

## SEGURFONDO INVERSION FII (EN LIQUIDACION)

Nº Registro CNMV: 002

**Informe** Trimestral del Tercer Trimestre del 2019

<b>Gestora</b>	INVERSEGUROS GESTION, SA	<b>depositaria</b>	INVERSEGUROS SV SA
<b>Auditor</b>	DELOITTE TOUCHE ESPAÑA SL	<b>Tasador</b>	TECNITASA
<b>Grupo</b>	INVERSEGUROS	<b>Grupo</b>	INVERSEGUROS
		<b>Rating</b>	N.D.
		<b>depositorio:</b>	

Existe a disposición de los partícipes un informe completo que contiene el detalle de la cartera de inversiones y que puede solicitarse gratuitamente en Fernanflor, 4 4ª, o mediante correo electrónico en [fondo\\_inmobiliario@inverseguros.es](mailto:fondo_inmobiliario@inverseguros.es), pudiendo ser consultados en los Registros de la CNMV, y por medios telemáticos en [www.inverseguros.es](http://www.inverseguros.es)

La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionadas con

**Dirección**

CL FERNANFLOR, 4 4

**Correo electrónico**

[fondo\\_inmobiliario@inverseguros.es](mailto:fondo_inmobiliario@inverseguros.es)

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

## **INFORMACIÓN FONDO**

Segurfondo Inversión FII

**Fecha de registro:** 21/02/1995

### **1. Política de inversión y divisa de**

#### **Descripción**

Inversion inmobiliaria

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

#### **Divisa de denominación**

Euro

#### **Perfil de riesgo**

Desde el comienzo el Fondo fue concebido como riesgo BAJO

## 2. Datos económicos

### 2.1. Datos generales.

	Período actual	Período anterior
Nº de participaciones	3.107.657,92	3.107.657,9200
Nº de partícipes	478	478
Beneficios brutos distribuidos por participación (Euro)	0,00	0,00
Inversión mínima (Euro)	0,00	'CIEN MIL EUROS'

Fecha	Patrimonio fin de periodo (Miles deEuros)	Valor liquidativo fin del periodo (Euro)
Período del informe	253.020,95	81,4185
Año 2018	253.017,63	81,4175
Año 2017	252.943,71	81,3937
Año 2016	253.396,75	81,5395

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

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio								
	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de i tación
	Período			Acumulada				
	s/ patrimonio	s/ resultados	Total	s/ patrimonio	s/ resultados	Total		
<b>Comisión de gestión</b>	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	Patrimonio	
<b>Comisión de depositario</b>	(No aplicable)	(No aplicable)	0,00	(No aplicable)	(No aplicable)	0,00	(No aplicable)	

	Período actual	Período anterior	Año actual	Año t-1
Rentabilidad media de la liquidez (%)	0,04	0,00	0,00	0,03

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

## 2.2 Comportamiento

### Divisa de denominación: Euro

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

	Acumulado año t actual	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Rentabilidad IIC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	-0,18	-4,61	-0,45

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

Rentabilidades extremas (i)	Trimestre actual		Último año		Últimos 3 años	
	%	Fecha	%	Fecha	%	Fecha
Rentabilidad mínima (%)	0,00	31/07/2019	0,00	31/01/2019	-2,29	31/07/2016
Rentabilidad máxima (%)	0,00	31/07/2019	0,00	31/01/2019	0,24	31/05/2016

(i) Sólo se informa para las clases con una antigüedad mínima del periodo solicitado y siempre que no se haya vocación inversora, en caso contrario se informa "N.A."

Se refiere a la rentabilidad máxima y mínima entre dos valores liquidativos consecutivos.

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es

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

#### Medidas de riesgo (%)

Volatilidad (ii) de:	Acumulada últimos 12 meses	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	
Valor liquidativo	0,01	0,03	0,37	2,71	0,72
VaR histórico (iii)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

