

CX PROPIETAT, FII (EN LIQUIDACION)

Nº Registro CNMV: 10

Informe Trimestral del Primer Trimestre 2018

Gestora: 1) BBVA ASSET MANAGEMENT, S.A., SGIIC **Depositorio:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Auditor: DELOITTE, S.L. **Tasador:**

Grupo Gestora: **Grupo Depositorio:** BBVA **Rating Depositorio:** A-

El presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en www.bbvaassetmanagement.com.

La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionada con la IIC en:

Dirección

Calle Azul, 4 - Madrid 28050 (Madrid)

Correo Electrónico

bbvafondos@bbva.com

Asimismo cuenta con un departamento o servicio de atención al cliente encargado de resolver las quejas y reclamaciones. La CNMV también pone a su disposición la Oficina de Atención al Inversor (902 149 200, e-mail: inversores@cnmv.es).

INFORMACIÓN FONDO

Fecha de registro: 24/05/2006

1. Política de inversión y divisa de denominación

Perfil de Riesgo: 3 en una escala del 1 al 7

Descripción general

Política de inversión: El fondo invierte en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento que corresponden a viviendas, locales comerciales y aparcamientos. Todos ellos ubicados en el territorio nacional. Las viviendas representan como máximo el 50% del activo del fondo.

Una información más detallada sobre la política de inversión del Fondo se puede encontrar en su folleto informativo.

Divisa de denominación EUR

2. Datos económicos

	Periodo actual	Periodo anterior	2018	2017
Rentabilidad media de la liquidez (% anualizado)	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

2.1.b) Datos generales.

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

	Periodo actual	Periodo anterior
Nº de Participaciones	18.260.499,00	18.260.705,00
Nº de Partícipes	607	609
Beneficios brutos distribuidos por participación (EUR)	0,00	
Inversión mínima (EUR)	2.82	

Fecha	Patrimonio fin de periodo (miles de EUR)	Valor liquidativo fin del período (EUR)
Periodo del informe	51.506	2,8206
2017	50.739	2,7786
2016	60.320	3,3033
2015		

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de imputación
	Periodo			Acumulada				
	s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total		
Comisión de gestión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	patrimonio	al fondo
Comisión de depositario			0,00			0,00	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

A) Individual. Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2018	Trimestral				Anual			
	Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2017	2016	2015	Año t-5
1,51	1,51	-1,47	-0,22	-14,99	-15,93	-1,93	-1,22	

El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados.

Rentabilidades extremas (i)	Trimestre actual		Último año		Últimos 3 años	
	%	Fecha	%	Fecha	%	Fecha
Rentabilidad mínima (%)	1,51	28-02-2018	1,51	28-02-2018	-15,03	31-05-2017
Rentabilidad máxima (%)	0,00	31-01-2018	0,00	31-01-2018	3,05	31-07-2016

(i) Sólo se informa para las clases con una antigüedad mínima del periodo solicitado y siempre que no se haya modificado su vocación inversora

Se refiere a las rentabilidades máximas y mínimas entre dos valores liquidativos consecutivos.

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es *mensual*

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	Año t-5
Volatilidad(ii) de:					
Valor liquidativo	15,02	15,02	5,26	1,63	
0	0,00	0,00	0,00		
VaR histórico del valor liquidativo(iii)	-22,06	-22,06	-14,94	11,60	

(ii) Volatilidad: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad del índice de referencia si existe en folleto o de la Letra del Tesoro a 1 año en su defecto.

