

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 (modificada por la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo y por la Circular 6/2010, de 21 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

(BOE del 2 de octubre de 2008)

El objeto de la presente Circular es modificar el régimen contable de las instituciones de inversión colectiva, tanto financieras como inmobiliarias, para adaptarlo al nuevo marco contable establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

El eje básico sobre el que ha basculado este proceso de adaptación a las nuevas normas contables se ha fundamentado en la consideración prioritaria de la especificidad de las instituciones de inversión colectiva frente a otro tipo de entidades, incluso financieras. A este respecto, el nuevo Plan General de Contabilidad establece en el apartado I de su Introducción que su ámbito de aplicación son «todas las empresas españolas, al margen de las reglas especiales inherentes al sector financiero que son consecuencia de la conformación del Derecho comunitario en esta materia». Es decir, el PGC reconoce expresamente las especificidades de las entidades financieras, entre las que se encuentran las instituciones de inversión colectiva, en lo que se refiere a sus normas contables.

Esta especificidad de las IIC en materia contable es reconocida asimismo en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC, en cuyo artículo 20 se habilita al Ministro de Economía, y con su habilitación expresa, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, previo informe del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, «a aprobar normas específicas de contabilidad de las IIC, en desarrollo de las normas contables del Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas y PGC, así como los criterios de valoración y de determinación del patrimonio y los resultados».

En este sentido, es de destacar que en el mencionado artículo 20 se tratan conjuntamente la aprobación de normas específicas de contabilidad de IIC y los criterios de valoración y determinación del patrimonio y los resultados, no pudiendo ser otra la intención del legislador cuando el artículo recibe el título de «Normas contables» que la de que los desarrollos a efectuar sobre criterios de valoración y determinación del patrimonio formen parte de las normas contables específicas de las IIC.

En definitiva, el artículo 20 de la Ley de IIC liga la determinación del patrimonio de las IIC, y por tanto su valor liquidativo, a las normas contables específicas que se apliquen a estas instituciones financieras, por lo que los desarrollos contables deberán necesariamente, por mandato legal, resultar adecuados para la obtención del valor liquidativo de las IIC. Atendiendo a las implicaciones de equidad entre inversores del correcto cálculo del valor liquidativo, no resulta posible sino utilizar unos criterios de valoración a estos efectos que reflejen, para todos sus activos, el valor razonable.

Así, a la normativa anterior, debe añadirse la contemplada en los artículos 48.1 y 57.3 del Reglamento de IIC, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que se refieren a valorar a precios de mercado o valor efectivo respectivamente los valores cotizados y no cotizados de las IIC financieras, y a considerar el valor de tasación en el cálculo del valor estimado de realización de los inmuebles en cartera de las IIC inmobiliarias. Finalmente, el régimen contable y de determinación del patrimonio de las IIC es precisado en la Orden EHA/35/2008, de 14 de enero, que recoge las habilitaciones anteriores. Esta Orden nuevamente liga la contabilidad a la determinación del patrimonio, mencionando en su exposición de motivos la habilitación a la CNMV para «dictar las normas sobre contabilidad de las IIC en aspectos como criterios de valoración, cuentas anuales y determinación del patrimonio». Asimismo, en dicha exposición de motivos se exhorta a la CNMV a tener en cuenta en los desarrollos contables (entre los que se incluye la determinación del patrimonio como queda dicho) «la naturaleza específica de las IIC y su configuración como entidades financieras abiertas, lo que exige adaptar las normas de contabilidad y los criterios de valoración y clasificación de activos a estas circunstancias».

Resulta igualmente importante destacar que las normas anteriormente mencionadas son aplicables a todas las IIC, tanto financieras como inmobiliarias, ya que no en vano la Orden se refiere a las habilitaciones para establecer criterios de valoración y clasificación de activos (tanto financieros como inmobiliarios).

En este marco de actuación, resulta relevante señalar la consideración, a efectos de su clasificación y valoración, de toda la cartera de activos financieros e inmobiliarios en que invierten las IIC, como activos a valor razonable. Es decir, dada la necesidad de calcular un valor liquidativo de la institución que recoja el valor efectivo o estimado de realización de los activos incluidos en su cartera, se ha optado por hacer uso de una clasificación unitaria de ésta de acuerdo al concepto de «fair value».

A tal efecto, y en relación a la cartera de activos financieros, se ha hecho uso de la alternativa de clasificación que ofrece el Plan General de Contabilidad relativa a «Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias».

No en vano, el propio Plan General de Contabilidad permite el uso de esta opción si se eliminan o reducen significativamente las asimetrías contables por utilización de diferentes criterios, y si se aplica a un grupo de activos y pasivos que se gestionan conjuntamente y cuyo rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada. En este sentido, la consideración de la cartera bajo un único criterio permite conseguir la homogeneidad mencionada. Adicionalmente, las IIC están obligadas a disponer de un folleto explicativo en el que se exponga su vocación inversora, objetivos de inversión y riesgos inherentes. Por último, debe apuntarse que esta forma de clasificación y valoración de activos va a ser neutra desde el prisma de la variación del valor liquidativo, ya que implica que las plusvalías latentes de los activos valorados a su valor efectivo, que en el anterior régimen contable representado por la Circular 7/1990, estaban fuera del balance en cuentas de orden pero que se reconocían a la hora de calcular el valor liquidativo netas del efecto impositivo, ahora estarán incluidas directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En relación a las IIC inmobiliarias, teniendo en cuenta el mandato legal de determinar contablemente el patrimonio a precios de mercado, se ha otorgado un tratamiento análogo al de la cartera de inversiones financieras a los inmuebles que forman parte de la cartera de inversiones de estas instituciones, valorando los inmuebles a valor razonable utilizando los valores de tasación de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, y registrando sus variaciones en patrimonio.

En cuanto a los bienes inmuebles de uso propio de las sociedades de inversión, se hace extensiva su valoración de acuerdo con las normas existentes para las IIC inmobiliarias, y recogidas en la mencionada Orden ECO/805/2003, llevando sus variaciones de valor a patrimonio.

Por último, antes de entrar en el contenido concreto de la Circular, es necesario destacar que en ocasiones ésta desarrolla en mayor detalle algunas normas del Plan General de Contabilidad, circunstancia motivada por la operativa concreta de las IIC. Al mismo tiempo, en otros casos el tratamiento del Plan se ha simplificado, al tratarse de cuestiones de limitada importancia o presencia en la actividad ordinaria de las IIC.

Considerando ahora el contenido de la Circular, ésta consta de 22 normas repartidas en 3 secciones, más 4 normas transitorias, una adicional, una derogatoria y otra final.

La sección primera de la Circular está dedicada a las cuestiones formales y de procedimiento. En ella se recoge el ámbito de aplicación de la Circular, que abarca a las IIC financieras e inmobiliarias, la presentación telemática de la información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y la obligación que la moneda de presentación de dicha información sea el euro. Asimismo, es de destacar la unicidad de cuentas de las IIC con independencia de la contabilidad separada de los compartimentos y la consideración expresa de que las normas sobre combinaciones de negocios y consolidación no aplican a las inversiones que realizan las IIC, dada que éstas no pueden ejercer una influencia notable respecto a los activos en que invierten. De este modo, las normas sobre combinaciones de negocios sólo aplicarán en caso de fusiones de IIC.

La sección segunda recoge los criterios generales de contabilización. En una primera parte se detalla el marco contable general en la forma de principios básicos, criterios de valoración, definiciones contables y periodicidad en la contabilización, para a continuación abordar las normas contables específicas.

A este respecto, se incluye una norma específica dedicada a los activos inmobiliarios, la cual establece la aplicación, tal y como se ha explicado anteriormente, del criterio de valoración del valor razonable a los inmuebles que se mantengan en la cartera de inversiones inmobiliarias de las IIC, y la utilización del valor razonable como base de cálculo del valor de los inmuebles de uso propio en las sociedades de inversión. En ambos casos, las revalorizaciones se imputarán en general a patrimonio.

En las normas referentes a los instrumentos financieros, se ha considerado conveniente distinguir, de acuerdo con la terminología del Plan General de Contabilidad, entre activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

La norma sobre activos financieros recoge la clasificación de los activos integrantes de la cartera de las IIC como «Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias», de acuerdo con las consideraciones que se han realizado anteriormente. Ahora bien, para el caso de la tesorería o efectivo que no sean depósitos integrados en la cartera y resto de saldos deudores y acreedores, se ha considerado conveniente aplicar el criterio del coste amortizado, o valor nominal, ya que su naturaleza o el hecho de que estos saldos no constituyan cartera de inversiones, hace más aconsejable esta forma de valoración.

En esta norma se han detallado los criterios de valoración para cada uno de los activos y valores integrantes de la cartera de las IIC, teniendo en cuenta su distinta naturaleza. No en vano, la tipología de activos aptos ha alcanzado, tanto a nivel de regulación nacional como europea, un grado de concreción tal que justifica una consideración pormenorizada de los mecanismos concretos de valoración de cada uno de los activos. De este modo se minimizan las incertidumbres en las normas de valoración.

La sección segunda también incluye una norma referente a los pasivos financieros. La existencia de instrumentos derivados con esta naturaleza y sobre todo la operativa de las IIC de Inversión Libre aconsejan un tratamiento autónomo de estos elementos, que se concreta en términos similares a los de los activos financieros.

En relación a la norma sobre instrumentos de patrimonio, es de señalar que las acciones y participaciones de las IIC, si bien no son plenamente equivalentes a las participaciones en fondos propios de las sociedades mercantiles de régimen general y son reembolsables a petición del accionista o partícipe, se han considerado como instrumentos de patrimonio a recoger en la cuenta de Patrimonio «Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas», y no como pasivos financieros. Esta interpretación se ha fundamentado en el régimen legal específico de estas instituciones, en particular su naturaleza abierta, y en el hecho de que las acciones y participaciones de IIC presentan rasgos definitorios característicos de los instrumentos de patrimonio y no de los de pasivo, como es que son aportaciones de los socios y partícipes que representan la propiedad de éstos sobre la IIC, y que en la liquidación de ésta se sitúan por detrás de los acreedores. Asimismo, hay que tener en cuenta la catalogación como instrumentos de patrimonio que de las acciones y participaciones en IIC realiza el propio Plan General de Contabilidad. Esta forma de contabilización de las acciones y participaciones de IIC coadyuvará sin duda a mejorar el requisito de claridad de las cuentas de las IIC, así como a evitar determinadas incongruencias que otro tipo de interpretaciones podrían implicar.

Adicionalmente, la sección segunda incluye normas específicas sobre las operaciones en moneda extranjera, impuesto sobre beneficios y contabilización de resultados. En relación a la moneda extranjera, se establece como moneda funcional de las IIC el euro, salvo que la IIC esté denominada en otra divisa. Asimismo, en los elementos integrantes de la cartera, las diferencias de cambio se aglutinan en las variaciones del valor razonable. Respecto al impuesto sobre beneficios, se aplica el nuevo enfoque del Plan para el mismo (es decir, la perspectiva del balance en lugar de la cuenta de pérdidas y ganancias), y la inclusión de normas para proceder al cálculo del impuesto de beneficios en caso de existencia de compartimentos, normas que se basan en la compensación entre los compartimentos de los saldos que surjan por este concepto en función de los beneficios o pérdidas de los distintos compartimentos. Por último, la norma sobre resultados recoge principalmente unas obligaciones de periodificación acordes en general con la frecuencia de cálculo del valor liquidativo de las instituciones.

