

**Segurfondo Inversión, Fondo de
Inversión Inmobiliaria (en
liquidación)**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2020,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Partícipes de Segurfondo Inversión, Fondo de Inversión Inmobiliaria (en liquidación), por encargo del Consejo de Administración de Dunas Capital Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) –en adelante, la Sociedad Gestora–:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Segurfondo Inversión, Fondo de Inversión Inmobiliaria (en liquidación) –en adelante, el Fondo–, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados 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.a 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.

Proceso de liquidación del Fondo y recuperación de impuestos

Descripción

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, el Fondo se encuentra en proceso de liquidación conforme al régimen de disolución y liquidación de los fondos de inversión inmobiliaria recogido en el artículo 93.5 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La situación de liquidación del Fondo anteriormente descrita y la recuperación de impuestos de ejercicios anteriores, que ha supuesto la práctica totalidad del resultado del ejercicio del Fondo, han sido considerados como el aspecto más relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la verificación del registro contable por la recuperación de impuestos, tomando en consideración la documentación legal proporcionada por su sociedad gestora, así como el soporte del cobro asociado a la mencionada recuperación.

Por último, hemos evaluado que la información facilitada en las notas 1 y 5 de la memoria adjunta en relación con el proceso de liquidación del Fondo y la recuperación de impuestos incluyen los desgloses necesarios en relación con estos aspectos y que son adecuados de conformidad con el marco normativo de información financiera.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 1 y 2 de la memoria adjunta, que describen que con fecha 31 de marzo de 2011 la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria del Fondo acordaron la disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación del Fondo. En base a esta circunstancia, las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase nota 2.a de la memoria adjunta). Adicionalmente, tal y como se indica en la citada nota 1 de la memoria adjunta, una vez procedido a la venta del último inmueble, no se ha otorgado la escritura final de liquidación del Fondo debido a que se han formulado reclamaciones a varios ayuntamientos solicitando el reintegro de los Impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de los inmuebles vendidos en aquellos casos en que las ventas de las propiedades han generado pérdidas. Aunque se han estudiado diversas fórmulas para intentar finalizar la liquidación del Fondo sin perder la legitimación para continuar los procedimientos de reclamación iniciados, se ha optado por mantener vivo el Fondo hasta la conclusión de estas reclamaciones en un sentido u otro. Por tanto, finalizada la venta del patrimonio del Fondo y abonada la liquidez a los partícipes, el proceso administrativo final para la liquidación del Fondo se producirá cuando se resuelvan los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos en vía administrativa o, en su caso, judicial. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 del Fondo 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 administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en el citado Anexo I es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Ríos Cid

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20245

14 de abril de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm.01/21/10135

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 Sociedad Gestora del Fondo.
- 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 del Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, 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.
- Si la utilización del principio de empresa en funcionamiento no es adecuado teniendo en cuenta las circunstancias, concluimos si el principio alternativo es aceptable. Si el citado principio alternativo es adecuado, concluimos si la información revelada acerca del principio contable utilizado en la preparación de las cuentas anuales es adecuada.

- 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 del Fondo 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 del Fondo, 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.



CLASE 8.ª



003539248

SEGRUFONDO INVERSIÓN, FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (EN LIQUIDACION)

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (NOTAS 1 A 3)
(Euros)

ACTIVO	Nota	2020	2019 (*)	PATRIMONIO Y PASIVO	Nota	2020	2019 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		-	-	PATRIMONIO ATRIBUIDO A PARTICIPES Y ACCIONISTAS		254.308.133,63	253.025.890,28
Inmovilizado intangible		-	-	Fondos reembolsables atribuidos a participes o accionistas		254.306.133,63	253.025.890,28
Inmovilizado material		-	-	Capital	7	235.443.995,19	235.435.737,80
Bienes inmuebles de uso propio		-	-	Participes		-	-
Mobiliario y enseres		-	-	Prima de emisión	7	(1.481.484,00)	(1.481.484,00)
Cartera de inversiones inmobiliarias		-	-	Reservas		-	-
Cartera Interior de inmuebles y derechos		-	-	(Acciones propias)		-	-
Inmuebles en fase de construcción		-	-	Resultados de ejercicios anteriores		10.063.379,99	10.063.379,99
Inmuebles terminados		-	-	Otras aportaciones de socios		-	-
Concesiones administrativas		-	-	Resultado del ejercicio		1.280.243,95	8.257,59
Otros derechos reales		-	-	(Dividendo a cuenta)		-	-
Compromisos de compra de inmuebles		-	-	Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material		-	-
Compra de opciones de compra de inmuebles		-	-	Ajustes por plusvalías de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material		-	-
Acciones en sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento		-	-	Ajustes por minusvalías de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material		-	-
Opciones sobre la cartera de inversiones		-	-	Otro patrimonio atribuido		-	-
Inmobiliarias		-	-				
Otros		-	-				
Cartera exterior de inmuebles y derechos		-	-	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Sociedades tenedoras de inmuebles		-	-	Provisiones a largo plazo		-	-
Otros		-	-	Deudas a largo plazo		-	-
Anticipos o entregas a cuenta		-	-	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Cuentas transitorias		-	-				
Inversiones adicionales, complementarias y rehabilitaciones en curso		-	-				
Indemnizaciones a arrendatarios		-	-	PASIVO CORRIENTE		536.843,46	534.076,26
Activos por impuesto diferido		-	-	Provisiones a corto plazo		-	-
		-	-	Deudas a corto plazo	5	74.374,16	74.374,16
		-	-	Acreeedores	8 y 9	462.469,30	459.702,10
		-	-	Periodificaciones		-	-
ACTIVO CORRIENTE		254.842.977,09	253.559.966,54	TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		254.842.977,09	253.559.966,54
Deudores		253.034.059,46	253.019.358,98				
Deudores por venta de inmuebles		-	-				
Deudores por alquileres		-	-				
Deudores dudosos o morosos		-	-				
Deudores dudosos o morosos avalados o garantizados	5	-	-				
Otros deudores	1, 7 y 9	253.034.059,46	253.019.358,98				
Cartera de inversiones financieras		-	-				
Cartera Interior		-	-				
Cartera exterior		-	-				
Intereses de la cartera de inversión		-	-				
Inversiones dudosas, morosas o en litigio		-	-				
Periodificaciones		-	-				
Tesorería	6	1.808.917,63	540.807,56				
TOTAL ACTIVO		254.842.977,09	253.559.966,54				
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO		-	-				
Compromisos por compra de inmuebles		-	-				
Compromisos de venta de inmuebles		-	-				
Contratos de arras		-	-				
Derechos de compra de opciones de compra de inmuebles		-	-				
Importes pendientes de desembolsar por inmuebles en fase de construcción		-	-				
Otras cuentas de riesgo y compromiso		-	-				
OTRAS CUENTAS DE ORDEN		-	-				
Capital nominal no suscrito		-	-				
Avales recibidos		-	-				
Avales emitidos		-	-				
Indemnizaciones previstas pendientes de confirmar		-	-				
Pérdidas fiscales a compensar	9	52.251.974,07	53.251.974,07				
Otras cuentas de orden		-	-				
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		52.251.974,07	53.251.974,07				

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.ª



003539249

SEGRUFONDO INVERSIÓN, FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (EN LIQUIDACIÓN)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (NOTAS 1 A 3)

(Euros)

	Nota	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos		-	-
Comisiones retrocedidas		-	-
Ingresos por alquiler		-	-
Gastos de Personal		-	-
Otros gastos de explotación		1.128.111,87	5.116,52
Comisión de gestión		-	-
Comisión depositario		-	-
Ingreso/gasto por compensación compartimento		-	-
Otros	8	1.128.111,87	5.116,52
Deterioro de inversiones inmobiliarias		-	-
Incrementos de deterioro		-	-
Reversión del deterioro		-	-
Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias		-	-
Resultados positivos		-	-
Resultados negativos		-	-
Compensaciones e indemnizaciones por deterioro o pérdida de inversiones inmobiliarias		-	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material		-	-
Excesos de provisiones		-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado material		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.128.111,87	5.116,52
Ingresos financieros	8	159.355,80	3.142,16
Gastos financieros		(4.393,58)	(1,09)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		154.962,22	3.141,07
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.283.074,09	8.257,59
Impuesto sobre beneficios	9	(2.830,74)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.280.243,35	8.257,59

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a



003539250

SEGURO FONDO INVERSIÓN, FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (NOTAS 1 A 3)

(Euros)

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Nota	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.280.243,35	8.257,59
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas		-	-
Por valoración de inversiones inmobiliarias		-	-
Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Por valoración de inversiones inmobiliarias		-	-
Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO		1.280.243,35	8.257,59

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.^a



003539251

SEGRFONDO INVERSIÓN, FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (EN LIQUIDACION)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (NOTAS 1 A 3)

(Euros)

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Participes	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Total
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 (*)	235.361.817,22	(1.481.484,90)	19.063.379,99	73.920,38	-	253.017.632,69
Ajustes por cambios en criterios contables	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
SALDO INICIAL AJUSTADO AL 1 DE ENERO DE 2019 (*)	235.361.817,22	(1.481.484,90)	19.063.379,99	73.920,38	-	253.017.632,69
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	8.257,59	-	8.257,59
Aplicación del resultado del ejercicio	73.920,38	-	-	(73.920,38)	-	-
Operaciones con participes	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	-	-	-	-	-	-
Reembolsos	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (*)	235.435.737,60	(1.481.484,90)	19.063.379,99	8.257,59	-	253.025.890,28
Ajustes por cambios en criterios contables	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
SALDO INICIAL AJUSTADO AL 1 DE ENERO DE 2020	235.435.737,60	(1.481.484,90)	19.063.379,99	8.257,59	-	253.025.890,28
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.280.243,35	-	1.280.243,35
Aplicación del resultado del ejercicio	8.257,59	-	-	(8.257,59)	-	-
Operaciones con participes	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	-	-	-	-	-	-
Reembolsos	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	235.443.995,19	(1.481.484,90)	19.063.379,99	1.280.243,35	-	254.306.133,63

(*) Se incluye, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



CLASE 8.ª



003539252

Segurfondo Inversión, Fondo de Inversión Inmobiliaria (en liquidación)

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

1. Reseña del Fondo

Segurfondo Inversión, Fondo de Inversión Inmobiliaria (en liquidación) –en adelante, el Fondo– se constituyó el 30 de noviembre de 1994. Su operativa se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y sus posteriores modificaciones, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio y sus sucesivas modificaciones por el que se reglamenta dicha Ley y en la restante normativa aplicable. Asimismo, el Fondo también está sujeto, entre otros textos normativos, a la Orden Ministerial de fecha 24 de septiembre de 1993, sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, a la Ley 20/1998, de 1 de julio, de Reforma de Régimen Jurídico y Fiscal de las Instituciones de Inversión Colectiva de Naturaleza Inmobiliaria y a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y sus sucesivas modificaciones.