(iii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2018	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2017	2016	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,02	0,02	0,02	0,14	0,50	0,94	1,61		

(iv) Incluye todos los gastos directos soportados en el periodo de referencia: gastos de tasación, primas de seguros, administración de fincas, gastos de comunidad, reparaciones, rehabilitación y conservación de inmuebles y los que, vinculados a la adquisición y venta de inmuebles, deban abonarse a un tercero por la prestación de un servicio, comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, gastos por servicios exteriores (salvo gastos de financiación) y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



Rentabilidad trimestral de los últimos 3 años



2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES EN INMUEBLES	0	0,00	0	0,00
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	0	0,00	0	0,00
* Inmuebles o sociedades radicadas fuera de España	0	0,00	0	0,00
* Anticipos o entregas a cuenta	0	0,00	0	0,00
* Inversiones adicionales, complementarios o rehabilitaciones en curso	0	0,00	0	0,00
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	0	0,00	441	0,87
* Cartera interior	0	0,00	441	0,87
* Cartera exterior	0	0,00	0	0,00
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	51.506	100,00	50.188	98,91
(+/-) RESTO	0	0,00	110	0,22
TOTAL PATRIMONIO	51.506	100,00 %	50.739	100,00 %

Notas:

El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	50.739	51.607	50.739	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	1,50	-1,45	1,50	201,53
(+) Rendimientos de gestión	0,09	-1,41	0,09	106,02
+ Alquileres	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	0,00	-1,42	0,00	100,00
+ Intereses	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta fija (realizadas o no)	0,09	-0,09	0,09	192,82
± Variaciones de precios de renta variable (realizadas o no)	0,00	0,09	0,00	-100,00
± Otros resultados	0,00	0,01	0,00	-100,00
± Otros rendimientos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Gastos repercutidos	-0,02	-0,04	-0,02	61,27
- Comisión de gestión	0,00	0,00	0,00	0,00
- Comisión de depositario	0,00	0,00	0,00	0,00
- Por realización de tasaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
- Administración de fincas y gastos de comunidad	0,00	0,00	0,00	0,00
- Reparaciones y conservación de inmuebles	0,00	-0,01	0,00	100,00
- Otros gastos por servicios exteriores	-0,02	0,00	-0,02	-715,77
- Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,00	-0,03	0,00	100,00
(+) Ingresos	1,43	0,00	1,43	84.377,01
+ Comisiones de descuento a favor de la IIC	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Comisiones retrocedidas	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Otros ingresos	1,43	0,00	1,43	84.377,01
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	51.506	50.739	51.506	

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

3. Inversiones (importes en miles de EUR)

3.1 Inversiones en inmuebles finalizados en propiedad

Inmueble	Periodo actual		Periodo anterior	
	Valor	%	Valor	%

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Fecha de incorporación: Se refiere a la fecha en la que se ha incorporado el inmueble al patrimonio del fondo, generando desde entonces plusvalías/minusvalías.

Valor: Se refiere al valor utilizado por la sociedad gestora para el cálculo de las plusvalías/minusvalías del inmueble.

% de ocupación: Se refiere a la parte del inmueble que se encuentra alquilado, medido en términos de superficie.

3.2 Inversiones en concesiones administrativas y otros derechos reales

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	

En miles de EUR

Notas:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Se debe tener en cuenta que la concesión administrativa o derecho de superficie revierte a su titular al final del periodo por el cual fue concedida, de modo que su valor debería ir tendiendo al que va a tener en el momento de la reversión (generalmente cero). De ahí que lo normal sería observar valores decrecientes, sobre todo, a medida que se acerca la fecha de fin del derecho o concesión.

3.3 Inversiones en inmuebles en fase de construcción

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		% Ejecutado(1)
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	

En miles de EUR

Notas:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

El Valor se informa en el supuesto de que el inmueble estuviese finalizado, por tanto para calcular las plusvalías/minusvalías es necesario tener en cuenta el porcentaje de obra ejecutada.

(1) Se refiere al porcentaje de obra ejecutada según la última tasación.

3.4 Compromisos de compra, compra de opciones de compra y contratos de arras sobre inmuebles

	Importe total comprometido /de ejercicio	Plusvalías/ (minusvalías) acumuladas	
Total compromisos de compra			
Total opciones de compra			
Total contratos de arras			
Total			

En miles de EUR

3.5 Inversiones a través de sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		% Participación(1)
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	

En miles de EUR

Notas:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Valor: Es el valor total de la sociedad tenedora o entidad de arrendamiento.

(1) % de participación de la IIC en el capital de la sociedad.

