

**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS  
INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de diciembre de 2018

## *Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente*

Al Consejo de Administración de GVC Gaesco Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I., (el Fondo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

| Aspectos más relevantes de la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Modo en el que se han tratado en la auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cartera de inversiones financieras</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| De conformidad con la legislación vigente, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.                             | El Fondo mantiene un contrato de gestión con GVC Gaesco Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., como Sociedad Gestora. Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora, en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo, al objeto de considerar que los anteriores son adecuados y se aplican de manera consistente para todos los activos en cartera de inversiones financieras del Fondo.                                                                                                                                         |
| De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio Neto del Fondo está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras del Fondo, se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y en la nota 6 de la misma, se detalla la cartera de inversiones financieras a 31 de diciembre de 2018. | Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sobre la cartera de inversiones financieras del Fondo, entre los que destacan los siguientes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que la cartera de inversiones financieras tiene en el cálculo diario de su Patrimonio Neto y, por tanto, del valor liquidativo del mismo.                                                                                                                                       | <i>Obtención de confirmaciones de la Entidad Depositaria de los títulos</i><br><br>Solicitamos a la Entidad Depositaria, en el desarrollo de sus funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2018, sin encontrar excepciones o diferencias significativas entre la respuesta recibida de la Entidad Depositaria y los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad Gestora del mismo.         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Valoración de la cartera de inversiones financieras</i><br><br>Comprobamos la valoración de la totalidad de los títulos líquidos negociados en mercados organizados que se encuentran en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2018, mediante la re-ejecución de los cálculos realizados por la Sociedad Gestora y utilizando para ello valores fiables de mercado a la fecha de análisis.<br><br>Dichas re-ejecuciones reflejan que la diferencia en las valoraciones obtenidas respecto a las valoraciones registradas en la contabilidad del Fondo, no son significativas. |

### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora del Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Raúl Luño Biarge (21641)

24 de abril de 2019

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2019 Núm. 20/19/00297

96,00 EUR

IMPORT COL·LEGIAL:

Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS  
INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018 e  
Informe de gestión del ejercicio 2018



CLASE 8.<sup>a</sup>  
SOLICITUD



ON6147078

**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

**Balance de situación al 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

| ACTIVO                                    | 2018                | 2017                |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Activo no corriente</b>                | -                   | -                   |
| Inmovilizado intangible                   | -                   | -                   |
| Inmovilizado material                     | -                   | -                   |
| Bienes inmuebles de uso propio            | -                   | -                   |
| Mobiliario y enseres                      | -                   | -                   |
| Activos por impuesto diferido             | -                   | -                   |
| <b>Activo corriente</b>                   | <b>8 089 341,00</b> | <b>8 773 412,81</b> |
| Deudores                                  | 436 084,00          | 60 028,02           |
| Cartera de inversiones financieras        | 7 645 672,89        | 8 090 558,76        |
| Cartera interior                          | 1 752 002,20        | 2 019 907,91        |
| Valores representativos de deuda          | -                   | 399 723,91          |
| Instrumentos de patrimonio                | 1 752 002,20        | 1 620 184,00        |
| Instituciones de Inversión Colectiva      | -                   | -                   |
| Depósitos en Entidades de Crédito         | -                   | -                   |
| Derivados                                 | -                   | -                   |
| Otros                                     | -                   | -                   |
| Cartera exterior                          | 5 893 670,69        | 6 070 666,62        |
| Valores representativos de deuda          | -                   | -                   |
| Instrumentos de patrimonio                | 5 893 670,69        | 6 055 226,55        |
| Instituciones de Inversión Colectiva      | -                   | -                   |
| Depósitos en Entidades de Crédito         | -                   | -                   |
| Derivados                                 | -                   | 15 440,07           |
| Otros                                     | -                   | -                   |
| Intereses de la cartera de inversión      | -                   | (15,77)             |
| Inversiones morosas, dudosas o en litigio | -                   | -                   |
| Periodificaciones                         | -                   | -                   |
| Tesorería                                 | 7 584,11            | 622 826,03          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                       | <b>8 089 341,00</b> | <b>8 773 412,81</b> |