#### Gastos (% s/ patrimonio medio)

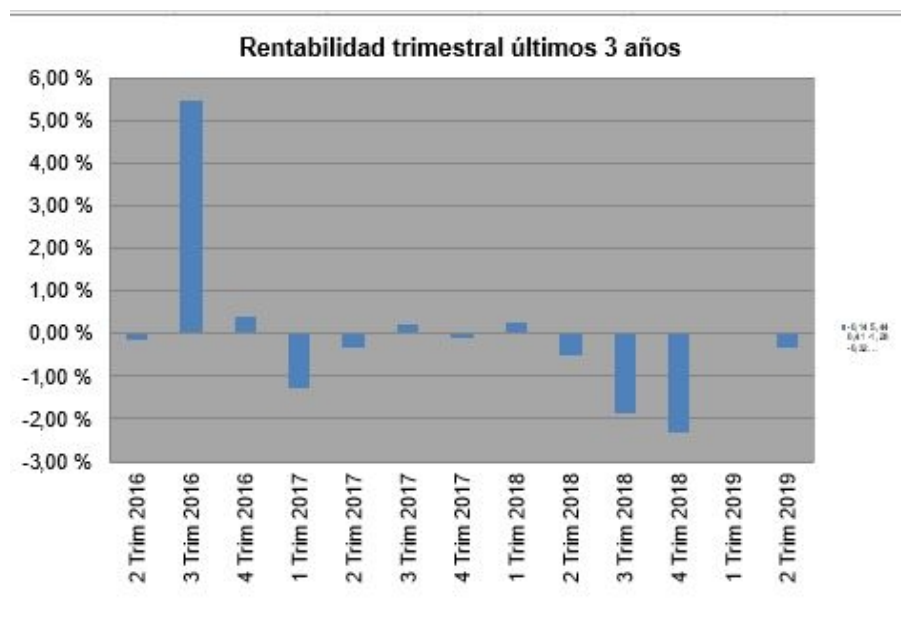
	Acumulado año actual	Estimado año actual	Trimestral				Anual			
			Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,72	2,46

(iv) Incluye todos los gastos directos soportados en el periodo de referencia: gastos de tasación, primas de seguros, fincas, administración de gastos de comunidad, reparaciones, rehabilitación y conservación de inmuebles y los que, vinculados a la de inmuebles, adquisición y venta de bienes, se abonan a un tercero por la prestación de un servicio, comisión de gestión, comisión de depositario, gastos por servicios exteriores y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.

## Evolución del valor liquidativo:



## Rentabilidad:



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

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES EN INMUEBLES	0	0,00	0	0,00
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	0	0,00	0	0,00
* Inmuebles o sociedades radicadas fuera de España	0	0,00	0	0,00
* Anticipos o entregas a cuenta	0	0,00	0	0,00
* Inversiones adicionales, complementarios o rehabilitaciones en curso	0	0,00	0	0,00
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00	0	0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	0	0,00	0	0,00
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	0	0,00	0	0,00
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	535	0,21	538	0,21
(+/-) RESTO	252.486	99,79	252.486	99,79
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>253.021</b>	<b>100,00</b>	<b>253.024</b>	<b>100,00</b>

Notas:

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

Las inversiones en inmuebles y financieras se informan a valor

## 2.4 Estado de variación

Estado de variación patrimonial	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin período anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de Euro)</b>	<b>253.024</b>	<b>253.019</b>	<b>253.018</b>	<b>0</b>
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	0,00	-0,03	0,00	-104,82
(+) Rendimientos de gestión	0,00	-0,03	0,01	-112,19
+ Alquileres	0,00	-0,03	0,01	-110,43
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Intereses	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta fija (realizadas o	0,00	0,00	0,00	0,00
± Variaciones de precios de renta variable (realizadas o	0,00	0,00	0,00	0,00
± Otros resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
± Otros rendimientos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Gastos repercutidos	0,00	0,00	0,01	-208,23
- Comisión de gestión	0,00	0,00	0,00	0,00
- Comisión de depositario	0,00	0,00	0,00	0,00
- Por realización de tasaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
- Administración de fincas y gastos de comunidad	0,00	0,00	0,00	0,00
- Reparaciones y conservación de inmuebles	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos por servicios exteriores	0,00	0,00	0,00	-309,18
- Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,00	0,00	0,00	-100,98
(+) Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Comisiones de descuento a favor de la IIC	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Comisiones retrocedidas	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Otros ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de Euro)</b>	<b>253.021</b>	<b>253.024</b>	<b>253.021</b>	<b>0</b>