El Fondo figura inscrito en el Registro Administrativo de Fondos de Inversión Inmobiliaria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

El objeto social exclusivo del Fondo es la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana (en el que las viviendas, residencias estudiantiles y residencias de la tercera edad representen, al menos, el 50% del importe total del activo) para su posterior explotación en arrendamiento, bien desde el momento de su adquisición o bien una vez rehabilitados, exclusividad que es compatible con la inversión en los valores y activos líquidos que, de forma específica, se determinan en la normativa que le es aplicable. Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Según se indica en la Nota 8, la gestión y administración del Fondo están encomendadas a Dunas Capital Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. –en adelante, la Sociedad Gestora–, entidad perteneciente al Grupo Dunas Capital.

La Entidad Depositaria del Fondo (véase Nota 8) es Inverseguros, Sociedad de Valores, S.A. (Sociedad Unipersonal) entidad integrada, asimismo, en el Grupo Dunas Capital. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, dicha entidad poseía el 0,57% de las participaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Inmoseguros Gestión, S.A. (Sociedad Unipersonal) e Inverseguros, S.A. (Sociedad Unipersonal), sociedades pertenecientes al Grupo Dunas Capital, poseían el 0,24% y el 2,70% de las participaciones del Fondo, respectivamente.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 28.1 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993 sobre Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria, las Sociedades Gestoras de los Fondos de Inversión Inmobiliaria y las Sociedades de Inversión Inmobiliaria designarán la Sociedad de Tasación que realizará las valoraciones previstas en dicha Orden por un plazo no inferior a tres años ni superior a nueve. Al cierre de los ejercicios 2020



CLASE 8.^a



003539253

y 2019, la tasadora de los bienes inmuebles del Fondo (en adelante, la Sociedad de Tasación) es Técnicos en Tasación, S.A. (Tecnitasa) sociedad independiente del Grupo Dunas Capital e inscrita en el Registro de Entidades Especializadas en Tasaciones del Banco de España con el número 4.315. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad de Tasación no poseía participaciones del Fondo. No obstante, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo ya no poseía bien inmueble alguno (véase Nota 5).

Suspensión del reembolso de participaciones producida en el ejercicio 2009 y posterior disolución y apertura del proceso de liquidación del Fondo

Con fecha 27 de marzo de 2009 fue publicado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores un hecho relevante por el que la Sociedad Gestora del Fondo solicitaba a la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorización para suspender el reembolso de las participaciones del mismo, por un período de dos años, desde el 31 de marzo de 2009 hasta el 31 de marzo de 2011, inclusive, al amparo de lo dispuesto en el artículo 63.3.d) del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el entonces vigente Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre. Dicha solicitud se hizo tras haber recibido el Fondo solicitudes de reembolso de partícipes por un importe de 585.733.590,34 euros, lo que representaba un 96,80% de su patrimonio al 27 de marzo de 2009. En dicha solicitud se pedía, asimismo, y durante el plazo de suspensión, autorización para la exención en el cumplimiento de los coeficientes de diversificación del artículo 61 del entonces vigente Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva, al amparo de lo dispuesto por el artículo 63.3.d) del mencionado Reglamento.

Con el fin de garantizar un trato equitativo a los partícipes del Fondo, y formando parte de la solicitud de autorización de suspensión de reembolsos descrita en el párrafo anterior, se amplió el plazo en que las solicitudes de reembolso podían presentarse hasta el 2 de abril de 2009, inclusive, sin que fuera aplicable comisión o descuento alguno asociado a los reembolsos.

Con fecha 3 de abril de 2009, fue publicado un hecho relevante en el que se indicaba que la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizaba la suspensión del reembolso de las participaciones en los términos que a continuación se mencionan. Posteriormente, con fecha 6 de abril de 2009, fue publicado un nuevo hecho relevante en el que se indicaba que el importe final de los reembolsos solicitados había ascendido a 590.738.525,06 euros, lo que representaba un 97,90% del patrimonio del Fondo a 31 de marzo de 2009.

Por tanto, se estableció que el reembolso de las participaciones se llevaría a cabo de la siguiente forma:

- a) Un importe equivalente al 10% del patrimonio del Fondo al 31 de marzo de 2009 sería satisfecho, aplicando el valor liquidativo a dicha fecha, en dos plazos: entre los días 1 y 5 de abril de 2009, en que se abonaría un importe equivalente al 5% del patrimonio del Fondo; y entre los días 1 y 5 de junio de 2009, en que se satisfaría el 5% restante. En ambos casos, a prorrata de los reembolsos solicitados con anterioridad a que la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizara la suspensión solicitada.

Para atender estos pagos, la Sociedad Gestora del Fondo intentaría concluir ventas razonables del patrimonio inmobiliario del Fondo y, si fuera necesario, obtener financiación para atender necesidades transitorias de tesorería, u otras vías previstas en la normativa aplicable, tales como la entrada de nuevos partícipes en el Fondo interesados o el aplazamiento de los reembolsos de los inversores que voluntariamente lo acepten. El citado endeudamiento se iría amortizando, en su caso, una vez fueran atendidos los reembolsos hasta el equivalente al 10% del patrimonio del Fondo, a medida que se generara liquidez neta mediante la venta de activos por parte del Fondo.

- b) Para el reembolso del importe restante, el Fondo iniciaría un programa ordenado de enajenación de activos, con el objetivo de realizarlos en el menor plazo posible, que fuera compatible con la mayor diligencia y en interés de los partícipes, de tal forma que, una vez cancelado, en su caso, el endeudamiento bancario, cada vez que obtuviera liquidez disponible equivalente al 10% de su patrimonio, la distribuiría a prorrata entre los



003539254

CLASE 8.ª

reembolsos pendientes de pago total, aplicando el valor liquidativo que correspondiera al cierre del mes anterior a aquel en que se realice el pago. Este proceso se repetiría hasta que se hubiera completado el pago total de los reembolsos solicitados que estuvieren pendientes.

Si, transcurrido el plazo de dos años de suspensión de reembolsos definido, no hubiera sido satisfecho el pago de reembolsos pendientes, estaba previsto que se acordase la disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación del Fondo; disolución ésta que también se acordaría si el patrimonio del mismo fuere inferior al mínimo establecido por la normativa vigente aplicable. Durante ese mismo periodo de dos años, la Sociedad Gestora del Fondo aplicaría una rebaja a la comisión de gestión que venía percibiendo, que quedaría fijada en el 0,85% del patrimonio gestionado. En el mismo sentido, la Entidad Depositaria reduciría su comisión al 0,05%.

En aplicación de los términos de la suspensión de reembolsos autorizada anteriormente descrita así como de los acuerdos alcanzados posteriormente entre los partícipes del Fondo y la sociedad gestora del mismo, que permitieron un aplazamiento en el pago de parte del reembolso inicialmente comprometido, entre los días 1 y 5 de abril de 2009, con fecha 3 de diciembre de 2010 y con fecha 26 de marzo de 2010 se reembolsaron, respectivamente, 35.175; 13.500 y 13.508 miles de euros que suponían en conjunto, aproximadamente, un 10% del patrimonio del Fondo al 31 de marzo de 2009.

Finalmente, tal y como se indicaba en el hecho relevante publicado con fecha 31 de marzo de 2011, al haber transcurrido el plazo de dos años definido en los términos de la suspensión de reembolsos autorizada y no haber sido posible, a pesar de los esfuerzos realizados, generar liquidez suficiente para satisfacer el pago de los restantes reembolsos pendientes, con fecha 31 de marzo de 2011 la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria del Fondo acordaron la disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación del Fondo, quedando suspendidos, durante el periodo de liquidación, los derechos de suscripción y reembolso de participaciones del Fondo. La Sociedad Gestora, con el concurso de la Entidad Depositaria, actúa como liquidador y procederá con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible a enajenar los valores y activos del Fondo y a satisfacer y percibir los créditos existentes. Estaba previsto que el mencionado proceso de liquidación durara el menor tiempo necesario hasta que se hiciera efectiva la venta de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo, no existiendo en la normativa vigente un plazo máximo definido para este proceso. Sin perjuicio de lo anterior, y tal y como se describe más adelante en esta misma Nota, si bien durante el ejercicio 2013 los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, con el conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, acordaron la aceleración del proceso de liquidación del Fondo, fijándose inicialmente como objetivo en el plan de ventas tenerlo completado antes del mes de marzo de 2015, durante el ejercicio 2014, acordaron, también con el conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ampliar el plazo para completar el mencionado plan de ventas hasta el mes de marzo de 2016, al considerar que mantener el plazo objetivo inicial del plan de ventas podría ocasionar un perjuicio para los partícipes del Fondo. Finalmente, tras los acuerdos de venta sobre la mayor parte de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo, alcanzados durante el ejercicio 2016 y descritos a continuación en esta misma Nota, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, con el conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, acordó, en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2016 y en beneficio de los partícipes del Fondo, fijar un nuevo horizonte temporal de 120 días (julio de 2016) para la venta de los inmuebles que integraban la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo y que no se incluyeron en los mencionados acuerdos de venta, como consecuencia tanto de las elevadas minusvalías que se generarían en su venta (considerando el precio ofertado para su compra y sus respectivos valores de tasación), como de las avanzadas negociaciones de alquiler sobre los mismos que se encontraban en marcha, que podrían mejorar el precio final de venta. En el mes de enero de 2017 fue vendido el último de los inmuebles del Fondo.

Una vez realizadas las operaciones mencionadas en el párrafo anterior y finalizados los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos descritos posteriormente en esta misma Nota, se elaborarán los correspondientes estados financieros de liquidación y se determinará la cuota que corresponda a cada partícipe. Antes de la elaboración de los estados financieros de liquidación y una vez cancelado el endeudamiento bancario, el liquidador puede repartir el efectivo obtenido en la enajenación del activo, en concepto de liquidaciones a cuenta, de forma proporcional entre todos los partícipes, siempre que hubieren sido satisfechos



CLASE 8.^a



003539255

los demás acreedores del Fondo o consignado el importe de sus créditos vencidos o, cuando existieren créditos no vencidos, se hubiere asegurado previamente el pago. En este sentido, dado que se cumplían dichos requisitos, en los meses de junio de 2014, diciembre de 2014, mayo de 2016, noviembre de 2016 y diciembre de 2017 el Fondo ya ha realizado cinco pagos en concepto de liquidación a cuenta por importe de 30.000, 138.000, 70.000, 9.500 y 5.517 miles de euros, respectivamente, que se incluyen en el saldo del epígrafe "Deudores – Otros deudores" del activo del balance. Para determinar la cuota de liquidación que corresponderá a cada uno de los partícipes del Fondo en el momento en el que se produzca su liquidación final, el importe registrado en el mencionado epígrafe, en concepto de liquidación a cuenta, se deducirá del capítulo "Patrimonio Atribuido a Partícipes y Accionistas" del balance.

