación cierre anual anterior 31/12/2021	
		Total pendiente	Importe reembolsable (2)	Pérdidas no realizadas atribuibles	Valor en Euros
	Nombre del ISIN	15403	12403	0	0
	Nombre del ISIN	200	200	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	254155	254155	0	0
	Nombre del ISIN	42794	42794	0	0
	Nombre del ISIN	15793	15793	0	0
Total		32321	32321	0	0

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se referenciará exclusivamente la columna de denominación tipología.
(2) Importe a reembolsar por el FAS al aceptar el pasivo financiero en el supuesto de liquidación del fondo.

Movimiento de la cartera por detentador de título	Periodo acumulado actual 31/12/2022		Periodo acumulado anterior 31/12/2021	
	Deudas con entidades de crédito	Débitos representados por valores negociables	Deudas con entidades de crédito	Débitos representados por valores negociables
Total pendiente al inicio del periodo	0	0	0	0
Importe emitido / asumido (*)	0	0	0	0
Amortizaciones de préstamos (*)	0	0	0	0
De los que amortizaciones anticipadas (-)	0	0	0	0
Ingresos salvaguardas en el periodo (+)	0	0	0	0
Ingresos liquidados en el periodo (-)	0	0	0	0
Otros (+/-)	0	0	0	0
Total	0	0	0	0



CLASE 8.ª



OP1247193

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS		S.09
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACION, SGFI, S.A.		
Estados agregados: N		
Período: 2º Semestre		
Ejercicio: 2022		

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a Importes se consignarán en miles de euros y se referirán al I.P.A. de la serie salvo que expresamente se indique el valor unitario).

Detalle de vencimiento de los pasivos financieros (1)	Situación actual 31/12/2022					Situación cierre anual anterior 31/12/2021						
	Debitos con entidades de crédito		Pasivos subordinados		Otros pasivos financieros		Debitos con entidades de crédito		Pasivos subordinados		Otros pasivos financieros	
	0071	0231	0232	0233	0234	0235	0236	0237	0238	0239	0240	0241
Vencido impagado	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inferior a 1 año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 5 y 10 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior a 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) Entendido como vencimiento contractual

Número de ISIN		0		0		0		0		0		0	
Número del ISIN		0		0		0		0		0		0	
Total		0											

(1) La gestora deberá suministrar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se referirán a su denominación por el código de denominación política.

(2) Cálculo ponderado del periodo de los pasivos financieros.

(3) Total de pagos de amortización de principal realizados desde el 1 de enero de 2022.

(4) Total de pagos de amortización de principal realizados desde la fecha de emisión de los pasivos.

(5) Estimaciones razonables.



CLASE 8.ª



OP1247194

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09

(Expresado en miles de euros)

S.09					
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS					
Denominación del compartimento:					
Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACION, SGFT, S.A.					
Entidad adjudicadora: N					
Período: 2º Semestre					
Ejercicio: 2023					
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a impuestos se reflejarán en más de euros y así también el total de la sexta cifra que expresamente se solicite el valor unitario)					
Categorías 31/12/2023					
CUADRO D					
Serie	Fecha último cambio de calificación o creación	Agencia de calificación crediticia (1)	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación, fecha de emisión
	05/03/2015				
	02/02/2019				
	05/02/2019				
	05/02/2019				
	02/02/2015				

Denominación / Tipología	Total pendiente		Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
	Importe reembolsable (2)	Pérdidas no realizadas atribuidas	Valor en libros	Importe reembolsable	Pérdidas no realizadas atribuidas	
Nombre del ISM	21.719	0	12.403	12.426	0	
Nombre del ISM	19	0	204	204	0	
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	
Nombre del ISM	31.170	0	24.415	24.415	0	
Nombre del ISM	6.032	0	40/64	40/64	0	
Nombre del ISM	7.159	0	157/65	157/65	0	
	40.721	0	372,37	323,01	0	

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

(2) Importe a reembolsar por el FIAE al tenedor del pasivo financiero no técnico (SM) por ejemplo en instancia y créditos con incobros de crédito, se reflejará en más de euros, en la columna de denominación por tipo.