Finalmente, la sección segunda se completa con sendas normas destinadas a establecer los criterios y mecanismos específicos de contabilización de las operaciones concretas que son realizadas por las IIC, tanto financieras como inmobiliarias. Estas dos normas, junto con la concreción de los criterios de valoración anteriormente mencionadas, sirven al propósito de reducir al mínimo las incertidumbres en la contabilización, toda vez que, como se ha dicho, la tipología de activos aptos y la capacidad operativa de las IIC está regulada en un nivel muy alto de detalle.

Por último, la sección tercera introduce los modelos públicos de cuentas anuales y estados reservados de las IIC financieras e inmobiliarias, a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Es de destacar que, cuando corresponda, la información en estos modelos se dará desglosada a nivel de compartimento y/o clase de participación o serie de acción. También se recoge la necesidad de introducir en la memoria especificidades en relación a la eventual existencia de compartimentos, aunque ésta será única para toda la IIC. En relación al Estado de Flujos de Efectivo, se hace uso de la posibilidad de no exigirlo, dada su escasa representatividad en entidades de la naturaleza de las IIC.

En relación a las disposiciones transitorias, éstas regulan el régimen de transición del modelo contable anterior al nuevo recogido en la Circular, estableciéndose la imputación a reservas de los ajustes que surjan como consecuencia de los cambios en las normas contables.

También es necesario singularizar que en las cuentas anuales del ejercicio 2008 no se reflejarán cifras comparativas, sin perjuicio de que en la memoria de dichas cuentas anuales se reflejarán el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

La norma adicional que incluye la Circular se limita a ampliar los plazos de presentación de los estados de información reservada de las IIC de Inversión Libre y de las IIC de IIC de Inversión Libre. A este respecto, la mayor dilatación en el proceso de valoración de estas instituciones aconseja unos plazos de remisión de la información más prolongados.

Las últimas normas de la Circular se ocupan de la derogación del anterior marco contable, representado por la Circular 7/1990 para las IIC financieras, y determinadas secciones de la Circular 4/1994 para las IIC inmobiliarias,

y de la entrada en vigor.

En definitiva, esta Circular establece unas normas y criterios de contabilidad, que si bien se enmarcan en los principios y directrices del nuevo Plan General de Contabilidad, adaptan éste a las características propias y específicas de las IIC, garantizado la claridad de la información financiera y permitiendo una adecuada y eficaz supervisión de las mismas que garantice la protección de los inversores.

La Circular se dicta al amparo del artículo 20 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que establece que, en desarrollo de las normas contables contempladas en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas y el Plan General de Contabilidad, corresponde al Ministro de Economía y, con su habilitación expresa, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y con el previo informe del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, aprobar las normas específicas de la contabilidad de las IIC, así como los criterios de valoración y de determinación del patrimonio y de los resultados. Adicionalmente en este artículo 20 se habilita al Ministro de Economía y, con su habilitación expresa, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para la determinación de los estados complementarios de información reservada que, para su supervisión, deberán rendir las IIC, los modelos públicos de información a que deben ajustarse sus cuentas anuales, y la frecuencia y detalle con que los datos deberán ser suministrados; del artículo 31 del Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva que establece que el Ministro de Economía y Hacienda y, con su habilitación expresa, la Comisión Nacional del Mercado de Valores dictarán las disposiciones necesarias para el desarrollo de los preceptos relativos a la formulación de las cuentas anuales de las IIC; del artículo 57.3 del mencionado Real Decreto 1309/2005, que habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para establecer la forma en que el valor de tasación deberá ser considerado en la estimación del valor de realización de los inmuebles en la cartera de los fondos de inversión inmobiliaria; y del artículo 2 de la Orden EHA/35/2008, de 14 de enero, que habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de las prescripciones en materia de normas específicas de contabilidad de las instituciones de inversión colectiva, cuentas anuales, criterios de valoración y de clasificación de activos y determinación del patrimonio y de los resultados, de los estados complementarios de información reservada de las instituciones de inversión colectiva, así como de la frecuencia y detalle con que los datos deben ser suministrados a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

SECCIÓN PRIMERA

Cuestiones formales y de procedimiento

Norma 1.ª Ámbito de aplicación.

1. La presente Circular regula las normas específicas de contabilidad, los criterios de valoración y clasificación de activos y de determinación del patrimonio y de los resultados, y las cuentas anuales y estados complementarios de información reservada de las instituciones de inversión colectiva.
2. Quedan sujetos al cumplimiento de esta Circular las instituciones de inversión colectiva a que se refiere el título III de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
3. La inclusión en esta Circular de normas contables y criterios de valoración y clasificación para determinadas operaciones no supondrá autorización a las instituciones para realizarlas si por la naturaleza de éstas o de aquéllas, por limitaciones a su operativa impuestas por disposiciones vigentes de aplicación o por su vocación inversora recogida en el folleto informativo, o porque se necesitase autorización específica para ello, no pudieran ser realizadas.

Norma 2.ª Marco contable.

1. Las normas contables específicas que deben cumplir las instituciones de inversión colectiva serán las contenidas en esta Circular, que constituye el desarrollo y adaptación, para las instituciones de inversión colectiva, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y normativa legal específica que les resulte de aplicación. En lo no previsto por ella, o en las normas generales mencionadas, se estará a lo indicado en los principios contables generalmente admitidos para entidades de similar naturaleza.
2. Las sociedades y fondos de inversión por compartimentos llevarán en su contabilidad cuentas separadas que diferencien los activos y pasivos, e ingresos y gastos imputables a cada compartimento, sin perjuicio de la unicidad de las cuentas anuales del fondo o la sociedad de inversión.
3. Las inversiones de las instituciones de inversión colectiva se considerarán exentas de las normas sobre combinaciones de negocios, salvo en el supuesto de fusión, y de las normas de consolidación contable.

Norma 3.^a Alcance de la información afectada.

1. La presente Circular se aplicará a la información contenida en las cuentas anuales y demás estados financieros reservados de las instituciones de inversión colectiva.

2. Asimismo, se aplicará a la información que pueda ser exigida en cada momento para aclaración y detalle de lo mencionado en el párrafo anterior o para cualquier otra finalidad surgida en el desarrollo de las funciones encomendadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Norma 4.^a Desarrollo auxiliar de datos contables.

Los registros contables deberán contener el detalle necesario sobre las características de los activos, pasivos, compromisos, ingresos y gastos de la IIC para que pueda derivarse de ellos con claridad toda la información contenida en las cuentas anuales y diferentes estados a rendir, los cuales mantendrán la necesaria correlación tanto entre sí como con aquella base contable.

Norma 5.^a Delimitación del ejercicio económico.

Todas las instituciones ajustarán el ejercicio económico al año natural.

Norma 6.^a Forma de presentación de la información.

1. El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto individuales como agregados, y demás estados financieros reservados recogidos en la Norma 21.^a de esta Circular serán remitidos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en los plazos y demás condiciones establecidos en dicha Norma, sin perjuicio de la obligación de remisión de las cuentas anuales e informe de auditoría establecida en el artículo 31 del Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre (en adelante Reglamento de IIC).

2. El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto individuales como agregados, a que se refiere el apartado anterior, se entenderán presentados a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con la provisionalidad que implica su preceptiva aprobación por las Juntas Generales de accionistas de las sociedades de inversión o los Consejos de Administración de las gestoras de los fondos. En el caso de que las cuentas no resulten aprobadas en los mismos términos en que se remitieron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las sociedades de inversión o las gestoras correspondientes vendrán obligadas a remitir los modelos rectificadas en los quince días siguientes a la celebración de la junta o consejo, destacando y explicando las variaciones introducidas de acuerdo con el modelo del Anexo 3 de esta Circular.

3. Las entidades no podrán modificar los modelos de cuentas y estados establecidos, ni suprimir a efectos de su remisión telemática ninguna de sus partidas que deberán figurar siempre aunque sus saldos sean nulos.

4. La presentación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y estados financieros reservados a los que alude el apartado 1 anterior, así como, en su caso, la presentación del detalle y explicación de las variaciones introducidas en los modelos públicos de las cuentas anuales, al que se hace referencia en el apartado 2 anterior, deberá hacerse por vía telemática mediante el servicio CIFRADO/CNMV, aprobado por Acuerdo del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 15 de septiembre de 2006 u otro similar, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en cada momento. La información deberá presentarse suscrita por persona que posea facultades para ello de la sociedad gestora o sociedad de inversión y en su caso del depositario.

5. La moneda de presentación de las cuentas anuales de las instituciones de inversión colectiva y la de los estados recogidos en esta Norma a rendir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, será el euro.

SECCIÓN SEGUNDA

Criterios generales de contabilización

Norma 7.^a Principios contables básicos.

Las cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva deberán ser redactados con claridad, de forma que la información suministrada sea comprensible y útil para los usuarios al

tomar sus decisiones económicas, debiendo mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la institución, de conformidad con los requisitos de esta Circular.

A estos efectos, en el reconocimiento y contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad o fondo económico y no sólo a su forma jurídica.

Asimismo, la información incluida en las cuentas anuales y estados de información reservada deberá ser relevante, fiable, íntegra, comparable y clara.

La contabilidad se desarrollará aplicando obligatoriamente los principios contables que se enuncian a continuación:

1. Empresa en funcionamiento.

Se considerará, salvo prueba en contrario, que la gestión de la institución de inversión colectiva continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación total. No obstante, dada la naturaleza específica de las instituciones de inversión colectiva y su carácter abierto, las normas contables tendrán como finalidad la determinación del valor liquidativo de las participaciones o acciones.

2. Devengo.

Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

3. Uniformidad.

Adoptado un criterio dentro de las alternativas que, en su caso, se permitan, deberá mantenerse en el tiempo y aplicarse de manera uniforme para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares, en tanto no se alteren los supuestos que motivaron su elección. De alterarse estos supuestos podrá modificarse el criterio adoptado en su día; en tal caso, estas circunstancias se harán constar en la memoria, indicando la incidencia cuantitativa y cualitativa de la variación sobre las cuentas anuales.

4. Prudencia.

Se deberá ser prudente en las estimaciones y valoraciones a realizar en condiciones de incertidumbre. La prudencia no justifica que la valoración de los elementos patrimoniales no responda a la imagen fiel que deben reflejar las cuentas anuales y a la determinación del valor liquidativo de las instituciones.

Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 bis del Código de Comercio, únicamente se contabilizarán los beneficios obtenidos hasta la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, se deberán tener en cuenta todos los riesgos, con origen en el ejercicio o en otro anterior, tan pronto sean conocidos, incluso si sólo se conocieran entre la fecha de cierre de las cuentas anuales y la fecha en que éstas se formulen. En tales casos se dará cumplida información en la memoria, sin perjuicio de su reflejo, cuando se haya generado un pasivo y un gasto, en otros documentos integrantes de las cuentas anuales. Excepcionalmente, si los riesgos se conocieran entre la formulación y antes de la aprobación de las cuentas anuales y afectaran de forma muy significativa a la imagen fiel, las cuentas anuales deberán ser reformuladas.

Deberán tenerse en cuenta las amortizaciones y correcciones de valor por deterioro de los activos, tanto si el ejercicio se salda con beneficio como con pérdida.

5. No compensación.

Salvo que una norma disponga de forma expresa lo contrario, no podrán compensarse las partidas del activo y del pasivo o las de gastos e ingresos, y se valorarán separadamente los elementos integrantes de las cuentas anuales.