Los estados financieros de liquidación serán verificados por los auditores del Fondo y el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias publicados en el Boletín Oficial del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar del domicilio de la Sociedad Gestora. Transcurrido el plazo de un mes a partir de la fecha de su publicación sin que se hubieran formulado reclamaciones, se procederá al reparto del patrimonio entre los partícipes. Las cuotas no reclamadas en el plazo de tres meses se consignarán en depósito en la Caja General de Depósitos y quedarán a disposición de sus legítimos dueños.

Cambios en el proceso de liquidación producidos durante los ejercicios 2014 y 2013 y venta de la práctica totalidad de la cartera residencial del Fondo realizada en el ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad Gestora del Fondo recibió un requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el que se le instaba a mantener una reunión informativa con los partícipes del Fondo, para dar a conocer la actuación de la Sociedad Gestora durante el periodo de liquidación del Fondo, se pusiera en su conocimiento el estado de la liquidación del mismo y se explicaran las pautas futuras a seguir en el proceso de ventas de inmuebles. Asimismo, se instó a que el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo aprobara una actualización del plan de ventas de inmuebles del Fondo. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, en su reunión celebrada el 24 de abril de 2013, aprobó la actualización del Plan de ventas del Fondo que, a dicha fecha, incluía como objetivo la aceleración del proceso de liquidación del Fondo, definiendo como objetivo completar dicho proceso antes del mes de marzo de 2015. A su vez, previamente, con fecha 21 de marzo de 2013, la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo había mantenido una reunión con los partícipes del Fondo, en la que se les informó sobre el estado del proceso de liquidación y se les explicaron las pautas futuras a seguir en el proceso de ventas, con el fin de que la liquidación del Fondo se realizara en el plazo de tiempo más breve posible (antes del mes de marzo de 2015, según el plan de ventas indicando anteriormente). De todo lo tratado en la reunión de partícipes se informó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, incluyendo las líneas básicas del plan de actuaciones previsto para conseguir acelerar las ventas con el objetivo de completar la liquidación en marzo de 2015. A la vista de ello, la Comisión Nacional del Mercado de Valores sugirió a la Sociedad Gestora del Fondo la conveniencia de intentar activar el mercado mayorista o de inversores de grupos de activos como medio para poder acelerar adecuadamente los ritmos de venta, posibilitando los pagos de los reembolsos a la mayor brevedad. La Sociedad Gestora del Fondo, en consecuencia, inició actuaciones en este sentido a principios del verano del ejercicio 2013, contratando los servicios técnicos de diversos asesores con experiencia internacional en la venta de patrimonios inmobiliarios y abriendo varias líneas de negociación a comienzos del último cuatrimestre del ejercicio 2013.

Adicionalmente a las ventas singulares de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo, realizadas durante el ejercicio 2014 por un importe global de 38.982 miles de euros, con fecha 10 de diciembre de 2014 el Fondo procedió a la venta de la práctica totalidad de su cartera de inversiones inmobiliarias de carácter residencial que, a dicha fecha, se encontraba pendiente de venta, a siete sociedades pertenecientes al grupo Rialto Capital Management por un importe global de 138.267 miles de euros. En este sentido, el valor razonable, al cierre del ejercicio 2013, de la totalidad de dichos inmuebles vendidos por el Fondo durante el ejercicio 2014, por un precio de venta total de 177.249 miles de euros, ascendía a 175.089 miles de euros, que representaba, aproximadamente, el 66% del patrimonio del Fondo a dicha fecha. La realización de estas ventas permitió al Fondo realizar los primeros pagos en concepto de liquidación a cuenta descritos con anterioridad.



CLASE 8.^a



003539256

En la medida en que la venta realizada de la práctica totalidad de la cartera residencial del Fondo, los pagos en concepto de liquidación a cuenta ya realizados por el Fondo y la propia evolución del entorno económico, configuraban un nuevo escenario para el Fondo, los Administradores de su Sociedad Gestora acordaron, en su reunión mantenida el 23 de diciembre de 2014, con el objetivo último de preservar al máximo el valor para los partícipes, y con el conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, dejar sin efecto el horizonte temporal inicialmente establecido para la finalización del proceso de liquidación (que era marzo de 2015) y fijar un nuevo horizonte temporal para la finalización de dicho proceso de liquidación, que era marzo de 2016.

Cambios en el proceso de liquidación producidos desde el ejercicio 2016, venta de la totalidad de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo en los ejercicios 2017 y 2016 y previsión de liquidación final del Fondo

El Consejo de Administración de Inverseguros, S.A. (Sociedad Unipersonal) – Accionista Único de la Sociedad Gestora del Fondo –, en su reunión celebrada el 18 de febrero de 2016, acordó aceptar dos de las ofertas vinculantes recibidas para la venta de la práctica totalidad de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo existente al cierre del ejercicio 2015. No obstante lo anterior, con fecha 16 de marzo de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, con el conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, acordó, en beneficio de los partícipes del Fondo, excluir de una de las ofertas a tres de los inmuebles, como consecuencia tanto de las elevadas minusvalías que se generarían en su venta (considerando el precio ofertado para su compra y sus respectivos valores de tasación) como de las avanzadas negociaciones de alquiler sobre los mismos que se encontraban en marcha y que podrían mejorar el precio final de venta. Asimismo, el Consejo de Administración acordó, en esa misma reunión, con el conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, fijar un nuevo horizonte temporal para la venta de estos últimos inmuebles de 120 días (julio de 2016). Finalmente, durante el ejercicio 2016, además de materializarse la venta de las inversiones inmobiliarias incluidas en las dos ofertas vinculantes aceptadas, se materializó la venta del resto de las inversiones inmobiliarias del Fondo (salvo una plaza de garaje que representaba, aproximadamente, un 0,56% del patrimonio del Fondo al cierre del ejercicio 2016 –una vez deducidos los pagos a cuenta de su liquidación– y que fue vendida, durante el mes de enero de 2017).

Con todo lo anterior, el balance del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 integraba saldos deudores y acreedores pendientes de liquidar por diversos conceptos (véanse Notas 5, 8 y 9) y el saldo efectivo mantenido por el Fondo en cuentas corrientes (véase Nota 6).

Una vez que en enero de 2017 se procedió a la venta del último inmueble del Fondo (plaza de garaje), la intención de los Administradores de la Sociedad Gestora era otorgar la escritura final de liquidación tras el pago a los partícipes de la tesorería procedente de la venta de los activos, una vez atendidas las deudas y obligaciones del Fondo y ya extinguidas las últimas garantías que el Fondo había ido prestando en favor de los compradores de los inmuebles para la cobertura de eventuales responsabilidades que pudieran surgir tras las ventas. Sin embargo, no se otorgó la mencionada escritura final de liquidación del Fondo debido a que se han formulado reclamaciones a varios ayuntamientos solicitando el reintegro de los Impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de los inmuebles vendidos en aquellos casos en que las ventas de las propiedades generaron pérdidas. Estas reclamaciones están basadas en la Sentencia del Tribunal Constitucional que ha declarado improcedentes estos impuestos en tales casos y cuya doctrina ya está siendo aplicada por el Tribunal Supremo. La Sociedad Gestora ha reclamado, en representación del Fondo, la devolución de estos Impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, pagados en los últimos 4 años por las ventas de inmuebles que se llevaron a cabo con pérdidas sobre su valor de compra. Los importes de las devoluciones solicitadas suman aproximadamente un total de 9,6 millones de euros. Aunque se han estudiado diversas fórmulas para intentar finalizar la liquidación del Fondo sin perder la legitimación para continuar los procedimientos de reclamación iniciados, por un criterio de prudencia, se ha optado por mantener vivo el Fondo hasta la conclusión de estas reclamaciones en un sentido u otro. Por tanto, finalizada la venta del patrimonio del Fondo y abonada la liquidez a los partícipes, el proceso administrativo final para la liquidación del Fondo se producirá cuando se resuelvan los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos en vía administrativa o, en su caso, judicial.



CLASE 8.^a



003539257

Finalmente, tal y como establece el artículo 93.5 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, el régimen de disolución y liquidación de los fondos de inversión inmobiliaria será el previsto con carácter general en el artículo 35 del mencionado Real Decreto, con las siguientes especialidades durante el periodo de liquidación:

- a) Una vez iniciado el proceso de liquidación del fondo, la comisión de gestión que puede percibir la SGIC como remuneración de sus servicios a dicho fondo no podrá superar el 1,5% del patrimonio del fondo durante el primer año, el 1% durante el segundo año y el 0,5% a partir del tercer año. Durante el periodo de liquidación del fondo, la SGIC no podrá percibir comisión de gestión sobre resultados. En este sentido, desde el 1 de abril de 2013, la comisión de gestión es del 0,5% (véase Nota 8).
- b) En la información pública periódica deberá incluirse una referencia detallada sobre el proceso de venta de la cartera de inversiones inmobiliarias de la IIC. En particular, deberá informarse para cada periodo del grado de avance del proceso de ventas, de las actuaciones de ventas desarrolladas, del detalle de los inmuebles vendidos, de los precios de venta, de los inversores contactados y de las ofertas recibidas. Adicionalmente, en el informe anual se incluirá una recapitulación del proceso de ventas realizado en todo el ejercicio (véase Nota 5).
- c) El depositario del fondo deberá verificar que la actuación de la Sociedad Gestora en el proceso de liquidación se realiza con la máxima diligencia encaminada a liquidar el fondo en el menor plazo posible, asegurando que cada una de las ventas se ha realizado en beneficio de los partícipes y en condiciones de mercado. Tal verificación quedará reflejada en un informe anual que estará a disposición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El mencionado informe anual ha sido presentado al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, en la reunión celebrada el día de formulación de estas cuentas anuales.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido cambios significativos en el proceso de liquidación, siendo los únicos aspectos a reseñar la devolución que se ha producido del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por parte de diferentes organismos públicos. Durante el ejercicio 2020, las devoluciones han ascendido a 1.370 miles de euros, de los que 1.211 miles de euros corresponden al principal y 159 miles de euros corresponden a intereses de demora (véase Nota 8). Durante el ejercicio 2019, las devoluciones ascendieron a 20 miles de euros, de los que 17 miles correspondían al principal y 3 miles de euros correspondían a intereses de demora (véase Nota 8).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva, que constituye el desarrollo y adaptación, para las instituciones de inversión colectiva, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Plan General de Contabilidad y normativa legal específica que le resulta de aplicación. Por tanto, tal y como se explica en los párrafos siguientes, y dado que el Fondo se encuentra en liquidación (véase Nota 1), en la formulación de estas cuentas anuales se ha aplicado la mencionada Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. La aplicación del mencionado marco de información financiera permite que las cuentas anuales muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados de sus operaciones que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha en la situación de liquidación en que se encuentra.



