

FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS ÁRQURA HOMES.

INFORME DE GESTION 30 DE JUNIO DE 2025

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 30 de junio de 2025 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 4.573 activos inmuebles adquiridos a SAREB por un importe total de 1.003.250 miles de euros, netos de IVA y excluyendo ajuste por corrección de deterioro siendo este su desglose:

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha 31/12/2021	Fecha 31/12/2022	Fecha 31/12/2023	Fecha 31/12/2024	Fecha 30/06/2025
Número de activos						
-Existencias inmuebles terminados	722	1.082	614	1.939	614	539
-Existencias inmuebles construcción	2.777	2.054	1997	987	1997	2.440
-Existencias terrenos	849	1.365	990	1.599	990	1.594
Valor de los Activos						
-Existencias inmuebles terminados		44.557.781€	61.459.817 €	77.673.714 €	139.265.365 €	87.303.282 €
-Existencias inmuebles construcción	174.399.349 €	292.654.060€	401.216.510€	376.168.443 €	289.818.795 €	343.024.947 €
-Existencias terrenos	588.735.975 €	501.136.861€	470.573.873€	644.373.725 €	592.951.399 €	572.921.848 €

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 30 de junio de 2025 el saldo de los mismos es de 0 €, habiéndose cobrado ya la totalidad de los mismos.

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 30 de junio 2025 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 5.002 miles €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante este ejercicio de 2025 de 93 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 30 de junio de 2025 el saldo dispuesto por esta financiación asciende a 5.731 miles €, el coste de esta línea ha generado unos intereses durante 2025 de 261 miles €.

En el periodo que va desde el 31 de diciembre de 2024 hasta el 30 de junio de 2025 se ha desembolsado un importe de 106.132 miles de euros, y se ha amortizado un principal de 132.698 miles de euros en los contratos de financiación promotor. FAB ARQURA tiene al cierre del primer semestre de 2025, doscientas treinta y dos (232) líneas de crédito vigentes, las cuales Sareb ha concedido por un importe vigente y en total agregado de MIL SEISCIENTOS TRECE MILLONES DE EUROS (1.613 millones €) a los efectos de desarrollar determinados Proyectos de Promoción Inmobiliaria (las “Financiaciones Promoción Iniciales”). El total de intereses devengados durante este ejercicio de 2024 por estas financiaciones asciende a 8.572 miles euros.

Durante el ejercicio 2025 Sareb se ha concedido al FAB 12 líneas de crédito nueva. Asimismo, de las ya concedidas, en este periodo se han novado 8 de ellas.

Concepto	Fecha constitución 5/6/2019	Fecha 31/12/2021	Fecha 31/12/2022	Fecha 31/12/2023	Fecha 31/12/2024	Fecha 30/06/2025
Financiación, importe miles de €	-	18.904	40.500	65.620	14.399	5.731
-Línea Capex	-	7.165	15.752	7.715	9.837	5.002
-Línea Opex	115.140	117.919	252.532	307.840	324.312	297.751
-Financiación Promotor		-	-			
-Préstamo IVA						

Los únicos activos financieros del Fondo al 30 de junio de 2025 corresponden a tesorería (308.814 miles de euros), activos fiscales (4.068 miles de euros), y otros activos (31.089 miles de €) básicamente efectos en curso derivados de contratos de compraventa sobre las existencias.

Incorporación de Activos adicionales al FAB Arqura

Durante el ejercicio 2022 se han incorporado al perímetro de Fab Arqura, 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
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 Arqura 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 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 Arqura 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 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 Arqura 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 Arqura 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 intervinientes en este acto; Sareb como vendedor y Arqura 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 financiada 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 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 Arqura 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 financiada 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 "Pago Restante") es abonado por la COMPRADORA a la VENDEDORA, mediante transferencia bancaria.

3. El 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 Arqura 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 financiada 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:

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	-

4. El 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 Arqura 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 VEINTITRES CÉNTIMOS DE EURO (3.657.509,23 €) (el "Pago Restante") es abonado por la COMPRADORA a la VENEDORA, mediante transferencia bancaria.

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)

Durante el ejercicio 2025 no se han cedido ningún ni se han adquirido ningún activo adicional en el perímetro de existencias de FAB Arqura.