CUADRO E

Denominación / Tipología	Deudas con entidades de crédito		Deudas representadas por valores negociables		Deudas con entidades de crédito		Deudas representadas por valores negociables	
	Importe reembolsable (2)	Pérdidas no realizadas atribuidas	Valor en libros	Importe reembolsable	Pérdidas no realizadas atribuidas	Valor en libros	Importe reembolsable	Pérdidas no realizadas atribuidas
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre del ISM	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (SM) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no técnicos (SM), por ejemplo en instancia y créditos con incobros de crédito, se reflejará en más de euros, en la columna de denominación por tipo.

(2) Importe a reembolsar por el FIAE al tenedor del pasivo financiero en el momento de liquidación del fondo.

CUADRO F

Movimiento de la conexión por destino de valor	Deudas con entidades de crédito		Deudas representadas por valores negociables		Deudas con entidades de crédito		Deudas representadas por valores negociables	
	Importe cambiado / asumido (+)	Pérdidas no realizadas atribuidas	Valor en libros	Importe cambiado / asumido (+)	Pérdidas no realizadas atribuidas	Valor en libros	Importe cambiado / asumido (+)	Pérdidas no realizadas atribuidas
Total patrimonio a raíz del período	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe cambiado / asumido (+)	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones de pérdidas (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
De las que amortizaciones anticipadas (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisiones desvirtuadas en el período (+)	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservas descubiertas en el período (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247195

5.09
Denominación del Fondo: ÁRQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACIÓN, SGPT, S.A. Emisión: sucesivos, N Período: 2º Semestre Ejercicio: 2023

Vencido pagado	Estado actual: 31/12/2023					Estado cierre anual anterior: 31/12/2022				
	Dudas con entidades de crédito	Obligaciones representadas por valores negociables	Pasivos, subordinados	Otros pasivos financieros	Dudas con entidades de crédito	Obligaciones representadas por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros		
0071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 1 año	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 5 y 10 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior a 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1) Entendido como vencimiento contractual



OP1247196

CLASE 8.^a**ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023****FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS ÁRQURA HOMES.****INFORME DE GESTION 31 DE DICIEMBRE DE 2023****1. Evolución y situación financiera del Fondo.**

Árcura 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.

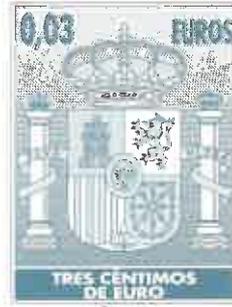
Al 31 de diciembre de 2023 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 5.258 activos inmuebles adquiridos a SAREB por un importe total de 1.025.443 miles de euros, netos de IVA y excluyendo ajuste por corrección de deterioro siendo este su desglose:

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha 31/12/2020	Fecha 31/12/2021	Fecha 31/12/2022	Fecha 31/12/2023
Número de activos					
-Existencias inmuebles Terminados		118	722	614	1.082
-Existencias inmuebles Construcción	1.366	4651	2.777	1997	2.054
-Existencias terrenos	1.642	561	849	990	1.365
Valor de los Activos					
-Existencias inmuebles Terminados		75.757.480€	44.557.781€	61.459.817 €	77.673.714 €
-Existencias inmuebles Construcción	174.399.349 €	173.254.860€	292.654.060€	401.216.510€	376.168.443 €
-Existencias terrenos	588.735.975 €	553.387.965€	501.136.861€	470.573.873€	644.373.725 €

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 de 2023 el saldo de los mismos es de 0 €, habiéndose cobrado ya la totalidad de los mismos.



CLASE 8.^a



OP1247197

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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. Este préstamo fue amortizado totalmente en el ejercicio 2020
- 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 inicialmente un importe de 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 2023 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 7.715 miles €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante este ejercicio de 2023 de 147 miles € 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 2023 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 65.620 miles €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2023 de 2.536 miles €.