6. Importancia relativa.

Se admitirá la no aplicación estricta de algunos de los principios y criterios contables cuando la importancia relativa en términos cuantitativos o cualitativos de la variación que tal hecho produzca sea escasamente significativa y, en

consecuencia, no altere la expresión de la imagen fiel.

En los casos de conflicto entre principios contables, deberá prevalecer el que mejor conduzca a que las cuentas anuales expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la institución, y que permita la determinación del valor liquidativo.

Norma 8.^a Criterios de valoración y definiciones relacionadas.

En aplicación de las normas contenidas en esta Circular, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de valoración:

1. Valor razonable.

Es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse en su enajenación. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, el valor razonable se calculará con referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá en su caso mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Para el caso de los activos financieros, se atenderá a los criterios generales de valoración que para cada tipo de activo se recogen en la Norma 11.^a

Para la determinación del valor razonable de los inmuebles de uso propio de las sociedades de inversión y las inversiones inmobiliarias de las IIC se tendrá en cuenta el valor de tasación de los inmuebles y derechos, determinado según las reglas establecidas para la determinación del patrimonio de las IIC inmobiliarias en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008.

El valor razonable de los diferentes elementos integrantes de las cuentas anuales, a los que se aplique este criterio de valoración, se calculará de acuerdo con los criterios generales de valoración incluidos en la presente Circular, y constituirá su valor estimado de realización.

2. Coste amortizado.

El coste amortizado de un instrumento financiero es el importe al que inicialmente fue valorado un activo financiero o un pasivo financiero, menos los reembolsos de principal que se hubieran producido, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y, para el caso de los activos financieros, menos cualquier reducción de valor por deterioro que hubiera sido reconocida, ya sea directamente como una disminución del importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor.

El coste amortizado de los diferentes elementos integrantes de las cuentas anuales a los que se aplique este criterio de valoración constituirá su valor estimado de realización.

3. Tipo de interés efectivo.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras; en su cálculo se incluirán las comisiones financieras que se carguen por adelantado en la concesión de financiación. Para los instrumentos financieros a tipo fijo, el tipo de interés efectivo será el tipo estimado en la fecha en que se origine, y para los instrumentos a tipo variable la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia.

4. Costes de transacción atribuibles a un activo o pasivo financiero.

Son los costes incrementales directamente atribuibles a la compra, emisión, enajenación u otra forma de disposición de un activo financiero, o a la emisión o asunción de un pasivo financiero, en los que no se habría incurrido si la institución no hubiera realizado la transacción. Entre ellos se incluyen los honorarios y las comisiones

pagadas a agentes, asesores e intermediarios, tales como las de corretaje, los gastos de intervención de fedatario público y otros, así como los impuestos y otros derechos que recaigan sobre la transacción, y se excluyen las primas o descuentos obtenidos en la compra o emisión, los gastos financieros, los costes de mantenimiento y los administrativos internos.

5. Valor contable o en libros.

El valor contable o en libros es el importe neto por el que un activo o un pasivo se encuentra registrado en balance una vez deducida, en el caso de los activos, su amortización acumulada y cualquier corrección valorativa por deterioro acumulada que se haya registrado.

6. Coste histórico o coste.

El coste histórico o coste de un activo es su precio de adquisición o coste de producción.

El coste histórico o coste de los diferentes elementos integrantes de las cuentas anuales a los que se aplique este criterio de valoración constituirá su valor estimado de realización.

7. Mercado activo.

Un mercado se considera activo si los precios de cotización en firme están fácil y regularmente disponibles a través de una bolsa, un número significativo de intermediarios financieros, servicios de fijación de precios o mecanismos similares, y estos precios reflejan transacciones reales de mercado que se producen regularmente entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua.

8. Valor residual.

El valor residual de un activo es el importe que la institución estima que podría obtener en el momento actual por su venta u otra forma de disposición, una vez deducidos los costes de venta, tomando en consideración que el activo hubiese alcanzado la antigüedad y demás condiciones que se espera que tenga al final de su vida útil.

La vida útil es el periodo durante el cual la institución espera utilizar el activo amortizable. En particular, en el caso de activos sometidos a reversión, su vida útil es el periodo concesional cuando éste sea inferior a la vida económica del activo.

La vida económica es el periodo durante el cual se espera que el activo sea utilizable.

Norma 9.^a Definiciones contables.

1. Inmovilizado material.

Se incluirán en esta clasificación los bienes inmuebles de las SICAV y SII adquirido para su uso propio, con la finalidad de llevar a cabo en ellos su actividad independientemente de haber tomado la decisión de proceder a su venta.

Asimismo, también se incluirá el mobiliario y enseres.

2. Cartera de inversiones inmobiliarias.

Se incluirá en esta clasificación las inversiones en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento señaladas en el artículo 56.1 del Reglamento de IIC, independientemente de la decisión de venta de algunos de ellos.

Se incluirán, además, los anticipos o entregas a cuentas de inversiones inmobiliarias, las indemnizaciones a arrendatarios y las inversiones adicionales, complementarias y rehabilitaciones en curso.

3. Cartera de inversiones financieras.

Para valores cotizados, se entenderá por cartera de inversiones financieras interior o exterior, las inversiones en instrumentos financieros realizadas en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación radicados en

España o en el extranjero, respectivamente, con independencia del domicilio social de la entidad emisora del valor o su divisa de denominación.

Para valores no cotizados, operaciones con instrumentos derivados no negociados en un mercado organizado, depósitos en entidades de crédito e instituciones de inversión colectiva, se atenderá, a efectos de su clasificación como inversiones financieras interiores o exteriores, al país de residencia del emisor, de la contrapartida, de la entidad de crédito o de registro de la institución, respectivamente.

4. Arrendamientos.

Los arrendamientos de los inmuebles y derechos englobados en las inversiones inmobiliarias se presumirán operativos, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por las IIC inmobiliarias.

5. Activo y pasivo no corriente.

Serán activos o pasivos no corrientes aquellos que no han sido expresamente considerados como corrientes en los modelos de Balance que se recogen en la Norma 21.^a, o que están vinculados o hacen referencia a un plazo de tiempo superior a un año. En todo caso se incluirá el inmovilizado intangible, material y la cartera de inversiones inmobiliarias.

6. Inversiones dudosas, morosas o en litigio.

A los meros efectos de su clasificación contable, se considerarán como inversiones dudosas, morosas o en litigio las inversiones y periodificaciones cuyo reembolso sea problemático o en la que hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial.

7. Deudores dudosos o morosos.

A los meros efectos de clasificación contable, se considerarán deudores dudosos o morosos los deudores por operaciones inmobiliarias cuyo cobro sea problemático y, en todo caso, cuando hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial.

Norma 10.^a Periodicidad en la contabilización y valoración.

1. Las instituciones de inversión colectiva de carácter financiero aplicarán los criterios de esta Circular y calcularán el valor estimado de realización de los activos de acuerdo con la frecuencia de cálculo del valor liquidativo establecida en sus folletos explicativos, a menos que existan otras disposiciones que obliguen a valorar con una frecuencia mayor.

2. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias aplicarán los criterios de esta Circular y calcularán el valor estimado de realización de los activos mensualmente o, en el caso de fondos de inversión inmobiliaria, con la frecuencia de cálculo de su valor liquidativo prevista en su Reglamento si fuese inferior al mes.

3. En todo caso, las cuentas anuales y los estados reservados de las IIC correspondientes al mes de diciembre estarán referidos al último día de ese mes, recogiendo las valoraciones y periodificaciones a esa fecha.

Norma 11.^a Criterios generales de registro, clasificación y valoración de activos financieros.

1. Reconocimiento.

Las instituciones de inversión colectiva reconocerán un activo financiero en su balance cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los activos financieros en que invierten las instituciones de inversión colectiva de carácter financiero de acuerdo a lo establecido en el artículo 36.1 de del Reglamento de IIC, se clasificarán, a efectos de su valoración, como otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Lo anterior también se aplicará a las inversiones financieras que las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias realizan de acuerdo al artículo 60 del Reglamento de IIC.

Las partidas de tesorería que no constituyan depósitos en entidad de crédito en que pueden invertir las IIC de acuerdo con las letras e) y j).6.º del apartado 1 del mencionado artículo 36, se considerarán como partidas a

cobrar a efectos de su valoración

También se considerarán como partidas a cobrar todos aquellos créditos y activos financieros distintos de los anteriores que no sean de origen comercial, cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, y que no se negocien en un mercado activo. Entre otros, se considerarán dentro de esta categoría los depósitos por garantías, dividendos a cobrar, y saldos por equalización de comisiones por inversión en otras IIC.

En esta misma categoría de partidas a cobrar se incluirán los deudores por alquileres y venta de inmuebles.

2. Partidas a cobrar.

2.1 Valoración inicial.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

2.2 Valoración posterior.

La valoración posterior de los activos financieros considerados como partidas a cobrar se hará a su coste amortizado tal y como ha sido definido anteriormente. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

2.3 Deterioro de las partidas a cobrar.

Con la frecuencia que corresponda de acuerdo con la Norma 10.^a, las instituciones de inversión colectiva deberán efectuar las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor del activo incluido en esta categoría se ha deteriorado y se da una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calcularán teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocerán como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.1 Valoración inicial.

Los activos financieros integrantes de la cartera de las instituciones de inversión colectiva se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable será, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación. De esta valoración inicial se excluirán los intereses por aplazamiento de pago, que se entenderá que se devengan aun cuando no figuren expresamente en el contrato y en cuyo caso, se considerará como tipo de interés el de mercado.

En la valoración inicial de los activos, los intereses explícitos devengados desde la última liquidación y no vencidos o «cupón corrido», se registrarán en la cuenta de cartera de inversiones financieras «Intereses de la cartera de inversión» del activo del balance, cancelándose en el momento del vencimiento de dicho cupón.

El importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido, formarán parte de la valoración inicial.

3.2 Valoración posterior.

Las instituciones calcularán, con la frecuencia que corresponda de acuerdo con la Norma 10.^a, el valor razonable de cada uno de los valores e instrumentos de su cartera de activos financieros. Los activos se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si el valor razonable incluye los intereses explícitos devengados, a efectos de determinar las variaciones en el valor razonable se tendrán en cuenta los saldos de la cuenta «Intereses de la cartera de inversión».

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuirá la valoración de los activos de los que proceden. Dicho importe corresponderá al valor razonable de los derechos, que se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Para la determinación del valor razonable de los activos financieros se atenderá a las siguientes reglas:

a) Instrumentos de patrimonio cotizados: su valor razonable será su valor de mercado considerando como tal el que resulte de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia, si existe, o inmediato hábil anterior, o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a las IIC cuyo objeto sea desarrollar una política de inversión que replique o reproduzca un determinado índice bursátil o de renta fija, en los términos establecidos en el artículo 38.2.d) del Reglamento de IIC, cuando exista una asincronía entre la hora de cierre del índice y la de los valores integrantes de la cartera. En esta circunstancia, para la valoración de los activos integrantes de la cartera de estas IIC se podrá tomar el precio a la hora de cierre del índice que se está replicando o reproduciendo, siempre que existe un procedimiento expreso que garantice que los precios son tomados siempre a esa misma hora y se conserve acreditación documental de los mismos.

La valoración de los activos integrantes de la cartera se realizará en el mercado más representativo por volúmenes de negociación. Si la cotización estuviera suspendida se tomará el último cambio fijado u otro precio si constara de modo fehaciente.

b) Valores representativos de deuda cotizados: su valor razonable serán los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando éste sea activo y los precios se obtengan de forma consistente.