CLASE 8.ª



003539258

Así, con fecha 25 de octubre de 2013, fue publicada la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Dicha Resolución desarrolla, como norma complementaria del Plan General de Contabilidad, el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y es de aplicación obligatoria para todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica, que deban aplicar el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y las normas de adaptación de los citados textos (como es el caso de la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores), cuando se haya acordado la apertura de la liquidación. La aplicación de esta Resolución supone que la valoración de los elementos patrimoniales estará dirigida a mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar sus deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante.

Puesto que la Resolución mencionada en el párrafo anterior es una norma de obligado cumplimiento, al ser emitida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en aplicación de la habilitación que le concede el propio Reglamento que desarrolla el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre), que dicha Resolución es una norma que desarrolla y complementa el mencionado Plan General de Contabilidad, y puesto que dicho Plan General de Contabilidad y sus desarrollos son de aplicación subsidiaria a las Instituciones de Inversión Colectiva en todo lo no establecido expresamente en su legislación específica (en el caso del Fondo, en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores), los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, dada la situación de liquidación en la que se encuentra desde el pasado 31 de marzo de 2011 (fecha en la que la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria del Fondo acordaron su disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación –véase Nota 1), han formulado estas cuentas anuales (al igual que las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019), tal y como se menciona en el primer párrafo de este apartado, sobre la base del marco normativo de información financiera establecido en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, considerando las reglas especiales recogidas en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Con fecha 3 de diciembre de 2013, mediante carta enviada a la Sociedad Gestora, la Comisión Nacional del Mercado de Valores confirmó la aplicabilidad de la mencionada Resolución de 18 de octubre de 2013 respecto a la formulación de las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2013 y siguientes, hasta su definitiva liquidación.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora en su reunión celebrada el 17 de marzo de 2021. Dichas cuentas anuales se encuentran pendientes de aprobación por el Accionista Único de la mencionada Sociedad Gestora (véase Nota 1). No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

b) Principios contables y normas de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración generalmente aceptados que se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

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

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo para la elaboración de las cuentas anuales.

En las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de su Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y



CLASE 8.^a



003539259

compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación del deterioro de determinados instrumentos financieros (véase Nota 3.c.iii).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

En todo caso, las inversiones del Fondo están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión tanto en inmuebles como, en su caso, en valores, lo que podría provocar que el valor liquidativo de la participación fluctuase tanto al alza como a la baja. No obstante lo anterior, considerando que el Fondo no tiene inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2020 y que los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se producirán diferencias significativas en la liquidación de los saldos deudores y acreedores del Fondo (véanse Notas 5, 8 y 9), los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no estiman que se produzcan variaciones significativas en su valor liquidativo hasta la fecha de su liquidación definitiva (véase Nota 1). No obstante, habrá que prestar atención a la evolución de los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos, para los que no se dispone de más información que la descrita en la Nota 1.

d) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2019 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2020.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en determinados casos, se ha incluido información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

a) Inmovilizado material

Correspondía al mobiliario y enseres propiedad del Fondo, adquiridos con objeto de acondicionar el interior de los inmuebles para facilitar su alquiler. Inicialmente, el mobiliario y enseres se registraba y valoraba conforme a lo establecido en el apartado b) siguiente. Posteriormente, se valoraba a su coste o precio de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.



CLASE 8.^a



003539260

El Fondo amortizaba el mobiliario y enseres de manera sistemática y racional, con una periodicidad mensual, en función de la vida útil y el valor residual de dichos activos.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargaban a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

No obstante, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no poseía saldo alguno bajo el epígrafe "Inmovilizado material" del balance.

b) Cartera de inversiones inmobiliarias

Incluye, básicamente, el importe de las inversiones en inmuebles de naturaleza urbana, cuya localización o domicilio social se encuentre tanto dentro como fuera de España, bien para explotarlos en régimen de arrendamiento, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se pudiesen producir en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Adicionalmente, se encuentran incluidos, en su caso, los derechos reales y las concesiones administrativas adquiridas para su explotación, así como las entregas de efectivo realizadas para la compra de inmuebles en fase de construcción.

Se consideran inmuebles de naturaleza urbana adquiridos para su explotación, aquellos que constituyen viviendas, oficinas, locales comerciales, residencias estudiantiles, residencias de la tercera edad y otros destinados al arrendamiento (incluido, en su caso, los trasteros y plazas de garaje -con un máximo de dos- vinculados a las viviendas cuando se hayan adquirido en el mismo acto o simultáneamente o se alquilen o pretendan alquilar de forma conjunta con la vivienda y siempre que estén en el mismo edificio).

i. Clasificación de la cartera de inversiones inmobiliarias

La cartera de inversiones inmobiliarias se desglosa, a efectos de presentación, en los siguientes epígrafes del balance:

- Inmuebles terminados: incluye el valor razonable de los inmuebles finalizados.
- Otros derechos reales: recoge, en su caso, el valor razonable de los derechos de superficie u otros derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Inversiones adicionales, complementarias y rehabilitaciones en curso: recoge, en su caso, los importes desembolsados que supongan un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de un inmueble.

Adicionalmente, en cuentas de orden se registran los siguientes conceptos relacionados con la cartera de inversiones inmobiliarias:

- Compromisos de venta de inmuebles: recoge, en su caso, el precio de venta pactado.
- Contratos de arras: reflejan, en su caso, el importe nominal comprometido desde el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la operación.

ii. Reconocimiento y valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se reconocen cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.



CLASE 8.^a



003539261

La cartera de inversiones inmobiliarias se clasifica, a efectos de su valoración, como "Inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable con cambios en patrimonio". El valor del terreno y el de la edificación debe figurar por separado, en los registros internos, de forma que las amortizaciones de los edificios y las variaciones en la valoración queden correlacionadas con la parte del bien inmueble correspondiente.

El valor razonable en el momento de la adquisición será, salvo evidencia de lo contrario, el precio de adquisición que incluye, cuando proceda, el valor razonable de las demás contraprestaciones comprometidas derivadas de la adquisición, debiendo estar todas ellas directamente relacionadas con ésta y ser necesarias para la puesta de las inversiones inmobiliarias señaladas en condiciones operativas. Entre dichas contraprestaciones se incluyen los gastos necesarios para la compra de inmuebles, los impuestos no deducibles, los gastos notariales y registrales y los pagados a un tercero distinto del vendedor. Los inmuebles en fase de construcción se valoran inicialmente por el importe desembolsado correspondiente a la obra ejecutada. Dichas valoraciones iniciales de las inversiones inmobiliarias se mantendrán hasta la realización de la primera tasación periódica. De acuerdo a lo establecido en la Resolución 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, la cartera de inversión inmobiliaria se valora a su valor de liquidación, entendido como aquel importe que la empresa podría obtener por su venta u otra forma de disposición minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo.

La pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria se produce cuando su valor en libros excede su valor de tasación. Las correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias, así como su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados, en los epígrafes "Deterioro de inversiones inmobiliarias – Incrementos de deterioro" y "Deterioro de Inversiones Inmobiliarias – Reversión del deterioro", excepto que el saldo en la partida de ajustes en patrimonio del inmueble en cuestión consigne un saldo positivo. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del inmueble.

Cuando se incrementa el valor en libros de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de una actualización de una tasación o revalorización, este aumento (neto del efecto impositivo) se registra en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material", dentro del patrimonio del Fondo. No obstante, este incremento se reconocerá en resultados del ejercicio cuando suponga una reversión de una pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente en resultados.

Cuando se reduzca el valor en libros de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de la actualización de una tasación o revalorización, tal disminución se reconocerá en el resultado del ejercicio. No obstante, la disminución será registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material", dentro del patrimonio del Fondo, en la medida en que tal disminución no exceda del saldo de la citada cuenta.

Los anticipos o entregas a cuenta, indemnizaciones a arrendatarios y las inversiones adicionales, complementarias o en curso se valoran por su coste o precio de adquisición, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Adicionalmente, el Fondo amortiza su cartera de inversiones inmobiliarias. La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual (entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y las construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización). El importe correspondiente a estas amortizaciones es periodificado y registrado por el Fondo de forma mensual.



CLASE 8.^a



003539262

Cuando se revalorizan los bienes inmuebles, la amortización acumulada en la fecha de revalorización se elimina contra el importe en libros bruto del inmueble, de manera que se reexpresa el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revalorizado.

La dotación anual en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, y se determina en función de los años de vida útil estimada de los diferentes elementos.

No obstante, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no poseía inmueble alguno en el epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias" del balance.

iii. Técnicas de valoración

La única técnica de valoración, en su caso, de la cartera de inversiones inmobiliarias es la correspondiente a la utilización de tasaciones efectuadas por la Sociedad de Tasación (véanse Notas 1, 2.a y apartado ii de esta Nota).

Conforme al artículo 17 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1993, los Fondos de Inversión Inmobiliaria deberán valorar sus inmuebles comprados o comprometidos al menos una vez al año, para lo que deben solicitar la tasación de los mismos. En todo caso, los bienes inmuebles o derechos en que se invierte deberán tasarse en el momento de la adquisición, aportación al Fondo o venta. En este último caso, bastará con que dichos bienes o derechos se hubieran tasado en los seis meses anteriores.

iv. Baja del balance de la cartera de inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja en el momento de su enajenación o disposición por otra vía o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de las mismas. El beneficio o pérdida generada por la baja de la inversión se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias, en los epígrafes "Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias – Resultados positivos" o "Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias – Resultados negativos", según corresponda. En este sentido, y por razones de simplicidad operativa, el Fondo calcula el resultado por la venta de sus inversiones inmobiliarias como la diferencia entre el precio de venta y el precio de adquisición, neto de la amortización acumulada hasta el momento de la venta, registrando la reversión de las correcciones valorativas por deterioro que, en su caso, estén asociadas a los inmuebles vendidos en el epígrafe "Deterioro de inversiones inmobiliarias – Reversión del deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias, sin que dicho tratamiento tenga efecto alguno sobre el patrimonio ni sobre el resultado del Fondo.