3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del periodo

Descripción de la inversión y emisor	Divisa	Periodo actual		Periodo anterior	
		Valor de mercado	%	Valor de mercado	%
Z00000000001 - ZAPHIR INDUSTRIAL PROPERTIES.	EUR			441	0,87
TOTAL RV COTIZADA				441	0,87
TOTAL RENTA VARIABLE				441	0,87
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS INTERIOR				441	0,87
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS				441	0,87

Notas: El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Los productos estructurados suponen un 0,00% de la cartera de inversiones financieras del fondo o compartimento.

3.7 Distribución de las inversiones financieras, al cierre del período: Porcentaje respecto al patrimonio total

 FINANCIERO
 FINANCIERO
Descripción Descripción Porcentaje

4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X

	SI	NO
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Venta de inmueble a un precio inferior en un 10% a su valor de tasación		X
f. Sustitución de la sociedad gestora		X
g. Sustitución de la entidad depositaria		X
h. Sustitución sociedad tasadora antes de que transcurran tres años		X
i. Cambio de control de la sociedad gestora		X
j. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
k. Autorización proceso de fusión		X
l. Otros hechos relevantes		X

5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No Aplicable

6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)	X	
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)	X	
d. Se han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente	X	
e. Se han adquirido valores emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado como colocador, asegurador, director o asesor, o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
f. Se han adquirido valores cuya contrapartida ha sido otra una entidad del grupo de la gestora o depositario, u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo.		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Compra de inmuebles a entidades del grupo de la sociedad gestora		X
i. Aportaciones de inmuebles en la suscripción de participaciones, alquiler de inmuebles o compra venta de inmuebles a partícipes		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas	X	

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

Al finalizar el periodo el partícipe 1 era propietario del 95.00% de las participaciones del fondo con un volumen de inversión de 17.369.402,39 euros

Con fecha 07/02/2018 se han vendido acciones de Zaphir Logistic Properties SA a BBVA por un importe de 485,134€. Con fecha 07/02/2018 se han vendido derechos de crédito/reclamación de plusvalías municipales a BBVA por un importe de 730.831,32€.

BBVA Asset Management cuenta con un procedimiento simplificado de aprobación de otras operaciones vinculadas no incluidas en los apartados anteriores.

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

No Aplicable

9. Anexo explicativo del informe periódico

Durante el primer trimestre de 2.018, la Gestora ha continuado trabajando en el proceso de liquidación del Fondo. Para

avanzar en dicho objetivo, el pasado mes de febrero se acordó con la Entidad Depositaria el traspaso de las dos últimas posiciones de las que era titular, ya comentadas en el informe anterior.

Por una parte, se firmó la venta de las acciones representativas del 6,06% del capital de Zaphir Logistic Properties, S.A., sociedad en liquidación, por un importe total de 485.134 euros, aproximadamente un 10% por encima de la valoración del activo en la cartera del Fondo.

Por otra, se formalizó la cesión de los derechos de crédito que existan o puedan surgir frente a los Ayuntamientos ante los que se presentó reclamación de las cuotas pagadas en concepto de IIVTNU, por ventas de inmuebles donde no ha existido incremento de valor. El total reclamado asciende a 730.831 euros.

En ambos casos se ha considerado que la operación de venta, a los precios indicados, era la opción más adecuada en las actuales circunstancias, dada la incertidumbre existente respecto del plazo de recuperación de ambos activos, en ningún caso a corto plazo.

Desde esa fecha los esfuerzos de liquidación se han concentrado en la liquidación de diversas partidas deudoras y acreedoras derivadas de la actividad del Fondo, como último paso previo al pago de la cuota de liquidación.

10 Detalle de inversiones financieras

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

El período se refiere al final del trimestre o semestre, según sea el caso.

Fecha de incorporación: Se refiere a la fecha en la que se ha incorporado el inmueble al patrimonio del fondo, generando desde entonces plusvalías/minusvalías.

Valor: Se refiere al valor utilizado por la sociedad gestora para el cálculo de las plusvalías/minusvalías del inmueble.

% de ocupación: Se refiere a la parte del inmueble que se encuentra alquilado, medido en términos de superficie.