Cuando no estén disponibles precios de cotización, el valor razonable se corresponderá con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción. En ese caso, el valor razonable reflejará ese cambio en las condiciones utilizando como referencia precios o tipos de interés y primas de riesgo actuales de instrumentos similares. En caso de que el precio de la última transacción represente una transacción forzada o liquidación involuntaria, el precio será ajustado.

En caso de que no existe mercado activo para el instrumento de deuda, se aplicarán técnicas de valoración, como precios suministrados por intermediarios, emisores o difusores de información; utilización de transacciones recientes de mercado realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas si están disponibles; valor razonable en el momento actual de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo; y modelos de descuento de flujos y valoración de opciones en su caso.

En cualquier caso, las técnicas de valoración deberán ser de general aceptación y deberán utilizar en la mayor medida posible datos observables de mercado, en particular la situación actual de tipos de interés y el riesgo de crédito del emisor.

c) Valores no admitidos aún a cotización: su valor razonable se estimará mediante los cambios que resulten de cotizaciones de valores similares de la misma entidad procedentes de emisiones anteriores, teniendo en cuenta las diferencias que puedan existir en sus derechos económicos.

d) Valores no cotizados: su valor razonable se calculará de acuerdo a los criterios de valoración incluidos en las Normas 6.^a, 7.^a y 8.^a de la Circular 4/97, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

e) Depósitos en entidades de crédito de acuerdo a las letras e) y j).6.º del artículo 36.1 del Reglamento de IIC: su valor razonable se calculará de acuerdo al precio que iguale la tasa interna de rentabilidad de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento, sin perjuicio de otras consideraciones, como por ejemplo las condiciones de cancelación anticipada o de riesgo de crédito de la entidad. El mismo tratamiento se dará a la adquisición temporal de activos a la que se refiere la Norma 19.^a 4.

f) Acciones o participaciones de otras instituciones de inversión colectiva: siempre que se calcule un valor liquidativo para el día de referencia, se valorarán a ese valor liquidativo. En caso de que para el día de referencia no se calcule un valor liquidativo, bien por tratarse de un día inhábil respecto a la publicación del valor liquidativo de esa IIC, bien por ser distinta la periodicidad de cálculo del valor liquidativo, se utilizará el último valor liquidativo

disponible.

No obstante lo anterior, en el caso de que las IIC se encuentren admitidas a negociación en un mercado o sistema multilateral de negociación, se valorarán a su valor de cotización del día de referencia, siempre y cuando éste sea representativo. Esta representatividad se valorará atendiendo a la negociación diaria de la institución y a la fijación del valor de cotización de acuerdo con las operaciones de compraventa realizadas por terceros.

Para el caso particular de inversiones en IIC de inversión libre, IIC de IIC de inversión libre e IIC extranjeras similares de acuerdo con la letra j) del artículo 36.1 del Reglamento de IIC, se podrán utilizar valores liquidativos estimados, bien se trate de valores preliminares del valor liquidativo definitivo, bien sean valores intermedios entre los valores liquidativos definitivos o no susceptibles de recálculo o confirmación.

g) Instrumentos financieros derivados: su valor razonable será el valor de mercado, considerando como tal el que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia. En caso de que no exista un mercado suficientemente líquido, o se trate de instrumentos derivados no negociados en mercado regulados o sistemas multilaterales de negociación, se valorarán mediante la aplicación de métodos o modelos de valoración adecuados y reconocidos que deberán cumplir con los requisitos y condiciones específicas establecidas en la normativa de instituciones de inversión colectiva relativa a sus operaciones con instrumentos derivados.

4. Baja de activos financieros.

4.1 Las instituciones de inversión colectiva darán de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

En todo caso se darán de baja entre otros:

- a) Los activos financieros vendidos en firme o incondicionalmente.
- b) Las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de recompra.
- c) Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando el activo financiero se dé de baja de acuerdo a las letras a) y b) anteriores, la diferencia entre la contraprestación recibida bruta 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 la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

4.2 Por el contrario, los activos financieros que se relacionan a continuación no se darán de baja, por considerarse que se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad:

- a) Las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés.
- b) Los activos financieros prestados en el marco de un préstamo de valores en los que el prestatario tenga la obligación de devolver los mismos activos, otros sustancialmente iguales, u otros similares que tengan idéntico valor razonable.
- c) Los activos financieros cedidos en el marco de un acuerdo de garantía financiera, a menos que se incumplan los términos del contrato y se pierda el derecho a recuperar los activos en garantía, en cuyo caso se darán de baja.

En los casos a) y b) la institución de inversión colectiva reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida que se tratará de acuerdo con lo establecido en la Norma 14.^a

Adicionalmente, en los casos b) y c) se reconocerá en cuentas de orden del balance el valor razonable de los activos prestados o cedidos en garantía.

4.3 En el caso de que la institución de inversión colectiva no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo.

Norma 12.^a Criterios generales de registro y valoración de la cartera de inversiones inmobiliarias.

La presente norma será de aplicación para la contabilización de la cartera de inversiones inmobiliarias de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

1. Reconocimiento.

Las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reconocerán una inversión inmobiliaria en su cartera cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los bienes inmuebles de naturaleza urbana en que invierten las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias, señalados en el artículo 56.1 de del Reglamento de IIC, se clasificarán con carácter general como inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable con cambios en patrimonio.

El valor del terreno y el de la edificación deberán figurar por separado, en las cuentas correspondientes, de forma que las amortizaciones de los edificios y las variaciones en la valoración queden correlacionadas con la parte del bien inmueble correspondiente.

2. Valoración inicial.

2.1 Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente por su valor razonable.

2.2 El valor razonable será, salvo evidencia en contrario, el precio de adquisición que incluirá, 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 incluirán 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.

2.3 Los inmuebles en construcción se valorarán inicialmente por el importe desembolsado correspondiente a la obra ejecutada.

2.4 La valoración inicial de las inversiones inmobiliarias se mantendrá hasta la realización de la primera tasación periódica.

3. Valoración posterior.

3.1 Con carácter general, la cartera de inversiones inmobiliarias se valorará por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación.

El valor razonable se corresponderá, salvo en los casos particulares que se señalan a continuación, con el último valor de tasación, calculado de acuerdo con lo establecido para la finalidad de determinación del patrimonio de las IIC inmobiliarias en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por las Órdenes EHA/3011/2007 y EHA/564/2008.

Cuando se incremente el valor en libros de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de una revalorización, este aumento se llevará a una cuenta de ajustes por cambio de valor, dentro del patrimonio de la IIC. 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 una revalorización, tal disminución se reconocerá en el resultado del ejercicio. No obstante, la disminución será cargada a una cuenta de ajustes por cambio de valor, dentro del patrimonio de la IIC, en la medida en que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta.

3.2 Casos particulares:

Cuando los inmuebles terminados se encuentren en proceso de rehabilitación, de acuerdo con la definición señalada en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, su valor razonable será su valor de tasación, deducido el coste final previsto que corresponda a la obra no ejecutada.

En el caso de inmuebles en fase de proyecto o construcción, su valor razonable será los importes desembolsados por obra ejecutada más las revalorizaciones generadas según el último valor de tasación, ponderadas por el porcentaje de obra ejecutada del inmueble.

El valor razonable de las sociedades cuyo activo esté constituido mayoritariamente por bienes inmuebles (en adelante, sociedades tenedoras) y entidades de arrendamiento, se calculará de acuerdo con los criterios de valoración incluidos en la Norma 6.^a de la Circular 4/1997, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, adaptándola a las exigencias de las IIC inmobiliarias. Para ello, será necesario que los inmuebles y derechos que mantengan en cartera las anteriores sociedades y entidades se valoren de acuerdo con las reglas establecidas para la determinación del patrimonio de IIC inmobiliarias en la Orden ECO/805/2003.

En el caso de que se mantengan contratos de adquisición de inversiones inmobiliarias en los que se establezcan condiciones que impliquen una probabilidad razonable de no ejecución se valorarán por su coste o precio de adquisición, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

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

3.3 El valor razonable no se modificará hasta la utilización de una nueva tasación, salvo en el caso de las sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento, e inmuebles en fase de construcción. En estos últimos, el valor razonable podrá modificarse durante el periodo de validez del informe de tasación con el fin de incorporar el cambio de valor derivado del grado de avance de la obra. Para ello, se deberá contar con la certificación del porcentaje de obra ejecutada por parte de la dirección facultativa o tasador a la fecha en la que se pretende recoger el nuevo valor razonable.

3.4 Cuando se produzcan tasaciones condicionadas por la sociedad de tasación, en tanto no se haya emitido por el tasador una declaración expresa y razonada sobre el levantamiento de los condicionantes de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2 de la Orden ECO/805/2003, para calcular el valor razonable de la inversión inmobiliaria se tomará como valor de tasación el menor de entre los siguientes: valor de la última tasación sin condicionantes o el valor de tasación condicionado.

En el supuesto de que no existiese ninguna tasación sin condicionantes anterior a la condicionada, se tomará como valor de tasación el menor entre el valor inicial y el valor de tasación condicionado.

3.5 En el caso de siniestros o pérdidas de valor irreversibles distintas de la depreciación física o funcional, la gestora o sociedad de inversión solicitará con carácter de máxima urgencia la tasación del inmueble que deberá realizarse, en todo caso, con anterioridad a la fecha de determinación del próximo valor liquidativo.

4. Amortización de las inversiones inmobiliarias.

4.1 El importe amortizable de un inmueble es su valor en libros menos su valor residual.

El importe amortizable se distribuirá de forma sistemática y racional a lo largo de la vida útil del inmueble, atendiendo a la depreciación que normalmente sufra por su funcionamiento, uso y disfrute.

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

4.2 En el caso de concesiones administrativas, derechos de superficie u otros derechos reales sobre bienes de inmuebles, en los que exista una reversión de la inversión a la entidad otorgante en un periodo inferior a la vida útil del inmueble, la amortización se realizará considerando el periodo de tiempo durante el cual se ha concedido el derecho o concesión.

4.3 El importe de las amortizaciones se contabilizará con la misma periodicidad que las tasaciones, y en el mes que se lleve a cabo la tasación del inmueble correspondiente.

5. Deterioro de las inversiones inmobiliarias.

Se producirá una pérdida por deterioro del valor de una inversión inmobiliaria cuando su valor en libros exceda de su valor de tasación.

Las correcciones valorativas por deterioro de las inversiones inmobiliarias, así como su reversión, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de resultados excepto que el saldo en la partida de ajustes en patrimonio de este inmueble consigne un saldo positivo.

La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del inmueble.

6. Baja de inversiones inmobiliarias.

6.1 Las inversiones inmobiliarias se darán 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.

6.2 Cuando se trate de ventas parciales de inmuebles, el tasador deberá especificar, en el certificado de tasación que emita, el porcentaje de valor que supone la parte que se pretende vender respecto al total del inmueble. Si no fuese necesaria la tasación previa a la venta, por ser aún válida la última tasación existente, deberá solicitarse un documento complementario al tasador que realizó la última tasación, certificativo del porcentaje que, en el momento de la tasación, representaba el valor de la parte vendida respecto al total del valor de tasación del inmueble.

El porcentaje de valor de la parte vendida respecto al total de inmueble se utilizará para cancelar parcialmente los saldos contables de la parte del inmueble vendida y para la determinación de resultados en la venta.