El importe nominal comprometido, las entregas a cuenta y el valor razonable recogido en el epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias – Cartera interior de inmuebles y derechos – Compromisos de compra de inmuebles" del activo del balance, se da de baja del balance, en su caso, en el momento de ejecución o rescisión del compromiso de compra. En el momento de ejecución del compromiso, los saldos de las partidas anteriormente descritos se reclasifican al epígrafe correspondiente, según su uso y clasificación del inmueble subyacente, a su valor razonable. Si por el contrario se produce la rescisión del compromiso o contrato, el beneficio o pérdida generada se imputa a resultados en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias, dando de baja todas las partidas asociadas a la inversión.

El importe comprometido, las entregas a cuenta y el valor razonable recogido en el epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias – Cartera interior de inmuebles y derechos – Compra de opciones de compra de inmuebles" del activo del balance, se da de baja del balance, en su caso, en el momento de la ejecución de la opción de compra. En ese momento, los saldos de las partidas anteriormente descritas se reclasifican al



CLASE 8.^a



003539263

epígrafe correspondiente, según su uso y clasificación del inmueble subyacente, a su valor razonable. Si por el contrario la opción no se ejecuta, se dan de baja las partidas, imputándose la pérdida generada por la no ejecución de la inversión a resultados en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) *Instrumentos financieros*

i. *Clasificación de los activos financieros a efectos de presentación y valoración*

Los activos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Tesorería: este epígrafe incluye las cuentas o depósitos a la vista destinados a dar cumplimiento al coeficiente de liquidez, ya sea en el depositario, cuando éste sea una entidad de crédito, o en caso contrario, la entidad de crédito designada. Asimismo, se incluyen las restantes cuentas corrientes o morosos (y los que puedan estar avalados o garantizados) y, en particular, el saldo deudor por los pagos en concepto de liquidación a cuenta realizados por el Fondo en los ejercicios 2017, 2016 y 2014 (véanse Notas 1 y 3-f). La totalidad de los deudores se clasifican, a efectos de valoración, como "Partidas a cobrar".
- Deudores: recoge, en su caso, el efectivo depositado en concepto de garantía en los mercados correspondientes para poder realizar operaciones en los mismos así como los derechos de crédito y cuentas deudoras que, por cualquier concepto diferente a los anteriores, ostente el Fondo frente a terceros. Asimismo, incluye los deudores por alquileres y venta de inmuebles, los deudores dudosos o morosos (y los que puedan estar avalados o garantizados) y, en particular, el saldo deudor por los pagos en concepto de liquidación a cuenta realizados por el Fondo en los ejercicios 2017, 2016 y 2014 (véanse Notas 1 y 3-f). La totalidad de los deudores se clasifican, a efectos de valoración, como "Partidas a cobrar".
- Cartera de inversiones financieras – Cartera Interior: recoge, en su caso, el importe de las imposiciones a plazo mantenidas por el Fondo en instituciones financieras y se clasifican, a efectos de su valoración, como "Partidas cobrar".

ii. *Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación y valoración*

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Deudas a largo/corto plazo: recoge, en su caso, las deudas contraídas con terceros por préstamos recibidos y otros débitos, así como deudas con entidades de crédito. Incluye, en su caso, las fianzas recibidas de arrendatarios. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".
- Acreedores: recoge cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes, incluidas, en su caso, las cuentas con las Administraciones Públicas y los importes pendientes de pago por comisiones de gestión y depósito. Incluye, en su caso, los saldos acreedores por compra de inmuebles. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".

iii. *Reconocimiento y valoración de los activos financieros*

Los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como "Partidas a cobrar", y los activos clasificados en el epígrafe "Treasurería", se valoran, inicialmente, por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos activos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el



CLASE 8.^a



003539264

método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera cobrar en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar, así como su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iv. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar", se valoran, inicialmente, por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción) incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal.

v. Baja del balance de los activos y pasivos financieros

El tratamiento contable de las transferencias de activos financieros está condicionado por la forma en que se traspasan a terceros los riesgos y beneficios asociados a los activos que se transfieren:

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros -caso de las ventas incondicionales (que constituyen el supuesto habitual) o de las ventas con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra-, el activo financiero transferido se da de baja del balance. La diferencia entre la contraprestación recibida, neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo.

Se darán de baja los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable después de su inversión con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Si se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido -caso de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por un precio fijo o por el precio de venta más un interés, de los contratos de préstamo de valores en los que el prestatario tiene la obligación de devolver los mismos o similares activos u otros casos análogos-, el activo financiero transferido no se da de baja del balance y se continúa valorando con los mismos criterios utilizados antes de la transferencia. Por el contrario, se reconoce contablemente un pasivo financiero asociado, por un importe igual al de la contraprestación recibida, que se valorará posteriormente a su coste amortizado.
3. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido, éste se da de baja cuando no se haya retenido su control.

De acuerdo con lo anterior, los activos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren.



CLASE 8.ª



003539265

Los créditos registrados en los epígrafes “Deudores – Deudores por venta de inmuebles” y “Deudores – Deudores por alquileres”, del balance, cuyo cobro sea problemático o en los que hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial se dan de baja contabilizándose como contrapartida en los epígrafes “Deudores – Deudores dudosos o morosos” o “Deudores – Deudores dudosos o morosos avalados o garantizados”, según existan o no garantías o avales sobre el cobro de dichos saldos.

d) Contabilización de operaciones

i. Compraventa de valores al contado

Las operaciones con derivados e instrumentos de patrimonio, se contabilizan el día de su contratación, mientras que las operaciones de valores representativos de deuda y operaciones del mercado de divisa, se contabilizan el día de liquidación. Las compras se adeudan en el epígrafe “Cartera de inversiones financieras” interior o exterior, según corresponda, del activo del balance, según su naturaleza, y el resultado de las operaciones de venta se registra en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, en el caso de compraventas de Instituciones de Inversión Colectiva, se entiende como día de ejecución el de confirmación de la operación, aunque se desconozca el número de participaciones o acciones a asignar. La operación no se valorará hasta que no se adjudiquen éstas. Los importes entregados antes de la fecha de ejecución se contabilizan, en caso de existir, en el epígrafe “Deudores” del balance.

ii. Adquisición temporal de activos:

Las adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión (simultáneas), se registran, en su caso, como Valores representativos de deuda en el epígrafe “Cartera de inversiones financieras” de la cartera interior o exterior del balance, independientemente de cuáles sean los instrumentos subyacentes a los que haga referencia.

Las diferencias de valor razonable que surjan en las adquisiciones temporales de activos, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, en su caso, en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros”.

e) Periodificaciones (activo y pasivo)

Corresponde, fundamentalmente, a gastos e ingresos liquidados por anticipado que se devengarán en el siguiente ejercicio. No incluye los intereses devengados de cartera, que se recogen en el epígrafe “Cartera de inversiones financieras – Intereses de la cartera de inversión” del balance.

f) Patrimonio atribuido a partícipes

Las participaciones en que se encuentra dividido el patrimonio del Fondo se registran en el epígrafe “Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Partícipes” del balance.

Las participaciones del Fondo se valoran, a efectos de su suscripción, en función del primer valor liquidativo de la participación que se calcule con posterioridad a la solicitud de la suscripción. Asimismo, de acuerdo con el Folleto Informativo del Fondo, los partícipes podrán solicitar el reembolso parcial o total de sus participaciones tres veces al año. El valor liquidativo aplicable al reembolso será el correspondiente al último día de los meses de marzo, julio y noviembre de cada año. La petición del reembolso deberá hacerse cumplimentando la correspondiente solicitud, con un plazo de entre un mes y quince días de antelación a la fecha concreta establecida para determinar el valor liquidativo mensual aplicable a la operación. En cualquier



CLASE 8.^a



003539266

caso, el régimen aplicable a las suscripciones y reembolsos se ajusta a lo dispuesto en el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta la ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Los importes correspondientes a dichas suscripciones y reembolsos se abonan y cargan, respectivamente, al epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Partícipes" del pasivo del balance.

Tal y como se indica en la Nota 1, con fecha 27 de marzo de 2009 la Sociedad Gestora del Fondo solicitó autorización a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la cual fue concedida con fecha 3 de abril de 2009) para suspender el reembolso de participaciones por un período de dos años a contar desde el día 31 de marzo de 2009, al amparo del artículo 63.3.d) del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el entonces vigente Real Decreto 1.309/2005, de 4 de noviembre, por concurrir peticiones de reembolso que representaban el 96,80% del patrimonio del Fondo al 27 de marzo de 2009. Finalmente, al haber transcurrido el plazo de dos años definido en los términos de la suspensión de reembolsos autorizada y no haber sido posible, a pesar de los esfuerzos realizados, generar liquidez suficiente para satisfacer el pago de los restantes reembolsos pendientes, con fecha 31 de marzo de 2011 la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria del Fondo acordaron la disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación del Fondo, quedando suspendidos, durante el periodo de liquidación, los derechos de suscripción y reembolso de participaciones del Fondo.

A partir del 31 de diciembre de 2008 y una vez finalizado el ejercicio económico, el resultado de dicho ejercicio, sea beneficio o pérdida, y que no vaya a ser distribuido en dividendos (en caso de beneficios), se imputará al saldo del epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Partícipes" del pasivo del balance. Al 31 diciembre de 2020 y 2019, en el epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Resultados de ejercicios anteriores" se recogen los resultados que se encontraban pendientes de aplicación a dichas fechas y que se habían generado en ejercicios anteriores al ejercicio 2008.

g) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por el Fondo para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses de activos financieros, devengados con posterioridad al momento de la adquisición, se reconocen contablemente, en su caso, en función de su período de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro. La periodificación de los intereses de la cartera de activos financieros se registra, en su caso, en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras – Intereses de la cartera de inversión" del activo del balance. La contrapartida de esta cuenta se registra en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los dividendos percibidos de otras sociedades se reconocen, en su caso, como ingreso en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, en el momento en que nace el derecho a percibirlos por el Fondo.

ii. Comisiones y conceptos asimilados

Los ingresos que recibe el Fondo, como consecuencia de la retrocesión de comisiones previamente soportadas, de manera directa o indirecta, se registran, en su caso, en el epígrafe "Comisiones retrocedidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



003539267

Las comisiones de gestión y de depósito, así como otros gastos de gestión necesarios para el desenvolvimiento del Fondo se registran, según su naturaleza, en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iii. Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El beneficio o pérdida derivado de variaciones del valor razonable de los activos y pasivos financieros, realizado o no realizado, se registra, en su caso, en los epígrafes "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" y "Variación del valor razonable en instrumentos financieros", respectivamente y según su naturaleza, de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iv. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo. En este sentido, los ingresos obtenidos por el Fondo por el alquiler de sus inmuebles se registran, de acuerdo con el criterio de devengo, en el epígrafe "Ingresos por alquiler" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

h) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se considera como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.