Modificación de Escritura de Constitución del FAB Arqura

La Escritura de Constitución del Fondo ha sido objeto de novación modificativa en sucesivas ocasiones tal y como se describe a continuación:

(a) Con fecha 1 de julio de 2022, entre otras partes, SAREB y la Sociedad Gestora otorgaron una escritura pública de novación modificativa de la Escritura de Constitución del Fondo ante el notario de

Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.082 de su protocolo. Dicha escritura pública de novación modificativa fue objeto de la correspondiente inscripción en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

(b) Con fecha 21 de junio de 2023, SAREB y la Sociedad Gestora otorgaron una escritura de emisión de valores y de novación modificativa de la Escritura de Constitución del Fondo ante el notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con el número 1.853 de su protocolo. Dicha escritura pública de novación modificativa fue objeto de la correspondiente inscripción en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

(c) Con fecha 13 de julio de 2023, SAREB y la Sociedad Gestora otorgaron una escritura de emisión de valores y de novación modificativa de la Escritura de Constitución del Fondo ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 906 de su protocolo. Dicha escritura pública de novación modificativa fue objeto de la correspondiente inscripción en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las modificaciones de carácter genérico a la Escritura de Constitución del Fondo hechas en los protocolos señalados en los epígrafes (b) y (c) mencionados anteriormente, abarcan la emisión de nuevos Valores al FAB y la incorporación de Activos Adicionales al Fab como se describe en la nota "Incorporación de Activos adicionales al FAB Arqura "de este informe de Gestión.

(d) Con fecha 13 de diciembre 2023, SAREB y la Sociedad Gestora otorgaron una escritura de emisión de valores y de novación modificativa de la Escritura de Constitución del Fondo ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.486 de su protocolo. Dicha escritura pública de novación modificativa fue objeto de la correspondiente inscripción en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las modificaciones de carácter genérico introducidas en esta ocasión, son :

- Nuevos valores emitidos en virtud de esta Escritura tendrán a todos los efectos la consideración de "Valores" bajo la Escritura de Constitución del Fondo.
- Consecuentemente y tras esta escritura de Emisión de Valores, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, en virtud de la Escritura de Constitución del Fondo y de las sucesivas escrituras de emisión de valores, habrá emitido un total de SEIS MIL DOSCIENTOS SEIS (6.206) valores del Fondo, con un valor nominal de CIENTO SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS Y OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (162.277,80 €) cada uno de ellos, los cuales son titularidad de SAREB.

Durante el ejercicio 2024 se ha producido una única modificación de la Escritura de constitución del Fab Arqura :

(e) Con fecha 23 de julio 2024, SAREB y la Sociedad Gestora otorgaron una escritura de emisión de valores y de novación modificativa de la Escritura de Constitución del Fondo ante el notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con el número 3.357 de su protocolo. Dicha escritura pública de novación modificativa fue objeto de la correspondiente inscripción en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En este documento, SAREB y la Sociedad Gestora pretenden novar modificativamente determinadas estipulaciones de la Escritura de Constitución a los efectos de modificar (i) las disposiciones sobre el repago y amortización ordinaria de la Línea de CAPEX (tal y como dicho término se define en la Escritura de Constitución) y, en consecuencia, (ii) las disposiciones sobre el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Escritura de Constitución

En este ejercicio 2025 no se ha producido modificación alguna de la Escritura de constitución del Fab Arqura o cualquier otra documentación legal del Fab.

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 30 de junio de 2025 y dada la tipología de activos del fondo, básicamente suelos, no existen riesgos específicos a cubrir, no obstante, los solares están asegurados por una póliza colectiva con el resto de solares de Sareb. Las coberturas ofrecidas serían por de Daños Materiales y Responsabilidad Civil para inmuebles desocupados, deshabitados o sin vigilancia, total o parcialmente, durante un período superior a 30 días consecutivos

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

3. Exposición del Fondo a determinados riesgos.

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

a) Riesgo de precio

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

Al 30 de junio de 2025, el valor razonable de los Activos Inmuebles se ha determinado de acuerdo al precio fijado en la compraventa junto y acrecentado 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 2024 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 30 de junio de 2025 el Fondo no posee inversiones clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que no se ve afectado por el mismo.

b) Riesgo de flujo de caja

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

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

c) Riesgo de amortización anticipada.

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

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

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

Tal y como se indica en la escritura de constitución del Fondo, los principales flujos generados y aplicados durante el periodo comprendido que va desde el 31 de diciembre de 2024 hasta el 30 de junio de 2025, 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.

Perspectivas de futuro.

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

La evolución futura del Fondo estará condicionada por materializar la finalidad de fondo establecida en su

escritura de constitución con el objeto principal de obtener una rentabilidad que permita atender a los compromisos de pago derivados de la financiación recibida.

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

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

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

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

5. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2024 y el 30 de junio de 2025, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas del ejercicio 2025 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

6. 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 2025 el importe remunerado asciende a 45.883 miles

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 “

7. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre de este semestre de 2025 hasta la fecha de envío de estos estados semestrales no se han producido ningún hecho significativo en la situación del Fondo