Norma 13.^a Criterios generales de registro y valoración del inmovilizado material.

1. Los criterios contenidos en la Norma 12.^a de esta Circular, relativa a las inversiones inmobiliarias, se aplicarán al inmovilizado material, con la excepción de la valoración posterior en mobiliario y enseres.

Para el cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la valoración posterior, se tendrá en cuenta el valor de tasación calculado, con una frecuencia mínima anual, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2003, para la finalidad de determinación del patrimonio de las IIC inmobiliarias.

2. La valoración posterior del mobiliario y enseres de las sociedades de inversión y fondos de inversión inmobiliaria será su coste o precio de adquisición, menos la amortización acumulada, y en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización del mobiliario y enseres se realizará de manera sistemática y racional en función de la vida útil y valor residual de dichos activos, con la periodificación acorde a lo señalado en la Norma 10.^a

Norma 14.^a Criterios generales de registro y valoración de pasivos financieros.

1. Reconocimiento.

Las instituciones de inversión colectiva reconocerán un pasivo financiero en su balance cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por una institución de inversión colectiva se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la institución de inversión colectiva una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. También se considerarán pasivos financieros las solicitudes de suscripción pendientes de asignar participaciones y los saldos acreedores por equalización de comisiones.

Los pasivos financieros se clasificarán, a efectos de su valoración, como débitos y partidas a pagar, excepto cuando se trate de instrumentos derivados, financiación por venta de valores recibidos en préstamo y pasivos surgidos por la venta en firme tanto de activos adquiridos temporalmente como de activos aportados en garantía a la IIC, que se considerarán como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Débitos y partidas a pagar.

Los pasivos financieros en esta categoría, se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se realizará a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

3. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La valoración inicial y posterior de los pasivos incluidos en esta categoría se realizará de acuerdo a los criterios señalados para los activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso particular de financiación por venta de valores recibidos en préstamo y pasivos surgidos por venta en firme de activos adquiridos temporalmente o activos aportados en garantía, se atenderá al valor razonable de los activos a recomprar para hacer frente a la devolución del préstamo o restitución de los activos adquiridos temporalmente o aportados en garantía.

4. Baja de pasivos financieros.

La institución dará de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Norma 15.^a Criterios generales de contabilización de instrumentos de patrimonio atribuidos a partícipes o accionistas.

1. Las acciones que representan el capital de las sociedades de inversión y las participaciones en que se encuentra dividido el patrimonio de los fondos de inversión se contabilizarán como instrumentos de patrimonio en la cuenta «Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas», del epígrafe «Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas» del Balance.

2. La adquisición por parte de una sociedad de inversión de sus propias acciones se registrará en el patrimonio de ésta, con signo negativo, por el valor razonable de la contraprestación entregada.

La amortización de acciones propias dará lugar a la reducción del capital por el importe del nominal de dichas acciones. La diferencia, positiva o negativa, entre la valoración y el nominal de las acciones deberá cargarse o abonarse, respectivamente, a cuentas de reservas.

Las diferencias obtenidas en la enajenación de acciones propias se registrarán en el patrimonio en cuentas de reservas, sin que en ningún caso se imputen a la cuenta de pérdidas y ganancias.

3. En el caso de sociedades de inversión de capital variable, y respecto a la puesta en circulación de acciones de la sociedad, las diferencias positivas o negativas entre la contraprestación recibida en la colocación o enajenación y el valor nominal o valor razonable de dichas acciones, según se trate de acciones puestas en circulación por primera vez o previamente adquiridas por la sociedad, se registrarán en la cuenta «Prima de emisión» del patrimonio.

4. Todos los gastos y costes de transacción inherentes a estas operaciones se registrarán directamente contra el patrimonio como menores reservas, netos del efecto impositivo, a menos que se haya desistido de la transacción o se haya abandonado, en cuyo caso se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias. El efecto impositivo correspondiente a estos gastos minorará o aumentará los pasivos o activos por impuesto corriente, tal y como se definen en la Norma 17.^a, respectivamente.

5. Una vez finalizado el ejercicio económico, el resultado de dicho ejercicio de los fondos de inversión, sea beneficio o pérdida, y que no vaya a ser distribuido en dividendos en caso de beneficios, se imputará al saldo de la cuenta «Partícipes» del patrimonio, y no a cuentas de reservas o resultados de ejercicios anteriores.

Norma 16.^a Criterios sobre moneda extranjera.

1. Las transacciones en moneda extranjera son aquellas que se denominan o liquidan en una moneda distinta de la moneda funcional de la institución. La moneda funcional de la institución de inversión colectiva será la moneda de denominación que figure en su reglamento de gestión o estatutos sociales.

2. Se considerarán como partidas monetarias de las instituciones de inversión colectiva la tesorería, los valores representativos de deuda y los débitos y créditos ajenos a la cartera de instrumentos financieros.

3. Se considerarán como partidas no monetarias aquellas no incluidas en el apartado anterior, entre ellas el inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, instrumentos financieros derivados y los instrumentos de patrimonio.

4. Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a la moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado de la fecha de la transacción, entendiéndose ésta como aquella en la que se cumplan los requisitos para el reconocimiento de la transacción.

Como tipo de cambio de contado, se tomará el tipo de contado más representativo del mercado de divisas a la fecha en cuestión o, en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha. Se entenderá por cambio representativo, el tipo de cambio de cierre publicado por un difusor de información financiera de reconocida implantación. En la selección del tipo de cambio a aplicar deberá considerarse aquel momento del día que, teniendo en cuenta los distintos mercados en los que invierta la IIC, permita un suficiente reflejo de los acontecimientos que puedan influir en esos mercados, garantizándose en cualquier caso que resulte imposible conocer a efectos de la estimación del valor liquidativo que se aplique a las suscripciones y reembolsos.

La sociedad gestora o, en su caso, la sociedad de inversión, deberán dotarse de un procedimiento expreso de control de la aplicación de los tipos de cambio de conversión, que asegure la homogeneidad y debida documentación de dicha aplicación.

5. Las partidas monetarias y las partidas no monetarias que formen parte de la cartera de instrumentos financieros se valorarán con la frecuencia que corresponda de acuerdo con la Norma 10.^a, al tipo de cambio de contado de la fecha de valoración, o en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha, que cumpla con las condiciones del segundo párrafo del anterior apartado.

En el caso de partidas monetarias que sean tesorería y débitos y créditos, las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe «Diferencias de cambio».

Para el resto de partidas monetarias y las partidas no monetarias que formen parte de la cartera de instrumentos financieros, las diferencias de cambio se tratarán conjuntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.

En el caso de las partidas no monetarias que formen parte de la cartera de inversiones inmobiliarias, las diferencias de cambio se reconocerán en patrimonio.

6. Las partidas no monetarias no recogidas en el apartado anterior, tales como el mobiliario y enseres, se valorarán aplicando el tipo de cambio de la fecha de registro inicial.

7. Para las instituciones de inversión colectiva cuya moneda funcional no sea el euro, de acuerdo con lo establecido en el anterior apartado 1, la conversión de los saldos contables al euro, a efectos de presentación de las cuentas anuales y los estados reservados, se realizará aplicando el tipo de cambio oficial publicado por el Banco Central Europeo de la fecha de referencia.

Norma 17.^a Impuesto sobre beneficios.

1. La presente Norma se aplicará a la contabilización del impuesto de beneficios del que las instituciones de inversión colectiva son sujeto pasivo.

2. El impuesto de beneficios se considerará en general como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y estará constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.

3. El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface la institución de inversión colectiva como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto de beneficios una vez consideradas 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 pagos a cuenta.

4. El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y

activos por impuesto diferido, que surgirán de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles (que dan lugar a mayores cantidades a pagar o menores cantidades a devolver por el impuesto en ejercicios futuros) darán lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles (que dan lugar a menores cantidades a pagar o mayores cantidades a devolver por el impuesto en ejercicios futuros) y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, darán 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 contemplados en las Normas 12.^a y 13.^a de esta Circular.

5. Los pasivos por impuesto diferido se reconocerán siempre; por el contrario, los activos por impuesto diferido sólo se reconocerán en la medida en que resulte probable que la institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente.

6. Los derechos a compensar en ejercicios posteriores las pérdidas fiscales no darán lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso, y sólo se reconocerán mediante la compensación del gasto por impuesto cuando la institución genere resultados positivos. Esta compensación deberá realizarse diariamente, o con la frecuencia de cálculo del valor liquidativo, y se calculará aplicando el tipo de gravamen al importe de pérdidas fiscales compensables. En cualquier caso, las pérdidas fiscales que puedan compensarse se registrarán en las cuentas de orden.

7. La cuantificación de los activos y pasivos por impuestos diferidos se realizará considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión. Las modificaciones en las normas tributarias darán lugar a los correspondientes ajustes en esta valoración.

8. Como excepción a lo establecido en el apartado 6 anterior, en el caso de instituciones de inversión colectiva por compartimentos, si a alguno de sus compartimentos le corresponde en el ejercicio pérdidas fiscales, y el conjunto de la institución compensa la totalidad o parte del mismo en relación al impuesto corriente, la contabilización del efecto impositivo se realizará, de la siguiente forma:

Por la parte de las pérdidas fiscales que se compensan surgirá un crédito y débito recíprocos entre los compartimentos a los que les correspondan y los compartimentos que los compensen.

Por la parte de las pérdidas fiscales que no se compensan por el resto de los compartimentos, el compartimento al que corresponda, contabilizará, en la cuenta de orden «Pérdidas fiscales a compensar» del balance, dicho importe y realizará su imputación de acuerdo a lo señalado en el apartado anterior.

Los créditos y débitos recíprocos se contabilizarán en las cuentas de balance, «Compartimento, deudor por IB» y «Compartimento, acreedor por IB» respectivamente de las partidas «I. Deudores» ó «III. Acreedores» del balance, según corresponda, contra las partida de la cuenta de pérdidas y ganancias «Ingreso/gasto por compensación de compartimento».

La compensación entre compartimentos se realizará proporcionalmente a los resultados generados por cada uno de ellos dentro del ejercicio económico. En el caso de la existencia de pérdidas fiscales a compensar procedentes de ejercicios anteriores, se aplicará el criterio FIFO. No obstante, la sociedad gestora, deberá establecer procedimientos internos que garanticen un trato equitativo entre los distintos compartimentos.

Los créditos y débitos recíprocos deberán liquidarse en el momento en el que la institución deba efectuar la liquidación del impuesto corriente y no más tarde del 30 de junio del siguiente ejercicio.

El gasto o ingreso por impuesto corriente de la institución será el resultado de la compensación, a final del ejercicio económico, de los créditos y debitos recíprocos contabilizados en las cuentas de balance «Compartimento, deudor por IB» y «Compartimento, acreedor por IB» y de los gastos e ingresos por compensación del impuesto de beneficios contabilizados por cada compartimento, respectivamente.

Norma 18.^a Criterios generales para la determinación de los resultados.

1. Se tendrán en cuenta los principios contables básicos y los criterios de valoración indicados en las normas anteriores a la hora de determinar los resultados de las instituciones de inversión colectiva.

2. Todas las pérdidas por deterioro y las amortizaciones, constituyen elementos de coste a incluir como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias, no procediendo su contabilización como aplicaciones del resultado del ejercicio.

3. Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

La periodificación de los intereses provenientes de la cartera de activos financieros se efectuará, cualquiera que sea su clase, mediante adeudo en la cuenta de activo «Intereses de la Cartera de Inversión» y abono simultáneo a la cuenta de pérdidas y ganancias, y la periodificación de los gastos de financiación se efectuará, cualquiera que sea su clase, mediante abono en cuentas de pasivo y adeudo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. En aplicación del principio de devengo serán periodificables, con la frecuencia que corresponda de acuerdo con lo establecido en la Norma 10.^a, los intereses de los activos y pasivos financieros, de acuerdo con el tipo de interés efectivo. Adicionalmente se periodificarán los gastos satisfechos por servicios que se reciban, los gastos de personal, los gastos generales y las amortizaciones de mobiliario o enseres; o cualquier otro concepto tanto de gasto como de ingreso susceptible de ello, con la misma periodicidad señalada en la Norma 10.^a, incluido el correspondiente al impuesto sobre sociedades.

Se exceptúan del principio anterior los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se llevarán a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento efectivo del cobro. El mismo tratamiento deberán seguir los ingresos por alquiler cuyo reembolso se prevea problemático.

En el caso de existencia de compartimentos, a efectos de la periodificación de los saldos por impuesto de sociedades correspondientes a cada compartimento, se deberá tener en cuenta la situación relativa entre ellos, de acuerdo con lo establecido en la Norma 17.^a 8, realizándose la periodificación de los mismos con la periodicidad de cálculo del valor liquidativo del compartimento que lo calcule con mayor frecuencia.

Los ingresos y gastos que se refieren al conjunto de un período como un todo, tales como pagas extraordinarias, amortizaciones, arrendamientos, etc., se suponen linealmente devengados a lo largo del mismo a efectos de su imputación periódica.

La periodificación de los gastos generales, podrá realizarse sobre la base de los presupuestos existentes, sin perjuicio de regularizar las diferencias con los datos reales en la cuenta anual o tan pronto como se produzcan desviaciones importantes.

Los ingresos por arrendamiento de inmuebles, en el caso de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias, se periodificarán mensualmente, excepto cuando el valor liquidativo de la institución se calcule con una frecuencia mayor. Los gastos por reparación y conservación se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de realizarlos.

5. A efectos de determinar los resultados de las IIC inmobiliarias, aquéllos derivados de las inversiones inmobiliarias se verán minorados por las inversiones adicionales, complementarias o de rehabilitación que correspondan a obra ya ejecutada y/o las indemnizaciones a arrendatarios contabilizadas.

Norma 19.^a Contabilización de operaciones en instituciones de inversión colectiva financieras.

1. Norma general para la contabilización de las operaciones: En todo lo no previsto en esta norma, las operaciones de las instituciones de inversión colectiva financieras se contabilizarán de acuerdo con los principios y criterios generales establecidos en las normas anteriores y con arreglo al contenido lógico de las cuentas comprendidas en el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a la que se refiere la sección tercera de esta Circular.

2. Compraventa de valores al contado: Se contabilizarán el día de su ejecución. Como día de la ejecución se entenderá, en general, el día de contratación para los instrumentos derivados y los instrumentos de patrimonio, y como el día de la liquidación para los valores de deuda y para las operaciones en el mercado de divisa. En estos casos, el periodo de tiempo comprendido entre la contratación y la liquidación se tratará de acuerdo con lo dispuesto en el siguiente apartado 3.

No obstante, en el caso de compraventa de instituciones de inversión colectiva, se entenderá 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 contabilizarán en la cuenta «Solicitudes de suscripción pendientes de asignar participaciones» del epígrafe «Deudores» del balance.

Las compras se adeudarán en la correspondiente cuenta del activo por el valor razonable de acuerdo a lo definido en la Norma 11.^a El resultado de las operaciones de venta se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias en

la fecha de ejecución de las órdenes.

3. Compraventa de valores a plazo: Las operaciones de compraventa de valores a plazo se registrarán en el momento de su contratación y hasta el momento del cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.

Se aplicará lo dispuesto en el apartado 5 de esta Norma 19.^a sobre contabilización de contratos de futuros, para las variaciones del valor razonable del activo que ha sido objeto de una compraventa a plazo entre la fechas de contratación de la operación a plazo y la fecha de la liquidación.

4. Adquisición y cesión temporal de activos:

4.1 La adquisición temporal de activos o adquisición con pacto de retrocesión, es una operación que, a efectos contables, se entiende que nace el día de su desembolso y vence el día en que se resuelve el citado pacto. Se entenderá que vencen a la vista las adquisiciones temporales cuya recompra debe necesariamente realizarse, pero puede exigirse opcionalmente a lo largo de un período de tiempo.

Se contabilizarán por el importe efectivo desembolsado en las cuentas del activo del balance específicamente habilitadas para recoger estas inversiones, cualquiera que sean los instrumentos subyacentes. La diferencia entre este importe y el precio de retrocesión se periodificará de acuerdo a la Norma 18.^a

Las diferencias de valor razonable que surjan en la adquisición temporal de activos de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 11.^a se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe «Variación del valor razonable en instrumentos financieros».

En caso de cesión en firme del activo adquirido temporalmente, se estará a lo dispuesto en la Norma 14.^a sobre registro y valoración de pasivos financieros.

4.2 La cesión temporal de activos o cesión de activos con pacto de retrocesión se contabilizará de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 11.^a 4 sobre baja de activos financieros.

5. Contabilización de contratos de futuros:

5.1 Las operaciones de contratos de futuros se registrarán en el momento de su contratación y hasta el momento del cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.

5.2 El efectivo depositado en concepto de garantía tendrá la consideración contable de depósito cedido, registrándose en las cuentas «Depósitos de garantía en mercados organizados de derivados», u «Otros depósitos de garantía», de la partida «I. Deudores» del Activo del Balance, según corresponda. En dicha rúbrica se registrará cualquier otro movimiento de efectivo habido en el depósito de garantía.

El valor razonable de los valores aportados en garantía por la IIC se registrarán en cuentas de orden en la rubrica «Valores aportados como garantía».

5.3 Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos contratos se reflejarán en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, de la siguiente forma: los pagos o diferencias positivas, cobros o diferencias negativas se registrarán en la cuenta «Resultado por operaciones con derivados», o «Variación del valor razonable en instrumentos financieros, por operaciones con derivados», según los cambios de valor se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta «Derivados», de la cartera interior o exterior del Activo o del Pasivo del Balance, según corresponda.

En aquellos casos en que el contrato presente una liquidación diaria, las correspondientes diferencias se contabilizarán en la cuenta «Resultado por operaciones con derivados».

6. Contabilización de opciones y warrants:

6.1 Estas operaciones se registrarán en el momento de su contratación y hasta el momento del cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.

6.2. Al efectivo y valores aportados por la IIC en concepto de garantía se les dará el mismo tratamiento contable que en el caso de los contratos de futuros.

6.3 Las primas por opciones y warrants comprados, se reflejarán en la cuenta «Derivados» de la cartera interior o exterior, del activo del Balance, en la fecha de ejecución de la operación, al valor indicado en la Norma 11.^a

6.4 Las primas resultantes de las opciones emitidas o warrants vendidos se registrarán en la cuenta «Derivados» del pasivo del Balance en la fecha de ejecución de la operación, al valor indicado en la Norma 14.^a

6.5 Las diferencias que surjan como consecuencia del cambio de valor de los contratos se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, de la siguiente forma: los pagos o diferencias positivas, cobros o diferencias negativas se registrarán en la cuenta «Resultado por operaciones con derivados», o «Variación del valor razonable en instrumentos financieros, por operaciones con derivados», según los cambios de valor se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta «Derivados», de la cartera interior o exterior del Activo o del Pasivo del Balance, según corresponda.

6.6 En caso de operaciones sobre valores, si la opción fuera ejercida, su valor se incorporará a la valoración inicial o posterior del activo subyacente adquirido o vendido, determinada de acuerdo con las reglas anteriores. Se excluirán de esta regla las operaciones que se liquiden por diferencias. En caso de adquisición, sin embargo, la valoración inicial no podrá superar el valor razonable del activo subyacente, registrándose la diferencia como pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. Cesión de valores en préstamo:

7.1 La presente norma se refiere a los valores entregados en forma de préstamo simple por la institución de inversión colectiva, en los que, por tanto, el prestatario adquiere su propiedad o libre disposición, y el compromiso de devolver a la institución en fecha determinada valores de la misma clase de los recibidos.

7.2 El valor razonable de los valores cedidos en préstamo por las Instituciones, se registrará, desde el momento de la cesión y hasta la fecha de cancelación, en la cuenta «Valores cedidos en préstamo» de las cuentas de orden.

Dichos valores continuarán figurando en las cuentas correspondientes del activo del Balance, debiendo cumplir con lo establecido en Norma 11.^a sobre registro y valoración de activos financieros y la Norma 18.^a sobre registro de resultados.

7.3 Los ingresos obtenidos como consecuencia de la cesión de valores en préstamo se periodificarán hasta el vencimiento de la operación conforme a lo desarrollado en la Norma 18.^a de esta Circular, de acuerdo al tipo de interés efectivo.

7.4 Si la institución vende los activos financieros recibidos en garantía por la operación de préstamo, reconocerá un pasivo financiero por el valor razonable de su obligación de devolverlos, valorándose este pasivo a su valor razonable de acuerdo con la Norma 14.^a

8. Operaciones de permuta financiera:

8.1 Las operaciones de permuta financiera se registrarán en el momento de su contratación y hasta el momento del cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden, por el importe nominal del contrato.

8.2 Los cobros o pagos asociados a cada contrato de permuta financiera se contabilizarán utilizando como contrapartida la cuenta «Derivados», de la cartera interior o exterior del Activo o del Pasivo del Balance, según corresponda.

8.3 Las diferencias que surjan como consecuencia del cambio de valor de los contratos se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, de la siguiente forma: los pagos o diferencias positivas, cobros o diferencias negativas se registrarán bajo la cuenta «Resultado por operaciones con derivados», o «Variación del valor razonable en instrumentos financieros, por operaciones con derivados», según los cambios de valor se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta «Derivados», de la cartera interior o exterior del Activo o del Pasivo del Balance, según corresponda.

En caso de liquidación diaria de los contratos, se estará a lo dispuesto en el apartado 5.3 de esta Norma.

9. Contabilización de operaciones estructuradas:

9.1 Instrumentos financieros híbridos: son instrumentos financieros híbridos aquellos que incluyen un derivado implícito de acuerdo con la normativa específica que regula las inversiones de las instituciones de inversión colectiva en instrumentos derivados.

Los instrumentos financieros híbridos se descompondrán en cada uno de sus componentes, aplicándose a los mismos sus correspondientes normas contables específicas.

Cuando esta descomposición no sea posible, el instrumento financiero híbrido se tratará íntegramente como un instrumento derivado.

9.2 Resto de operaciones estructuradas: los valores, instrumentos u operaciones que resulten de la combinación de dos o más instrumentos derivados, se descompondrán en sus componentes a efectos de su contabilización.

10. Garantías aportadas a la institución de inversión colectiva.

El valor razonable de los valores aportados en garantía a la institución de inversión colectiva distintos de efectivo figurará en cuentas de orden. En caso de venta de estos valores, se aplicará lo dispuesto en el apartado 7.4 de esta norma.

En relación al efectivo recibido en garantía, éste figurará en cuentas de Tesorería, reconociendo el correspondiente pasivo según la Norma 14.^a, que se valorará de acuerdo al importe a restituir a la entidad.