En el periodo que va desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023 se ha desembolsado un importe de 191.424 miles de euros, y se ha amortizado un principal de 136.115 miles de euros en los contratos de financiación promotor. FAB ÁRQURA tiene al cierre del ejercicio de 2023, ciento cuarenta y unas (183) líneas de crédito vigentes, las cuales Sareb ha concedido por un importe vigente y en total agregado de MIL OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE EUROS (1.437 millones €) a los efectos de desarrollar determinados Proyectos de Promoción Inmobiliaria (las "Financiaciones Promoción Iniciales"). El total de intereses devengados durante este ejercicio de 2023 por estas financiaciones asciende a 14.307 miles euros.

Durante el ejercicio 2023 Sareb se ha concedido al FAB 13 líneas de crédito nueva. Asimismo, de las ya concedidas, en este periodo se han novado 8 de ellas.



OP1247198

CLASE 8.^a**ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha 31/12/2020	Fecha 31/12/2021	Fecha 31/12/2022	Fecha 31/12/2023
Financiación, importe miles de €					
-Línea Capex	-	6.023	18.904	40.500	65.620
-Línea Opex	-	4.077	7.165	15.752	7.715
-Financiación Promotor	115.140	75.063	117.919	252.532	307.840
-Préstamo IVA		-	-	-	

Los únicos activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 corresponden a tesorería (312.264 miles de euros) y activos fiscales (18.097 miles de euros), y otros activos (50.634 miles de €) básicamente efectos en curso derivados de contratos de compraventa sobre las existencias.

Incorporación de Activos adicionales al FAB Árqura

Durante el ejercicio 2022 se han incorporado al perímetro de Fab Árqura, una serie de fincas como activos conexos a otros ya existentes en el fondo, los contratos de compraventa firmados han sido los siguientes:

- Transmisión de los activos llevada a cabo por medio de escritura pública otorgada el día 27 de septiembre de 2022, ante el Notario de Madrid, D. Juan Jose de Palacio Rodríguez, con número 6.418 de su protocolo de las fincas que a continuación se detallan:

Municipio	Finca registral	% Participación a adquirir	Precio de Adquisición (€)	Ratio Adquisición (€/m2)
SEVILLA	39.677	13,7	124.874	220
SEVILLA	39.651	13,7	110.271	65
SEVILLA	39.675	13,7	124.897	220
SEVILLA	39.665	13,7	108.858	217
SEVILLA	39.671	13,7	213.426	244
SEVILLA	39.681	13,7	10.098	38
SEVILLA	39.661	13,7	200.513	248



CLASE 8.ª



OP1247199

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

SEVILLA	39.695	13,7	230.081	116
SEVILLA	39.663	13,7	161.513	230
SEVILLA	39.673	13,7	139.980	227
SEVILLA	39.655	13,7	227.658	260
SEVILLA	39.657	13,7	196.749	243
SEVILLA	39.653	100	343.643	38
SEVILLA	39.693	100	1.570.872	116
SEVILLA	39.697	100	590.684	116
		TOTAL	4.354.117 €	

- Transmisión de los activos mediante compraventa a Sareb de la finca FR. 24.004, "del PERI Bailen de Málaga", por un precio de 135.897 €, ya que en el momento de la constitución del FAB no fue posible su incorporación (estaba en proceso de adquisición por parte de SAREB), llevada a cabo esta transmisión por medio de escritura pública otorgada el día 27 de septiembre de 2022, ante el Notario de Madrid, d. Juan Jose de Palacio Rodríguez, con número 6.419 de su protocolo.
- Compraventa de unos terrenos al Ayuntamiento de Mislata (Valencia) de las fincas registrales, FR. 35.282 y 35.283, inscritas en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13, al tomo 1.983, libro 862, folios 67 y 70 respectivamente, y por un precio de 44.644,38€ € ambas.
- Compraventa a un tercero de la finca FR. 27.194, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró número uno, al tomo 1.478, libro 1.478 de Mataró, folio 153, por un precio de 300.000

En el primer semestre del ejercicio 2023 los activos incorporados a FAB Árqura son los siguientes:

- Compraventa a un tercero de un proindiviso de la finca FR. 81.607, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Vigo número uno, al tomo 3905, libro 494 de Mataró, folio 115, por un precio de 17.705 €.
- El pasado día 21 de junio de 2023 se firmó una "escritura de transmisión de activos a favor del Fondo. Los intervinientes es este acto; Sareb como vendedor y Árqura FAB como comprador, acordaron la incorporación al perímetro de activos del FAB de los inmuebles denominados Centauro Grupo 1 por un precio de SESENTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS Y NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (60.294.792,97 €), el cual resulta incrementado por el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") aplicable a la transmisión de los Inmuebles así como un prorrateo del Impuesto sobre Bienes



CLASE 8.ª



OP1247200

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Inmuebles del ejercicio 2023, haciendo todo ello que el monto total de la operación ascienda a SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (71.330.357,34 €) . Es operación financió y pago de la siguiente manera:

La parte del precio de los activos que no correspondía al montante de IVA se financió de la siguiente forma;

- 1) El importe de SESENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL SESENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (60.205.063,80 €), mediante la emisión de TRESCIENTOS SETENTA Y UN (371) valores
- 2) El importe restante, de ONCE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (11.125.293,54 €) fue abonado por Árqura FAB a la VENDEDORA, en este acto, mediante transferencia bancaria.

Los activos adquiridos en esta operación son los de la siguiente relación:

REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS FINCAS

Nº	ID SAREB	NÚMERO FINCA REGISTRAL	REGISTRO PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL
1	11003379	43838	R.P. Nº 1 BADAJOZ	2453904PD7025S0001RK
2	46115	46797	R.P. Nº1 COLMENAR VIEJO	6018537VL3062N0001SP
3	562	99673	R-P.EL EJIDO Nº2	6927106WF1662N0001OI
4	90377	99675	R-P.EL EJIDO Nº2	6927105WF1662N0001MI
5	88478	99677	R-P.EL EJIDO Nº2	6927101WF1662N0001PI
6	56917	38749	RP.PRAT DE LLOBREGAT	5148205DF2754G0001GI
7	491039	8197-A	R.P. Nº2 DE GIJÓN	4143704TP8244S0001AW
8	492281	26612	R.P. Nº2 DE GIJÓN	4143703TP8244S0001WW
9	37297	68857	R.P. Nº8 MÁLAGA	5947501UF6654N0001FE
10	16800029	25896	R.P. Nº15 MÁLAGA	7030801UF6673S0001IW
11	16800030	25906	R.P. Nº 15 MÁLAGA	7031601UF6673S0001TW
12	16800032	25938	R.P. Nº 15 MÁLAGA	7331001UF6673S0001EW
13	725048	65405	R.P. DE SALOU	3799801CF4439H0001JZ
14	752743	65409	R.P. DE SALOU	3799803CF4439H0001SZ

En el segundo semestre del ejercicio 2023 los activos incorporados a FAB Árqura son los siguientes:

1. El pasado día 13 de julio de 2023 se firmó una "escritura de transmisión de activos a favor del Fondo" protocolo número 904 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles. Los



OP1247201

CLASE 8.^a

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Intervinientes es este acto; Sareb como vendedor y Árqura FAB como comprador, acordaron la incorporación al perímetro de activos del FAB de unas fincas por un precio de SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS UN EUROS (7.780.901,00€), el cual resulta incrementado por el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") aplicable a la transmisión de los Inmuebles así como un prorrateo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio 2023, haciendo todo ello que el monto total de la operación ascienda a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (9.432.445,83 €) . Es operación financió y pago de la siguiente manera:

- El importe de SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (7.627.056,60 €) mediante la compensación con el valor de suscripción de CUARENTA Y SIETE (47) valores del Fondo.
- El importe restante, de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (1.805.389,23 €) (el "Pago Restante") es abonado por la COMPRADORA a la VENDEDORA, mediante transferencia bancaria.