El impuesto corriente corresponde al importe que satisface el Fondo como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios, considerando, en su caso, las deducciones, otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar fiscalmente y el derecho a compensar las pérdidas fiscales, y no teniendo en cuenta las retenciones y los pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, corresponde al reconocimiento y cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, dan lugar a activos por impuesto diferido. A estos efectos, se considerarán diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en patrimonio de los activos inmobiliarios en los que invierte el Fondo.

En caso de que existan derechos por pérdidas fiscales a compensar en ejercicios posteriores, estos no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocerán mediante la compensación del gasto por impuesto cuando el Fondo genere resultados positivos. Las pérdidas fiscales que pueden compensarse, en su caso, se registran en el epígrafe "Pérdidas fiscales a compensar" de las cuentas de orden del balance.

Cuando existen pasivos por impuesto diferido se reconocen siempre. La cuantificación de dichos pasivos se realiza considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión. En caso de modificaciones en las normas tributarias, se producirán los correspondientes ajustes de valoración.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".



CLASE 8.^a



003539268

La práctica totalidad de las operaciones realizadas por el Fondo han sido denominadas en euros.

j) Operaciones vinculadas

El Real Decreto 1.082/2012 establece cautelas aplicables a las compras, ventas y arrendamientos de inmuebles realizadas con partícipes del Fondo, o con personas o entidades vinculadas a éstos (determinados de acuerdo con los criterios contenidos en el mencionado Reglamento y lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores). Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Fondo no ha efectuado operaciones de compraventa de inmuebles con partícipes (o partes vinculadas a los mismos).

Adicionalmente, el Fondo realiza operaciones vinculadas de las previstas en el artículo 67 de la Ley 35/2003 y en los artículos 144 y 145 del Real Decreto 1.082/2012. Para ello, la Sociedad Gestora del Fondo dispone de una política por escrito en materia de conflictos de interés que vela por la independencia en la ejecución de las distintas funciones dentro de la Sociedad Gestora, así como la existencia de un registro regularmente actualizado de aquellas operaciones y actividades desempeñadas por las sociedades gestoras o en su nombre en las que haya surgido o pueda surgir un conflicto de interés. Adicionalmente, la Sociedad Gestora del Fondo dispone de un procedimiento interno formal para cerciorarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios o en condiciones iguales o mejores que los de mercado. Según lo establecido en la normativa vigente, los informes periódicos registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores incluyen, en su caso, información sobre las operaciones vinculadas realizadas, fundamentalmente, comisiones por liquidación e intermediación.

4. Inmovilizado material

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 y durante dichos ejercicios, el Fondo no ha mantenido ningún importe en inmovilizado material.

5. Cartera de inversiones inmobiliarias

En enero de 2017 se enajenó el único inmueble que el Fondo mantenía en la cartera de inversiones inmobiliarias sin que, desde dicha fecha, se haya producido movimiento alguno en el saldo del epígrafe "Cartera de inversiones inmobiliarias – Cartera interior de inmuebles y derechos".

Por otro lado, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 el epígrafe "Deudores dudosos o morosos" del activo del balance incluía 204 miles de euros correspondientes a deudores dudosos íntegramente deteriorados, no habiéndose producido ningún movimiento en su saldo durante dichos ejercicios.

Deudas a largo plazo y deudas a corto plazo

El saldo del epígrafe "Deudas a corto plazo" del pasivo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 74 miles de euros correspondientes al importe de los pagos a cuenta de la liquidación del Fondo que se encuentran pendientes de pago a los correspondientes partícipes del Fondo.

Evolución del proceso de ventas

Durante el mes de enero de 2017 el Fondo vendió el único inmueble que poseía.

Gestión del riesgo:

La gestión de los riesgos financieros está dirigida al establecimiento de mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y



CLASE 8.^a



003539269

liquidez. En este sentido, el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la Sociedad Gestora. A continuación se indican los principales coeficientes normativos a los que está sujeto el Fondo:

- **Coeficiente de inversión**

De acuerdo con el artículo 90.2 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, los Fondos de Inversión Inmobiliaria deberán invertir, al menos el 70% del promedio anual de saldos mensuales de su activo en bienes inmuebles en los términos del artículo 86.1 de dicho Real Decreto. Este coeficiente se realizará a finales de cada año. El resto del activo, una vez cumplido el coeficiente de liquidez, podrán tenerlo invertido en los valores admitidos a cotización en bolsas de valores o en otros mercados o sistemas organizados de negociación a los que se refiere el artículo 48 del mencionado Real Decreto.

Al cierre del ejercicio 2020, dada la situación de liquidación en la que se encuentra el Fondo (véase Nota 1), el mismo incumplía este coeficiente. En este sentido los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que la liquidación final del mismo se producirá cuando se liquiden los saldos deudores y acreedores del Fondo y se resuelvan los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos.

- **Coeficiente de diversificación**

De acuerdo con el artículo 91.1 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, ningún bien propiedad de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, incluidos los derechos sobre él, podrá representar más del 35 por ciento del patrimonio total en el momento de su adquisición. A estos efectos, se considerará el valor de mercado de tasación previa a la compra, o el efectivamente pagado o comprometido cuando sea superior al de tasación. En el caso de edificios, el porcentaje anterior se referirá al valor del edificio en su conjunto y no al de las distintas fincas que lo componen. A estos efectos, se considerará como único inmueble todos los integrados en un mismo edificio.

Como consecuencia de la autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 4 de marzo de 2009, de eximir del cumplimiento de los coeficientes de diversificación al amparo del artículo 63.3.d. del entonces vigente Real Decreto 1.309/2005 y como consecuencia del acuerdo de disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación del Fondo, tomado con fecha 31 de marzo de 2011 por la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria del Fondo (véase Nota 1), no resulta de aplicación el mencionado coeficiente de diversificación.

- **Coeficiente de endeudamiento con garantía hipotecaria**

De acuerdo con el artículo 89 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, los Fondos de Inversión Inmobiliaria podrán financiar la adquisición de inmuebles que integren su patrimonio con garantía hipotecaria, incluidos los acogidos a algún régimen de protección pública, cuyos requisitos y beneficios se regirán por lo dispuesto en la normativa especial correspondiente. Asimismo, dicha financiación podrá utilizarse para financiar rehabilitaciones de los inmuebles. El saldo vivo de las financiaciones ajenas en ningún momento podrá superar el 50% del patrimonio del Fondo. En el cómputo de dicho límite no se incluirá la cuantía de la financiación que pueda obtenerse en virtud de lo establecido en la normativa del régimen de protección pública de la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Fondo podrá, además, endeudarse hasta el límite del 10 por ciento de su activo computable para resolver dificultades transitorias de tesorería, siempre que dicho endeudamiento se produzca por un plazo no superior a dieciocho meses.

Al cierre del ejercicio 2020 el Fondo no poseía préstamos con garantía hipotecaria.



CLASE 8.^a



003539270

- **Coefficiente de liquidez**

De acuerdo con el artículo 90.2 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, los Fondos de Inversión Inmobiliaria deberán mantener un coeficiente de liquidez mínimo del 10% del activo total del mes anterior. El cumplimiento del coeficiente se limitará a los meses en los que exista derecho de reembolso de los partícipes y se calculará sobre la base del promedio diario de los saldos a considerar en el mes en curso. Este coeficiente deberá materializarse en efectivo, depósitos, cuentas a la vista en una entidad de crédito o en activos o instrumentos de renta fija con plazo de vencimiento o remanente de amortización inferior a 18 meses y compraventas con pacto de recompra de valores de deuda pública, siempre que se negocien en mercados secundarios de los previstos en el artículo 48.1.a) del mencionado Real Decreto.

Como consecuencia de la autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de fecha 3 de abril de 2009, de suspender el reembolso de participaciones por un período de dos años a contar desde el 27 de marzo de 2009, y como consecuencia del acuerdo de disolución y consecuente apertura del proceso de liquidación del Fondo, tomado con fecha 31 de marzo de 2011 por la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria del Fondo, por el que quedan suspendidos, durante el periodo de liquidación, los derechos de suscripción y reembolso de participaciones del Fondo (véase Nota 1), al no existir derecho de reembolso de los partícipes, no resulta de aplicación el mencionado coeficiente de liquidez.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone el Fondo, que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría el Fondo en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con carácter general, la política de la Sociedad Gestora del Fondo es:

- Mantener su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.
- Solicitar avales a los arrendatarios de los inmuebles que mantiene como cartera de inversiones inmobiliarias.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que el Fondo no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago (en particular a las obligaciones a corto plazo por la financiación recibida) y garantizar los reembolsos de los partícipes. Dicho riesgo se vería cubierto con el límite de liquidez antes descrito. En todo caso, este riesgo debe entenderse en el contexto actual de liquidación, donde el reembolso de participaciones se encuentra en suspenso.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de los Fondos Inmobiliarios como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de tipo de interés: En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, la exposición del mismo a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio, considerando que la inversión en activos objeto de la política del Fondo (véase Nota 1) no se encuentra afectada por este riesgo.



CLASE 8.ª



003539271

- Riesgo de precio: La inversión en inmuebles conlleva que la rentabilidad del Fondo se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte y factores específicos del propio bien. La Sociedad Gestora del Fondo, atendiendo a la normativa vigente y en condiciones normales de mercado, contrata tasaciones, tanto en el momento de la compra como periódicamente y en función del calendario de tasaciones o de las revalorizaciones que sean necesarias, recogiendo los valores de las mismas en el cálculo del valor liquidativo de la participación. Al cierre del ejercicio 2020 el Fondo no posee inmueble alguno por lo que no ha realizado tasación alguna.

Los riesgos inherentes a las inversiones mantenidas por el Fondo se encuentran descritos en el Folleto informativo, según lo establecido en la normativa aplicable. Sin embargo, dada la situación del proceso de liquidación, la gestión del riesgo se concentra en la ejecución del proceso de liquidación.

6. Tesorería

El saldo de este epígrafe del activo del balance incluye el saldo de las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo, cuya composición es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
BBVA	1.808	540
Banco Santander	1	1
	1.809	541

Los saldos de las principales cuentas corrientes del Fondo son remunerados según lo pactado contractualmente en cada momento, no siendo en ningún caso el importe de los intereses devengados significativo para las presentes cuentas anuales.

7. Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas

Partícipes

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, durante los ejercicios 2020 y 2019, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Saldos al inicio del ejercicio	235.436	235.362
Aplicación del resultado	8	74
Saldos al cierre del ejercicio	235.444	235.436

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el patrimonio del Fondo estaba formalizado por participaciones de iguales características, representadas por certificados nominativos, sin valor nominal, que confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio.

A dichas fechas, el cálculo del valor de cada participación se ha efectuado de la siguiente manera:



CLASE 8.ª



003539272

	Euros	
	2020	2019
Patrimonio atribuido a partícipes y accionistas del Fondo al cierre del ejercicio	254.306.133,63	253.025.890,28
Patrimonio a efectos del cálculo del valor liquidativo	254.306.133,63	253.025.890,28
Valor liquidativo de la participación	81,8321	81,4201
Nº Participaciones	3.107.658	3.107.658
Nº Partícipes	478	478

La rentabilidad anual del Fondo, en el ejercicio 2020, ha ascendido al 0,51% (rentabilidad del 0,003% en el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen partícipes con participaciones significativas en el patrimonio del Fondo (véase Nota 1).

Tal y como se menciona en la Nota 1, durante los ejercicios 2014, 2016 y 2017, el Fondo realizó cinco pagos en concepto de liquidación a cuenta por un importe total de 253.017 miles de euros, que se incluyen en el saldo del epígrafe "Deudores – Otros deudores" del activo del balance al cierre de los ejercicios 2020 y 2019. Para determinar la cuota de liquidación que corresponderá a cada uno de los partícipes del Fondo en el momento en el que se produzca su liquidación final, el importe registrado en el mencionado epígrafe en concepto de liquidación a cuenta se deducirá del capítulo "Patrimonio Atribuido a Partícipes y Accionistas" del balance. En este sentido, el "Patrimonio Atribuido a Partícipes y Accionistas" del Fondo al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, sin considerar los mencionados pagos en concepto de liquidación a cuenta, ascendería a un importe de 1.289 miles y 9 miles de euros, respectivamente.

Reservas

El saldo de este epígrafe del balance recoge, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ajustes de primera aplicación correspondientes a los gastos a distribuir en varios ejercicios que presentaba el Fondo al 31 de diciembre de 2008 (fecha de entrada en vigor de la Circular 3/2008), por importe negativo de 1.481 miles de euros.

8. Otros gastos de explotación e ingresos financieros

Según se indica en la Nota 1, la dirección y administración del Fondo están encomendadas a Dunas Capital Asset Management, S.A., Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva (Sociedad Unipersonal). Por este servicio, el Fondo paga una comisión del 0,5% anual calculada sobre el valor razonable de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo que se satisface mensualmente.

La Entidad Depositaria del Fondo (Inverseguros, Sociedad de Valores, S.A.) percibe una comisión del 0,05% anual calculada sobre el valor razonable de la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo que se satisface mensualmente.

Los importes pendientes de pago por ambos conceptos se incluyen, en su caso, en el epígrafe "Acreedores" del pasivo del balance a dicha fecha. Al 31 de diciembre de 2020 no existen gastos ni pasivos por dichos conceptos.

El Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva y sus posteriores modificaciones (véase Nota 1), desarrolla en su Título V las funciones de vigilancia,



CLASE 8.^a



003539273

supervisión, custodia y administración de las entidades depositarias de las Instituciones de Inversión Colectiva. Las principales funciones son:

1. Garantizar que los flujos de tesorería del Fondo estén debidamente controlados.
2. Garantizar que, en ningún caso, la disposición de los activos del Fondo se hace sin su consentimiento y autorización.
3. Separación entre la cuenta de valores propia del depositario y la de terceros, no pudiéndose registrar posiciones del depositario y de sus clientes en la misma cuenta.
4. Garantizar que todos los instrumentos financieros se registren en cuentas separadas y abiertas a nombre del Fondo.
5. En el caso de que el objeto de la inversión sean otras IIC, la custodia se realizará sobre aquellas participaciones registradas a nombre del depositario o de un subcustodio expresamente designado por aquel.
6. Comprobar que las operaciones realizadas lo han sido en condiciones de mercado.
7. Comprobar el cumplimiento de coeficientes, criterios, y límites que establezca la normativa y el folleto del Fondo.
8. Supervisar los criterios, fórmulas y procedimientos utilizados por la sociedad gestora para el cálculo del valor liquidativo de las participaciones del Fondo.
9. Contrastar la exactitud, calidad y suficiencia de la información y documentación que la sociedad gestora debe remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con la normativa vigente.
10. Custodia de todos los valores mobiliarios y demás activos financieros que integran el patrimonio del Fondo, bien directamente o a través de una entidad participante, conservando en todo caso la responsabilidad derivada de la realización de dicha función.
11. Asegurarse que la liquidación de las operaciones se realiza de manera puntual, en el plazo que determinen las reglas de liquidación que rijan en los mercados o en los términos de liquidación aplicables, así como cumplimentar las operaciones de compra y venta de valores, y cobrar los intereses y dividendos devengados por los mismos.
12. Velar por los pagos de los dividendos de las acciones y los beneficios de las participaciones en circulación, así como cumplimentar las órdenes de reinversión recibidas.
13. Las suscripciones y reembolsos de conformidad con el artículo 133 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio.

El desglose del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:



003539274

CLASE 8.ª

	Miles de Euros	
	2020	2019
Servicios profesionales independientes	(83)	(12)
Devolución de Impuestos (*)	1.211	17
	1.128	5

(*) En los ejercicios 2020 y 2019 corresponde a la parte del principal relacionada con la devolución del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El saldo de la cuenta servicios profesionales independientes del detalle anterior incluye, en los ejercicios 2020 y 2019, 5 y 7 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los informes de valoración elaborados por terceros sobre las variaciones de valor del suelo donde se encontraban ubicados varios de los inmuebles que fueron vendidos por el Fondo y que están relacionados con las reclamaciones de devolución del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Adicionalmente, el saldo de dicha cuenta incluye los honorarios satisfechos por el Fondo por la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2020 y 2019, por importe de 5 miles de euros, en ambos ejercicios. Finalmente, en el ejercicio 2020 el resto del saldo de esta cuenta corresponde, fundamentalmente, a honorarios de éxito de los asesores del Fondo en relación a las devoluciones del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana percibidas por el Fondo.

El importe pendiente de pago por estos conceptos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluye en el epígrafe "Acreedores" del pasivo del balance.

El saldo del epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge, en los ejercicios 2020 y 2019, el ingreso correspondiente a los intereses de demora asociados a las anteriormente mencionadas devoluciones del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que se han producido durante dichos ejercicios.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Días	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	15	16
Ratio de operaciones pagadas	15	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-

	Importe (Miles de Euros)	
	2020	2019
Total pagos realizados	99	14
Total pagos pendientes	-	-



CLASE 8.ª



003539275

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

9. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas en los últimos cuatro ejercicios.

El Fondo está acogido al régimen fiscal determinado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (modificado parcialmente por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario); la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva; y el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva, y se adapta el régimen tributario de las Instituciones de Inversión Colectiva. Las características principales de este régimen especial son las siguientes:

1. Aplicable a Fondos de Inversión Inmobiliaria que tengan por objeto social exclusivo la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (véase Nota 1).
2. El tipo de gravamen a efectos del impuesto sobre beneficios es del 1%. La aplicación de este tipo de gravamen requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo del Fondo no se enajenen hasta que no haya transcurrido un plazo de tres años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (artículo 29.4-c de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).
3. No tendrán derecho a deducción alguna en la cuota.
4. Los bienes inmuebles de naturaleza urbana que, excluidas las viviendas, podrán integrar el activo serán los precisados conforme a lo dispuesto en el mencionado Real Decreto 1.082/2012.
5. La adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento gozará de una bonificación del 95% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que se cumplan los coeficientes de inversión establecidos por la normativa vigente.

El epígrafe "Acreedores" del pasivo del balance incluía, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 440 miles de euros correspondientes a los saldos pendientes de pago al Ayuntamiento de Madrid en concepto de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y 3 miles de euros correspondientes al importe pendiente de pago a la Hacienda Pública en concepto de Impuesto sobre Beneficios (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2019). Por otro lado, el saldo del epígrafe "Otros deudores" del activo del balance incluye, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 17 y 2 miles de euros, respectivamente, correspondientes al importe pendiente de cobro a la Hacienda Pública en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.



CLASE 8.ª



003539276

La conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2020 y 2019 y la base imponible del Impuesto sobre beneficios de dichos ejercicios se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado contable, antes de la provisión para el Impuesto sobre Beneficios	1.283	8
Diferencias temporales	-	-
Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(1.000)	(8)
Base imponible (resultado fiscal)	283	-
Cuota íntegra del ejercicio	3	-
Cuota líquida	3	-

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 incluye 3 miles de euros de gasto en concepto de impuesto sobre beneficios (ningún importe por este concepto en el ejercicio 2019 ya que el Fondo compensó parte de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores que poseía).

Las bases imponibles negativas se encuentran registradas en el epígrafe "Pérdidas fiscales a compensar" de las cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar (no activadas) es el siguiente:

Año	Miles de Euros
	Importe
2013	51.262 (*)
2015	990
	52.252

(*) Incluye la compensación estimada de las pérdidas fiscales correspondiente al ejercicio 2020.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que entró en vigor el día 1 de enero de 2015 y es de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir de dicha fecha, elimina la limitación temporal para la aplicación de bases imponibles negativas e introduce una limitación cuantitativa del 70% de la base imponible previa a su compensación, admitiéndose, en todo caso, un millón de euros. Adicionalmente, el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, establece que, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, los contribuyentes cuyo importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros (durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el período impositivo), aplicarán los siguientes límites:

- El 50%, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros pero inferior a 60 millones de euros.
- El 25%, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 60 millones de euros.



CLASE 8.^a



003539277

Los Administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de que las autoridades fiscales revisen los ejercicios sujetos a inspección, se pongan de manifiesto pasivos contingentes que tengan un efecto significativo en estas cuentas anuales.

10. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo adicional no descrito en las Notas anteriores.



CLASE 8.^a



003539278

Segurfondo Inversión, Fondo de Inversión Inmobiliaria (en liquidación)

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

1.- Evolución del negocio y situación del Fondo

Segurfondo Inversión, F.I.I. (en liquidación) –en adelante, el Fondo– se constituyó el 30 de noviembre de 1994 y se encuentra sujeto a lo dispuesto por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, considerando las modificaciones introducidas por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, y por el Real Decreto 1.309/2005, de 4 de noviembre, por el que se reglamenta dicha Ley y demás normativa que las complementa y desarrolla.