Norma 20.^a Contabilización de operaciones en instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

1. Norma general para la contabilización de las operaciones: En todo lo no previsto en esta Norma, las operaciones de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias se contabilizarán de acuerdo con los principios y criterios generales establecidos en las normas anteriores y con arreglo al contenido lógico de las cuentas comprendidas en los estados de balance y pérdidas y ganancias a la que se refiere la sección tercera de esta Circular.

2. Inmuebles terminados:

2.1 Se contabilizarán en la fecha de elevación a público de la escritura de compraventa.

2.2 En el mes que se realice la tasación periódica, el valor razonable se modificará haciendo uso del nuevo valor de tasación. Simultáneamente, se abonarán las cuentas transitorias que recojan, en su caso, las inversiones adicionales, complementarias o de rehabilitación en el inmueble, que correspondan a la obra ya ejecutada, y/o las indemnizaciones satisfechas a arrendatarios.

Las revalorización de los bienes inmuebles, teniendo en cuenta el abono de las cuentas transitorias y el importe de las obras ejecutadas pendientes de desembolso, se contabilizará en el epígrafe «Ajustes por cambios de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material», dentro del «Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas», utilizando como contrapartida la partida de «inmuebles terminados».

El deterioro de valor y, en su caso, su reversión se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe «Deterioro de inversiones inmobiliarias-incrementos de deterioro» o en «Deterioro de inversiones inmobiliarias-reversión del deterioro», según corresponda, utilizando como contrapartida la partida del activo del balance de «inmuebles terminados».

2.3 El beneficio o pérdida generada por la baja de la inversión se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias en la rúbrica «resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias-resultados positivos» o «resultados por enajenaciones y otros de inversiones inmobiliarias-resultados negativos», según corresponda, dando de baja todas las partidas asociadas a la inversión.

3. Compromisos de compra a plazo de inmuebles y contratos de arras:

3.1 Los compromisos de compra de inmuebles y contratos de arras se reflejarán en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la operación, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden por el importe nominal comprometido.

3.2 Las entregas a cuenta de un compromiso de compra a plazo, incluidos los contratos de arras, se registrarán en la rúbrica «Anticipos o entregas a cuenta» del activo del balance.

3.3 Las variaciones que existiesen en el valor razonable de los compromisos de compra de inmuebles, en el mes que se realice la tasación periódica, se reflejarán en la cuenta de «Ajustes por cambio de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material» de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de esta Norma, utilizando como contrapartida la partida «compromisos de compra de inmuebles».

3.4 El importe nominal comprometido, las entregas a cuenta y el valor razonable recogido en la partida compromisos de compra de un inmueble se darán de baja en el momento de la ejecución o rescisión del compromiso de compra.

En el momento de ejecución del compromiso de compra, los saldos de las partidas anteriores se reclasificarán a la rúbrica correspondiente según el uso y clasificación del inmueble subyacente, a su valor razonable. Ese valor razonable será el que se detalla en Norma 12.^a, en el apartado de valoración posterior, considerando el valor de la última tasación periódica.

Si se produjera la rescisión del compromiso o contrato, el beneficio o pérdida generada se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias en la rúbrica «resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias», dando de baja todas las partidas asociadas a la inversión.

4. Compra de opciones de compra sobre inmuebles:

4.1 La compra de opciones de compra de inmuebles se registrarán en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la operación o vencimiento del contrato, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden, por el importe comprometido.

4.2 El importe de la prima de la opción más los gastos inherentes a la operación se corresponderá con la valoración inicial, reflejándose en el epígrafe «Compra de opciones de compra».

4.3 En el mes que se realice la tasación periódica, el valor razonable se modificará haciendo uso del nuevo valor de tasación.

Las variaciones que existiesen en el valor razonable, en el mes que se realice la tasación periódica, se reflejarán en la cuenta de «Ajustes por cambio de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material» de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de esta Norma, utilizando como contrapartida la partida «compra de opciones de compra de inmuebles».

4.4 El importe comprometido, las entregas a cuenta y el valor razonable recogido en la partida compra de opciones de compra de un inmueble se darán de baja en el momento de la ejecución de la opción de compra.

En el momento de ejecución de la opción de compra, los saldos de las partidas anteriores se reclasificarán a la rúbrica correspondiente según el uso y clasificación del inmueble subyacente, a su valor razonable. Este valor razonable será el que se detalla en Norma 12.^a, en el apartado de valoración posterior, considerando el valor de la última tasación periódica.

4.5 Si la opción no se ejecutara, se darán de baja las partidas señaladas en el punto 4.4 anterior, imputándose la pérdida generada por la no ejecución de la inversión a la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con lo establecido en el punto 2.3 de esta Norma.

5. Inmuebles en fase de proyecto y en construcción:

5.1 Los inmuebles en fase de construcción se reflejarán en el momento de su contratación y hasta su finalización, en la rúbrica correspondiente de las cuentas de orden por el importe pendiente de desembolso.

El valor razonable se reconocerá en la rúbrica «inmuebles en fase de construcción».

5.2 En la valoración inicial y hasta la finalización de la construcción, si el importe desembolsado, en relación al precio de adquisición total, es superior al porcentaje de obra ejecutada, se registrará la diferencia en la rúbrica «Anticipos o entregas a cuenta».

5.3 En el mes que se realice la tasación periódica, el valor razonable se modificará haciendo uso de las plusvalías generadas según el nuevo valor de tasación y de las entregas a cuenta por obra ejecutada.

Las variaciones que existiesen en el valor razonable, teniendo en cuenta el abono de la cuenta «Anticipos o entregas a cuenta», se reflejarán en la cuenta de «Ajustes por cambio de valor en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material» de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de esta Norma, utilizando como contrapartida la partida «inmuebles en fase de construcción».

5.4 El importe pendiente de desembolso, los anticipos o entregas a cuenta y el valor razonable recogido en la partida inmuebles en fase de construcción de un inmueble se darán de baja una vez finalizado el inmueble y en la fecha de la escritura pública de compraventa del inmueble o en el momento de resolución del contrato.

En la fecha de escritura pública de compraventa del inmueble, los saldos de las partidas señaladas se reclasificarán a la rúbrica correspondientes según el uso y clasificación del inmueble terminado, a su valor razonable. Este valor razonable será el que se detalla en Norma 12.^a, en el apartado de valoración posterior, considerando el valor de la última tasación periódica.

Si se produjera la resolución del contrato, el beneficio o pérdida generada por la baja de la inversión se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con lo establecido en el punto 2.3 de esta Norma.

6. Concesiones administrativas y otros derechos reales.

Su contabilización se llevará a cabo de forma semejante a lo establecido en el apartado 2 de esta Norma («Inmuebles terminados»), considerando las rúbricas que correspondan a estas inversiones.

7. Acciones en sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento.

7.1 Se contabilizarán el día en el que se transfiera su propiedad o se constituyan, mediante escritura pública.

7.2 Su valor razonable se modificará con una frecuencia acorde a lo señalado en la Norma 10.^a Las variaciones en dicho valor se reflejarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2 de esta Norma, utilizando como contrapartida la partida «acciones en sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento».

8. Cuentas transitorias.

8.1 En la cuenta «Inversiones adicionales, complementarias o de rehabilitación en curso», se registrarán las inversiones que supongan un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de un inmueble por los importes que se vayan desembolsando.

En el momento en el que se utilice la próxima tasación periódica, se abonará la cuenta transitoria en el importe que corresponda a la obra ya ejecutada, con cargo al valor razonable de la inversión inmobiliaria correspondiente.

8.2 En la cuenta «Indemnizaciones a arrendatarios», se registrarán los importes satisfechos por este concepto siempre que supongan un aumento de la rentabilidad futura de la inversión.

En el momento en el que se utilice la próxima tasación periódica, se abonará la cuenta transitoria, con cargo al valor razonable de la inversión inmobiliaria correspondiente.

9. Indemnizaciones a recibir.

Las compensaciones o indemnizaciones a recibir de terceros por deterioro o pérdida de una inversión inmobiliaria se reconocerán por el importe estimado de la indemnización en la cuenta de orden «indemnizaciones previstas pendientes de confirmar». Cuando no existan dudas de que dichas compensaciones o indemnizaciones serán percibidas, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe de la citada indemnización no podrá exceder del valor de la inversión inmobiliaria correspondiente.

10. Operaciones híbridas.

Son operaciones híbridas aquellas en las que la inversión inmobiliaria soporta algún tipo de opción. Estas operaciones se descompondrán en cada uno de sus componentes, aplicándose a los mismos sus correspondientes

normas contables específicas.

El componente opcional se registrará por su valor razonable en la rúbrica «opciones sobre la cartera de inversiones inmobiliarias».

11. Deudores dudosos o morosos.

Los saldos de las cuentas de «deudores por venta de inmuebles», y «deudores por alquileres» y otros deudores por operaciones inmobiliarias cuyo cobro sea problemático o en los que hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial se darán de baja, contabilizándose como contrapartidas en la cuenta «deudores dudosos o morosos».

En el caso que existieran avales o garantías sobre el cobro de dichos saldos, su importe se contabilizará en la cuenta «deudores dudosos o morosos avalados o garantizados».

SECCIÓN TERCERA

Modelos de cuentas anuales y estados de información reservada

Norma 21.^a Tipología y plazos de rendición de los modelos de cuentas anuales y estados de información reservada.

1. Las instituciones de inversión colectiva de carácter financiero a que se refiere el capítulo I del Título III de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, con las excepciones que se señalan a continuación, deberán presentar, en la forma detallada en la Norma 6.^a 4, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores los siguientes modelos de cuentas anuales y estados de información reservada, referidos al último día del período señalado, salvo cuando se indique expresamente lo contrario, y cuyo detalle figura en el Anexo 1 de esta Circular:

Denominación	Periodicidad	Plazo máx. de presentación
P01. Balance público	Anual.	último día natural del mes siguiente al de referencia.
P02. Cuenta de pérdidas y ganancias pública.	Anual.	Id.
C01. Balance público agregado.	Anual.	Id.
C02. Cuenta de pérdidas y ganancias pública agregada.	Anual.	Id.
T01. Distribución del patrimonio.	Trimestral.	Id.
T02. Estado de variación patrimonial.	Trimestral.	Id.
M04. Cartera de inversiones financieras y tesorería.	Mensual.	Id.
M05. Cartera de operaciones en instrumentos derivados.	Mensual.	Id.
MA2. Estado de coeficiente de liquidez e inversión en activos del art. 36.1.j.	Mensual.	Id.
MB2. Patrimonio de IIC clase/serie y valor liquidativo.	Mensual.	Id.
MD3. Método del compromiso.	Mensual.	Id.
MR3. Metodología VAR relativo.	Mensual.	Id.
MV3. Metodología VAR absoluto.	Mensual.	Id.
MX3. Información adicional sobre metodologías de cómputo de exposición.	Mensual.	Id.
MA7. Estado de información auxiliar I.	Mensual.	Id.
MB7. Estado de información auxiliar II.	Mensual.	Id.
MC7. Estado de información auxiliar III.	Mensual.	Id.
MD7. Estado de información auxiliar IV.	Mensual.	Id.
M08. Posiciones conjuntas. Coeficientes de diversificación.	Mensual.	Id.
A01. Aplicación del beneficio del ejercicio.	Anual.	Id.

Las IIC de IIC de inversión libre, a las que se refiere el artículo 44 del Reglamento de IIC, deberán presentar la información contenida en el apartado anterior, no más tarde del último día natural del tercer mes posterior a la fecha de referencia.