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

### 3. Inversiones (importes en miles de Euro)

#### 3.1 Inversiones en inmuebles finalizados en propiedad

	Periodo actual		Periodo anterior	
	Valor	%	Valor	%
TOTAL VIVIENDAS	0	0,00	0	0,00
TOTAL RESIDENCIAS	0	0,00	0	0,00
TOTAL APARCAMIENTOS	0	0,00	0	0,00
TOTAL OFICINAS	0	0,00	0	0,00
TOTAL LOCALES COMERCIALES	0	0,00	0	0,00
TOTAL OTROS	0	0,00	0	0,00
TOTAL INMUEBLES RADICADOS EN ESPAÑA	0	0,00	0	0,00
TOTAL INMUEBLES RADICADOS FUERA DE ESPAÑA	0	0,00		0,00
TOTAL INMUEBLES FINALIZADOS EN PROPIEDAD	0	0,00	0	0,00

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

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

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

#### 3.2 Inversiones en concesiones administrativas y otros derechos reales

	Periodo actual		Periodo anterior	
	Valor	%	Valor	%
TOTAL DERECHOS DE SUPERFICIES / VIVIENDAS	0	0,00	0	0,00
TOTAL OTROS DERECHOS DE SUPERFICIE	0	0,00	0	0,00
TOTAL OTROS DERECHOS REALES	0	0,00	0	0,00
TOTAL CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	0	0,00	0	0,00
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES	0	0,00	0	0,00

En miles de Euro

Notas:

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

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

### 3.7 Distribución de las inversiones, al cierre del período: Porcentaje respecto al



### 4. Hechos relevantes

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

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

NO APLICA.



## 6. Operaciones vinculadas y otras

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

## 7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras

En el periodo de referencia no se han producido operaciones vinculadas inmobiliarias, a las que hace referencia el artículo 99 del Reglamento de IIC.

## 8. Información y advertencias a instancia de la

NO APLICA.

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

Según hemos explicado en comunicaciones anteriores, el Fondo continúa formalmente activo y en liquidación para poder seguir los procesos de reclamación de devolución de impuestos de Plusvalías ante algunos Ayuntamientos. A pesar de ello, se realizaron retenciones fiscales en los casos en que los pagos a cuenta de la liquidación a los partícipes, les ha generado una plusvalía.

Sin embargo, para determinar el criterio en aquellos casos en que los reintegros han producido minusvalías, efectuamos una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos a principios de 2018, solicitando nos aclaren 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.

Como ya informamos anteriormente, el pasado día 23 de abril de 2019, La Dirección General de Tributos ha contestado a la Consulta vinculante aclarando que no se pueden imputar las pérdidas patrimoniales hasta que quede formalmente liquidado el Fondo de forma definitiva:

***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 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.”***

#### **“Ventas- Generación de liquidez.**

Como se ha explicado en informes anteriores, el 31 de marzo de 2011, la sociedad gestora acordó junto con el depositario la disolución y consiguiente apertura del proceso de liquidación del fondo, que fue comunicado mediante hecho relevante ese mismo día.

Desde ese momento, la Sociedad Gestora desarrolló un proceso de venta de los activos del Fondo que está finalizado. El día 31 de enero de 2017 se vendió el último inmueble (plaza de garaje) propiedad de Segurfondo Inversión FII.

Esperábamos poder 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 reintegró a los partícipes el día 22 de diciembre. **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 ha impedido que se haya podido otorgar. 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.

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.

#### **La rentabilidad.**

La rentabilidad anual a fecha 30 de septiembre de 2019 ha sido de un 0,00131 %

Durante este semestre, el valor liquidativo se ha mantenido prácticamente igual que el correspondiente al primer semestre de 2019.

#### **Política de inversiones.**

##### **Inmobiliarias:**

Ya no hay inversiones inmobiliarias.

##### **Financieras:**

La liquidez ya está abonada a los partícipes prácticamente en su totalidad.

**Compromisos de pago por Edificios comprados en construcción.**

No existen compromisos de pago derivados de la adquisición de inmuebles en construcción.

**Compromisos de compra futuros.**

No existen vigentes compromisos de compra de inmuebles y no se ha cancelado compromiso alguno.

**Litigios.**

Según indicó en el último informe, la Gestora ha reclamado en representación del Fondo la devolución de los impuestos por plusvalías municipales (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 han vendido con pérdidas sobre su valor de compra.

Hasta el momento, los procesos siguen su curso, habiéndose obtenido sentencia favorable a nuestros intereses en la reclamación al Ayuntamiento de Alicante por 7.855 € sin condena en costas. Ya se ha recibido la devolución de este impuesto.

**Riesgo.****Previsión.**

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.