Los activos adquiridos en esta operación son los de la siguiente relación:

ID_ACTIVOS_SAREB	FINCA	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL
521298	72131	ESTEPONA 1	ESTEPONA	1719421UF0312N0001TR
529123	72129	ESTEPONA 1	ESTEPONA	
529124	72133	ESTEPONA 1	ESTEPONA	
567676	72135	ESTEPONA 1	ESTEPONA	
61204	17173	MARTORELL 1	SANT ANDREU DE LA BARCA	4288602DF1848N0001ID
6008630	17172	MARTORELL 1	SANT ANDREU DE LA BARCA	4288601DF1848N0001XD

2. El pasado día 13 de julio de 2023 se firmó una "escritura de transmisión de activos a favor del Fondo" protocolo número 905 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles. Los intervinientes es este acto; Sareb como vendedor y Árqura FAB como comprador, acordaron la incorporación al perímetro de activos del FAB de unas fincas por un precio de SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO SESENTA Y DOS EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (69.423.162,09 €), el cual resulta incrementado por el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") aplicable a la transmisión de los Inmuebles así como un prorrateo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio 2023, haciendo todo ello que el monto total de la operación ascienda OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (84.140.738,19€) . Es operación financió y pago de la siguiente manera:
 - El importe de SESENTA y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (69.292.620,60 €), mediante la compensación con el valor de suscripción de CUATROCIENTOS VEINTISIETE (427) valores del Fondo.
 - El importe restante, CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (14.848.117,59 €) (el



CLASE 8.^a



OP1247202

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

"Pago Restante") es abonado por la COMPRADORA a la VENDEDORA, mediante transferencia bancaria.

3. El pasado día 13 de diciembre de 2023 se firmó una "escritura de transmisión de activos a favor del Fondo" protocolo número 1.484 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles. Los intervinientes es este acto; Sareb como vendedor y Árqura FAB como comprador, acordaron la incorporación al perímetro de activos del FAB de unas fincas por un precio de DOCE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (12.136.780,57 €) (el "Precio de Compra"), el cual resulta incrementado por el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") aplicable a la transmisión de los Inmuebles, haciendo todo ello que el monto total de la operación ascienda a CATORCE MILLONES DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (14.01.328,49 €) . Es operación financió y pago de la siguiente manera:
 - El importe de DOCE MILLONES OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (12.008.557,20 €) mediante la compensación con el valor de suscripción de setenta y cuatro (74) valores del Fondo.
 - El importe restante, DOS MILLONES TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (2.003.771,29 €) (el "Pago Restante") es abonado por la COMPRADORA a la VENDEDORA, mediante transferencia bancaria. Los activos adquiridos en esta operación son los de la siguiente relación:



CLASE 8.ª



OP1247203

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ENUMERACIÓN	FINCA REGISTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	MUNICIPIO	REFERENCIAS CATASTRALES
1	142128	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	5608914XH9050N0305XM
2	142130	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
3	142132	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
4	142134	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
5	142136	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
6	142138	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
7	142140	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
8	142142	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
9	142144	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
10	142146	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
11	142148	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
12	142150	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
13	142152	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
14	142154	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
15	142156	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
16	142158	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
17	142160	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
18	142162	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
19	142164	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
20	142166	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
21	142168	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
22	142170	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
23	142172	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
24	142174	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
25	142176	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
26	142178	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
27	142180	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
28	142182	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
29	142184	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
30	142186	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
31	142188	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
32	142190	R.P Nº1 Orihuela	Orihuela	
33	10836	R.P Nº 5 Oviedo	Oviedo	7741304TP6074S0001XE
34	10837	R.P Nº 5 Oviedo	Oviedo	7741303TP6074S0001DE
35	28708	R.P Nº2 Gijón	Gijón	4143511TP8244S0001HW
36	22234	R.P. Nº 2 Almería	Almería	0160903WF5706S0000SB
37	77591	R.P Nº1 Estepona	Estepona	-



CLASE 8.^a



OP1247204

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

4. El pasado día 13 de diciembre de 2023 se firmó una “escritura de transmisión de activos a favor del Fondo” protocolo número 1.485 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles. Los intervinientes es este acto; Sareb como vendedor y Árqura FAB como comprador, acordaron la incorporación al perímetro de activos del FAB de unas fincas por un precio de DOCE MILLONES CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (46.703.443,00 €) (el “Precio de Compra”), el cual resulta incrementado por el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”) aplicable a la transmisión de los Inmuebles, haciendo todo ello que el monto total de la operación ascienda a CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (50.231.237,83 €) . Es operación financió y pago de la siguiente manera :
 - El importe de CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (46.573.728,60 €) mediante la compensación con el valor de suscripción de 287 valores del Fondo
 - El importe restante, TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO (3.657.509,23 €) (el “Pago Restante”) es abonado por la COMPRADORA a la VENDEDORA, mediante transferencia bancaria.