En el caso de que no dispongan en dicho plazo del valor liquidativo definitivo de la IIC de IIC de inversión libre, las sociedades o las gestoras correspondientes vendrán obligadas a remitir los estados rectificadas en el plazo de los quince días siguientes al cálculo de dicho valor liquidativo.

En relación a las IIC de inversión libre a las que se refiere el artículo 43 del Reglamento de IIC, únicamente deberán presentar los modelos calificados como públicos de la relación anterior, no más tarde del último día natural del tercer mes posterior a la fecha de referencia. En relación a los estados de información reservada de estas instituciones, se estará a lo dispuesto en las normas que específicamente les sean aplicables.

2. Las instituciones de inversión colectiva de inmobiliarias a que se refiere el capítulo II del Título III de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, deberán presentar en la forma señalada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores las cuentas anuales y estados de información reservada, referidos al último día del período señalado, salvo cuando se indique expresamente lo contrario, de acuerdo con los modelos establecidos en el Anexo 2 de esta Circular:

Denominación	Periodicidad	Plazo máx. de presentación
PI01. Balance público	Anual.	Último día natural del mes siguiente al de referencia.
P102. Cuenta de pérdidas y ganancias pública.	Anual.	
CI01. Balance público agregado.	Anual.	
CI02. Cuenta de pérdidas y ganancias pública agregada	Anual.	
TI01. Distribución del patrimonio.	Trimestral.	
TI02. Estado de variación patrimonial.	Trimestral.	
I02. Estado de patrimonio y valor liquidativo.	Mensual.	
I03.A) Estado de información auxiliar I.	Mensual.	
I03.B) Estado de información auxiliar II.	Mensual.	
I03.C) Estado de información auxiliar III.	Mensual.	
I03.D) Estado de información auxiliar IV.	Mensual.	
I04.A) Cartera de inversiones inmobiliarias.	Mensual.	
I04.B) Cartera de inversiones financieras.	Mensual.	
I05.A) Información adicional sobre contratos sobre inversiones inmobiliarias I.	Mensual.	
I05.B) Información adicional sobre contratos sobre inversiones inmobiliarias II.	Mensual.	
I05.C) Información adicional sobre contratos sobre inversiones inmobiliarias III.	Mensual.	
I05.D) Información adicional sobre contratos sobre inversiones inmobiliarias IV.	Mensual.	
I05.E) Información adicional sobre contratos sobre inversiones inmobiliarias V.	Mensual.	
I06.A) Estado de coeficientes I.	Mensual.	
I06.B) Estado de coeficientes II.	Mensual.	
I06.C) Estado de coeficientes III.	Mensual.	
I06.D) Estado de coeficientes IV.	Mensual.	
I06.E1) Estado de coeficientes V.	Mensual.	
I06.E2) Estado de coeficientes VI.	Mensual.	
AI01. Aplicación del beneficio del ejercicio.	Anual.	

3. El balance agregado y la cuenta de pérdidas y ganancias agregada de las IIC recogidas en los apartados anteriores, se obtendrán por la agregación de las correspondientes partidas recogidas en los balances y cuentas de

pérdidas y ganancias individuales de los compartimentos, con eliminación de las inversiones mutuas y saldos por operaciones comunes.

4. En los modelos a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores recogidos en los dos apartados anteriores, las cantidades se expresarán en euros con dos decimales, salvo cuando expresamente se indique otra cosa.

5. Las instituciones de inversión colectiva deberán poner a disposición del depositario la información anterior, para su verificación en los términos establecidos en la Orden EHA/596/2008, de 5 de marzo, por la que se regulan determinados aspectos del régimen jurídico del depositario de IIC, no más tarde del día 15 del mes en el que deben presentar la información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

6. Con independencia de la periodicidad de los modelos a presentar recogida en los apartados 1 y 2, la Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá requerir la entrega de éstos con una frecuencia superior, si las circunstancias de supervisión así lo aconsejan.

7. Cuando la fecha que corresponda con el plazo máximo para enviar los estados sea inhábil, los estados se remitirán como máximo el siguiente día hábil.

8. La Comisión Nacional del Mercado de Valores dará publicidad de los modelos públicos a que se refiere esta Norma a través del registro de auditorías establecido en el artículo 13 del Reglamento de IIC.

Norma 22.^a Rendición de las cuentas anuales.

1. El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias integrantes de las cuentas anuales que han de ser revisados por los auditores de cuentas, según lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y remitidos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores según el artículo 31 del Reglamento de IIC, se ajustarán a los modelos establecidos en los apartados 1 y 2 de la Norma 21.^a

El estado de cambios en el patrimonio neto se ajustará a lo dispuesto con carácter general en el Plan General de Contabilidad. El estado de flujos de efectivo no será exigible.

En el caso de las instituciones por compartimentos, las cuentas anuales estarán integradas por el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias agregados de la institución; el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de cada compartimento de la institución; el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria de la institución.

2. En el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de cambios en el patrimonio neto, deberán figurar además de las cifras del ejercicio que se cierra las correspondientes al ejercicio anterior.

3. La memoria, comprendida dentro de las cuentas anuales, completará, ampliará y comentará los otros documentos integrantes de las mismas, de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en el Plan General de Contabilidad. No será necesario que las instituciones de inversión colectiva incluyan información segmentada sobre el importe neto de la cifra de negocios. En relación a la información sobre partes vinculadas, se estará a la definición específica de vinculación establecida en la normativa propia de las IIC.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de las instituciones por compartimentos, la memoria de la IIC incluirá información adicional detallada sobre:

Situación fiscal de la institución: se informará del gasto por impuesto de sociedades o de la existencia de pérdidas fiscales a compensar, de la institución. Adicionalmente, se incluirá información sobre los saldos de cada compartimento derivados de la aplicación de la Norma 17.^a de esta Circular sobre el impuesto de beneficios.

Cualquier otro coste, gasto u obligación que no habiendo sido atribuido al compartimento, deba ser soportado por el mismo en la parte proporcional que se establezca en el reglamento del fondo o estatuto de la sociedad.

Inversiones en otro compartimento de la misma institución, especificando el importe y el porcentaje que representa sobre el patrimonio del compartimento objeto de inversión.

Operaciones realizadas entre los compartimentos de una misma institución y resultado de las mismas, que hayan sido objeto de eliminación para el cálculo del impuesto de sociedades.

5. En el caso de instituciones de inversión colectiva inmobiliarias, la memoria deberá contener adicionalmente la siguiente información:

La existencia sobre los inmuebles o derechos, de opciones, contratos sobre garantía o rentabilidad de renta mínimas, o cualquier otro tipo de contrato que pueda afectar al valor de tasación, haciendo referencia a su incidencia o no sobre el valor razonable.

Se informará de las obligaciones frente a terceros, detallando los importes totales por concepto, tanto en términos absolutos como relativos al patrimonio a fin de año, y plazos. El desglose de los plazos para el año posterior al de referencia de las cuentas anuales se realizará de forma trimestral, y para los periodos sucesivos de forma anual.

En particular, y entre otros que tengan cabida, se informará de las obligaciones derivadas de inmuebles terminados, inmuebles en fase de construcción, compromisos de compra y el endeudamiento derivado para hacer frente a dificultades transitorias de tesorería.

Como información adicional se detallará de la misma forma, en cuanto a plazos, el importe al que debería hacer frente la institución en caso de ejercer sus derechos sobre opciones de compra de inmuebles.

6. Las sociedades gestoras, en el caso de los fondos de inversión, o los administradores de las sociedades de inversión, deberán remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores las cuentas anuales y el informe de gestión a que se refiere el artículo 202 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el correspondiente informe de auditoría, dentro de los 4 primeros meses de cada ejercicio, debidamente firmados por todos los miembros del Consejo de Administración de la gestora o los administradores, según corresponda. Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos que falte, con expresa indicación de la causa.

En el caso de IIC por compartimentos, la auditoría de cuentas deberá referirse a cada uno de los compartimentos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 del Reglamento de IIC.

Norma transitoria primera. Reglas generales para la aplicación de la Circular en el ejercicio 2008.

En relación a la elaboración de las cuentas anuales de las instituciones de inversión colectiva, los criterios contenidos en la presente Circular se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Ello no obstante, a partir del día de entrada en vigor de esta Circular y en adelante, se deberán comenzar a aplicar en la contabilidad de la institución los criterios de registro, baja, clasificación y valoración de elementos patrimoniales contenidos en la misma. Los ajustes que se pongan de manifiesto ese día deberán reconocerse en una cuenta de reservas.

Norma transitoria segunda. Información a incluir en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se considerarán cuentas anuales iniciales, por lo que se no reflejarán cifras comparativas en las citadas cuentas.

Sin perjuicio de lo anterior, en la memoria de dichas cuentas anuales se reflejarán el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

Asimismo, en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008, se creará un apartado con la denominación de «Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables», en el que se incluirá una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio de la institución de inversión colectiva. En particular, se incluirá una conciliación referida a la fecha de entrada en vigor.

Norma transitoria tercera. Envío de información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los primeros modelos de estados públicos y estados de información reservada a remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con los formatos, criterios de elaboración, frecuencia y plazos de presentación de esta Circular serán los correspondientes a diciembre de 2008.

Norma transitoria cuarta. Valores representativos de deuda con vencimiento inferior a 6 meses.

Las instituciones de inversión colectiva que a la fecha de entrada en vigor de la Circular tengan posiciones en valores representativos de deuda con un vencimiento inferior a 6 meses, podrán seguir valorando estas inversiones de acuerdo a los criterios de la Circular 7/1990, hasta el vencimiento de los títulos.

Norma adicional.

1. Se añade un segundo párrafo a la letra a) de la Norma 22.^a de la Circular 1/2006, de 3 de mayo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre instituciones de inversión colectiva de inversión libre:

«No obstante, se podrán utilizar valores liquidativos estimados, bien se trate de valores preliminares del valor liquidativo definitivo, bien sean valores intermedios entre los valores liquidativos definitivos o no susceptibles de recálculo o confirmación, hasta un máximo del 10% del patrimonio».

2. Se modifica el cuadro incluido en el apartado 1 de la Norma 18.^a de la Circular 1/2006, de 3 de mayo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre instituciones de inversión colectiva de inversión libre:

Denominación	Periodicidad	Plazo máx. de presentación
IL1. Estado de información estadística operativa.	Mensual.	Último día natural del tercer mes posterior al de la fecha de referencia.
IL2. Cartera de inversiones.	Mensual.	

Norma derogatoria.

Quedan derogadas las siguientes normas:

1. La Circular 7/1990, de 27 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables y estados financieros reservados de instituciones de inversión colectiva.

2. La Sección Segunda y la Norma 9.^a de la Circular 4/1994, de 14 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, obligaciones de información, determinación del valor liquidativo y coeficientes de inversión y operativos y actuaciones en las tasaciones de inmuebles de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.

Norma final.

La presente Circular entrará en vigor el día 31 de diciembre de 2008. Cuanta información se suministre a la CNMV con referencia a los períodos que culminen en dicha fecha o posterior, se ajustará al contenido, forma y sistema de envío establecidos en esta Circular.

Madrid, 11 de septiembre de 2008.-El Presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Julio Segura Sánchez.

[Anexo 1](#)

[Anexo 2](#)

[Anexo 3](#)

[Manual de cumplimentación de IIC financieras](#)

[Requisitos técnicos IIC financieras](#)

[Manual de cumplimentación de IIC inmobiliarias](#)

[Requisitos técnicos IIC inmobiliarias](#)