La descripción del negocio de un Fondo de Inversión, viene expresada en su propia definición, facilitada por el artículo 2 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria son IIC configuradas como patrimonios separados sin personalidad jurídica, pertenecientes a una pluralidad de inversores, incluidos entre otros aquellas IIC, cuya gestión y representación corresponde a una Entidad Gestora de IIC (en adelante, SG IIC) que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del fondo, con el concurso de un depositario, y cuyo objeto es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que los rendimientos del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

Con fecha 31 de marzo de 2011, Inverseguros Gestión, S.A, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva (Sociedad Unipersonal) –en adelante, la Sociedad Gestora– acordó junto con Inverseguros, Sociedad de Valores, S.A. (Sociedad Unipersonal) –en adelante, la entidad depositaria– la disolución y consiguiente apertura del proceso de liquidación del Fondo, que fue comunicado mediante hecho relevante ese mismo día.

Una vez procedido el 31 de enero de 2017 la venta del último inmuebles (plaza de garaje), se esperaba otorgar la escritura final de liquidación, tras el pago a los partícipes de la tesorería procedente de la venta de los activos, una vez atendidas las deudas y obligaciones del Fondo y ya extinguidas las últimas garantías que el fondo ha ido prestando en favor de los compradores de los inmuebles para cobertura de eventuales responsabilidades que pudieran surgir tras las ventas. Estas garantías vencieron a lo largo del año 2017 sin reclamaciones. La liquidez retenida en cobertura de las garantías se ha reintegrado a los partícipes el día 22 de diciembre de 2017. Por tanto, se ha abonado a los partícipes la totalidad de la liquidez procedente de la desinversión de los activos.

Sin embargo, no se ha podido otorgar la escritura final de liquidación del Fondo porque se han formulado reclamaciones a varios ayuntamientos solicitando el reintegro de los Impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de los inmuebles vendidos, en aquellos casos en que las ventas de las propiedades han generado pérdidas. Estas reclamaciones están basadas en Sentencia del Tribunal Constitucional que ha declarado improcedentes estos impuestos en tales casos y cuya doctrina ya está siendo aplicada por el Tribunal Supremo. La Gestora ha reclamado en representación del Fondo la devolución de estos impuestos por plusvalías municipales pagados en los últimos 4 años por las ventas de inmuebles que se han vendido con pérdidas sobre su valor de compra. El importe de las devoluciones solicitadas sumó un total de 9,7 millones de euros.



CLASE 8.ª



003539279

Aunque se han estudiado diversas fórmulas para intentar terminar la liquidación del Fondo sin perder la legitimación para continuar los procedimientos de reclamación iniciados, no se ha encontrado un criterio que lo permitiera con un mínimo de seguridad. Por ello, se ha optado por mantener vivo el Fondo hasta la conclusión de las reclamaciones en un sentido u otro.

En relación a estas reclamaciones, con fecha 9 de julio de 2018, la Sala Tercera del Tribunal Supremo se pronunció al fin sobre la interpretación y aplicación de la STC 59/2017 de 11 de mayo sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("Plusvalía Municipal") y en la que el Tribunal Constitucional determinó la nulidad de varios preceptos de la Ley de Haciendas Locales reguladora del tributo en aquellos supuestos que implicasen someter a gravamen "situaciones inexpresivas de capacidad económica", es decir, cuando no hubiese existido incremento de valor.

La STS de 9 de julio de 2018, puede tener un impacto económico en la reducción de las cuotas impositivas, potencialmente recuperables. Esto es debido a que la sentencia ha determinado que en el caso de las transmisiones de inmuebles en las que hubo una ganancia patrimonial (y que han sido también reclamadas por la Gestora del Fondo), no se podrá recuperar la totalidad del impuesto pagado; sino que únicamente se puede reclamar la diferencia entre el cálculo hecho por la Administración y el cálculo aplicando el incremento del valor de los terrenos desde su adquisición hasta el momento de la venta y no a futuro como hasta ahora se venía aplicando por las Administraciones.

Como este cálculo de incremento de valor del terreno se encuentra en el Congreso en trámite parlamentario no se ha realizado hasta la fecha ninguna estimación de cual podrá ser el impacto económico de reducción de cuotas impositivas.

Finalizada la venta del patrimonio del Fondo, y abonada la liquidez a los partícipes, el proceso administrativo final para la liquidación de Segurfondo Inversión F.I.I se producirá cuando finalicen los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos en vía administrativa o, en su caso, judicial. Durante el ejercicio 2019 se ha abonado al fondo un total de €20.036,66 por la devolución de las plusvalías municipales de varios ayuntamientos por reintegro de los Impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de los inmuebles vendidos, en aquellos casos en que las ventas de las propiedades han generado pérdidas.

En relación con información relevante sobre IRPF e IS se procedió en su momento a realizar las oportunas retenciones fiscales en los casos en que el reintegro de los fondos a los partícipes generó plusvalías. Sin embargo, para aquellos casos en que los reintegros produjeron minusvalías, se efectuó una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos a principios de 2018, solicitando aclarasen si se pueden considerar materializadas las minusvalías a efectos de compensarlas con otras plusvalías por los partícipes, o si se debe esperar al final del proceso de liquidación formal.

En relación con esta consulta el 23 de abril de 2019, La Dirección General de Tributos contestó a la Consulta vinculante que se trasladó a los partícipes en el informe público periódico del primer semestre:

En esencia nos comunican que "...hasta que no haya finalizado el proceso de liquidación del fondo no se podrá entender producida una pérdida patrimonial a efectos del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas, ya que será en el momento en que finalice la liquidación cuando se pueda determinar el importe total recuperado del valor de adquisición de la participación y por diferencia con dicho valor, la pérdida producida. En consecuencia, la pérdida patrimonial se imputará al periodo impositivo en el que haya finalizado el proceso de liquidación del fondo."

"En el caso objeto de consulta, al no haber finalizado aún el proceso de liquidación del fondo (por existir reclamaciones administrativas y alguna eventual reclamación judicial a iniciar que pudieran originar ingresos adicionales a distribuir a los partícipes) no se podrá considerar obtenida una pérdida patrimonial por el partícipe hasta que no se haya puesto fin a dicho proceso de liquidación del Fondo".

"A efectos del Impuesto de sociedades, ha de tenerse en cuenta que el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), establece que "En el método



CLASE 8.^a



003539280

de estimación directa, la base imponible se calculará, corrigiendo mediante la aplicación de los preceptos establecidos en esta Ley, el resultado contable determinado de acuerdo con las normas previstas en el Código de Comercio, en las demás leyes relativas a dicha determinación y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de las citadas normas.”.

Adicionalmente, el artículo 11 de la LIS establece que:

“1. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones o hechos económicos se imputarán al periodo impositivo en que se produzca su devengo, con arreglo a la normativa contable, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros.

(...)

3. 1.º No serán fiscalmente deducibles los gastos que no se hayan imputado contablemente en la cuenta de pérdidas y ganancias o en una cuenta de reservas si así lo establece una norma legal o reglamentaria, a excepción de lo previsto en esta Ley respecto de los elementos patrimoniales que puedan amortizarse libremente o de forma acelerada.

(...)”.

Por lo tanto, las pérdidas derivadas de la liquidación de un fondo se imputarán temporalmente al periodo impositivo en que tenga lugar su devengo con arreglo a la normativa contable.”

Durante 2020 se han abonado al Fondo Segurfondo Inversión, FII (en liquidación) un total de €1.370.158,89 desglosados en €1.210.803,09 por principal y €159.355,80 por intereses de demora, por la devolución de las plusvalías municipales de varios ayuntamientos, por reintegro de los impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de los inmuebles vendidos, en aquellos casos en que las ventas de las propiedades han generado pérdidas.

2.- Otras informaciones

a) Acontecimientos importantes acaecidos después de la fecha de cierre del ejercicio 2020 y evolución previsible del Fondo

Durante el primer trimestre de 2021 no se ha abonado cantidad alguna al Fondo por la devolución de las plusvalías municipales pendientes por reintegro de los impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de los inmuebles vendidos, en aquellos casos en que las ventas de las propiedades han generado pérdidas. Esperamos que el proceso de devoluciones continúe a lo largo del ejercicio 2021 e incluso ejercicios posteriores antes del proceso definitivo de liquidación del fondo.

b) Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

Dado su objeto social, el Fondo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

Al 31 de diciembre de 2020 el periodo medio de pago a proveedores del Fondo ascendía a 15 días (véase Nota 8 de la memoria).

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Dunas Capital Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) D. Rafael de Andrés Golvano, para hacer constar que, tras la formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión de Segurfondo Inversión, Fondo de Inversión Inmobiliaria (en liquidación) correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en la sesión del 17 de marzo de 2021, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han procedido a suscribir el presente documento, comprensivo de la memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto e informe de gestión, en hojas de papel timbrado, cuya numeración se detalla en el Anexo, firmando cada uno de los señores Consejeros cuyos nombres y apellidos constan en el presente documento.

Madrid, 17 de marzo de 2021

El Secretario del Consejo de Administración



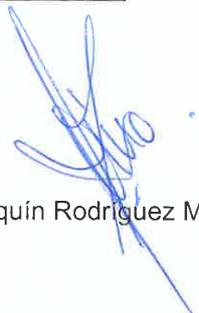
Fdo.: D. Rafael de Andrés Golvano

El Presidente del Consejo de Administración



Fdo.: D. Jan Olof Richard Carendi

Consejeros

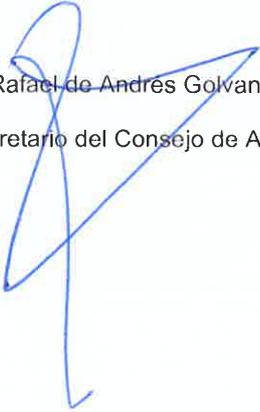


Fdo. D. Joaquín Rodríguez Maestre

ANEXO

El presente documento comprensivo de la memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto e informe de gestión, correspondientes al ejercicio 2020 de Segurfondo Inversión (en liquidación), Fodo de Inversión Inmobiliaria, se compone de 33 hojas de papel timbrado, impresas por una cara, referenciadas con la numeración 003539248 a 003539280, ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de Dunas Capital Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (Sociedad Unipersonal) en la diligencia adjunta firmada por mí en señal de identificación.

Madrid, 17 de marzo de 2021


D. Rafael de Andrés Golvano

Secretario del Consejo de Administración