CLASE 8.^a



OP1247205

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los activos adquiridos en esta operación son los de la siguiente relación:

ENUMERACIÓN	FINCA REGISTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL
1	8960	R.P. Pontevedra	-
2	40495	R.P. Pontevedra	-
3	40496	R.P. Pontevedra	-
4	40499	R.P. Pontevedra	-
5	66017	R.P. Pontevedra	-
6	75998	R.P. Pontevedra	-
7	76003	R.P. Pontevedra	-
8	76004	R.P. Pontevedra	-
9	76006	R.P. Pontevedra	-
10	76007	R.P. Pontevedra	-
11	76009	R.P. Pontevedra	-
12	76010	R.P. Pontevedra	-
13	6192	R.P. Nº4 Vigo	2234005NG1623S0001BJ
14	9713	R.P. Nº4 Vigo	2234004NG1623S0001AJ
15	10602	R.P. Nº4 Vigo	2234003NG1623S0001WJ
16	Finca Dividida de Baiona (Finca Matriz 11576)	R.P. Nº4 Vigo	-
17	43870	R.P. Nº1 Badajoz	2252102PD7025S0001AK
18	51303	R.P. Nº1 Pozuelo de Alarcón	9657104VK2795N0001ZS
19	51313	R.P. Nº1 Pozuelo de Alarcón	9355702VK2795N0001KS
20	85129	R.P. Nº10 Zaragoza	1638401XM7113H0000BM
21	85131	R.P. Nº10 Zaragoza	1638101XM7113H0000IM
22	38973	R.P. Nº1 Vic	9129848DG3492N0001YL
23	38974	R.P. Nº1 Vic	9129849DG3492N0001GL
24	6841	R.P. Pamplona	310000000002418875QO (polígono 21 parcela 392)



CLASE 8.ª



OP1247206

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 31 de diciembre de 2023 y dada la tipología de activos del fondo, básicamente suelos, no existen riesgos específicos a cubrir, no obstante, los solares están asegurados por una póliza colectiva con el resto de solares de Sareb. Las coberturas ofrecidas serían por de Daños Materiales y Responsabilidad Civil para inmuebles desocupados, deshabitados o sin vigilancia, total o parcialmente, durante un período superior a 30 días consecutivos

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

3. Exposición del Fondo a determinados riesgos.

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

a) Riesgo de precio

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

Al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de los Activos Inmuebles se ha determinado de acuerdo al precio fijado en la compraventa junto y acrescentado por el Capex en los costes incurridos en la promoción. 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 2022 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 2023 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.



CLASE 8.^a



OP1247207

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

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 período comprendido que va desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, 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 mismos.

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



CLASE 8.^a



OP1247208

ÁRQURA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- 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.

6. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas del ejercicio 2023 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

7. Acciones Propias.

El Fondo posee una emisión de 6.706 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"). Durante el primer semestre de 2023 la remuneración de los valores ha ascendido al importe de 58.376 miles de €.

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 de este ejercicio de 2023 hasta la fecha de envío de estos estados semestrales no se han producido ningún hecho significativo en la situación del Fondo

Los Consejeros abajo firmantes de BEKA TITULIZACIÓN, 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 2023, 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 Secretaria del Consejo, D^a María Abigail Sánchez del Río y Precioso, según ha sido formulado en el Consejo de Administración del día 22 de marzo de 2024.

Madrid, 22 de marzo de 2024

D. Carlos Stilianopoulus Ridruejo
Presidente

D. Carlos Tejera Osuna
Consejero

D. Vicente Rodríguez Fortúnez
Consejero

D. Jesús Sanz García
Consejero

Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de BEKA 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 terminado el 31 de diciembre de 2023 se componen de 74 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 0P1247135 al 0P1247208 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, 22 de marzo de 2024

D^a María Abigail Sánchez del Río y
Precioso
Secretaria del Consejo de
Administración