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

CLASE 8.<sup>a</sup>

ON6147079

**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.****Balance de situación al 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

| <b>PATRIMONIO Y PASIVO</b>                                          | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas</b>              | <b>8 067 783,66</b> | <b>8 656 359,31</b> |
| Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas          | 8 067 783,66        | 8 656 359,31        |
| Capital                                                             | -                   | -                   |
| Partícipes                                                          | 9 366 493,82        | 7 410 236,66        |
| Prima de emisión                                                    | -                   | -                   |
| Reservas                                                            | -                   | -                   |
| (Acciones propias)                                                  | -                   | -                   |
| Resultados de ejercicios anteriores                                 | -                   | -                   |
| Otras aportaciones de socios                                        | -                   | -                   |
| Resultado del ejercicio                                             | (1 298 710,16)      | 1 246 122,65        |
| (Dividendo a cuenta)                                                | -                   | -                   |
| Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio | -                   | -                   |
| Otro patrimonio atribuido                                           | -                   | -                   |
| <b>Pasivo no corriente</b>                                          | -                   | -                   |
| Provisiones a largo plazo                                           | -                   | -                   |
| Deudas a largo plazo                                                | -                   | -                   |
| Pasivos por impuesto diferido                                       | -                   | -                   |
| <b>Pasivo corriente</b>                                             | <b>21 557,34</b>    | <b>117 053,50</b>   |
| Provisiones a corto plazo                                           | -                   | -                   |
| Deudas a corto plazo                                                | -                   | -                   |
| Acreedores                                                          | 21 557,34           | 117 053,50          |
| Pasivos financieros                                                 | -                   | -                   |
| Derivados                                                           | -                   | -                   |
| Periodificaciones                                                   | -                   | -                   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO</b>                                    | <b>8 089 341,00</b> | <b>8 773 412,81</b> |
| <b>CUENTAS DE ORDEN</b>                                             | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
| <b>Cuentas de compromiso</b>                                        | -                   | <b>1 494 249,04</b> |
| Compromisos por operaciones largas de derivados                     | -                   | 1 494 249,04        |
| Compromisos por operaciones cortas de derivados                     | -                   | -                   |
| <b>Otras cuentas de orden</b>                                       | <b>1 298 710,16</b> | -                   |
| Valores cedidos en préstamo por la IIC                              | -                   | -                   |
| Valores aportados como garantía por la IIC                          | -                   | -                   |
| Valores recibidos en garantía por la IIC                            | -                   | -                   |
| Capital nominal no suscrito ni en circulación                       | -                   | -                   |
| Pérdidas fiscales a compensar                                       | 1 298 710,16        | -                   |
| Otros                                                               | -                   | -                   |
| <b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>                                       | <b>1 298 710,16</b> | <b>1 494 249,04</b> |

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147080

**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

|                                                                     | 2018                  | 2017                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos            | -                     | -                   |
| Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva     | -                     | -                   |
| Gastos de personal                                                  | -                     | -                   |
| Otros gastos de explotación                                         | (221 200,37)          | (189 547,96)        |
| Comisión de gestión                                                 | (207 775,03)          | (177 558,70)        |
| Comisión de depositario                                             | (7 974,30)            | (6 824,94)          |
| Ingreso/gasto por compensación compartimento                        | -                     | -                   |
| Otros                                                               | (5 451,04)            | (5 164,32)          |
| Amortización del inmovilizado material                              | -                     | -                   |
| Excesos de provisiones                                              | -                     | -                   |
| Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado            | -                     | -                   |
| <b>Resultado de explotación</b>                                     | <b>(221 200,37)</b>   | <b>(189 547,96)</b> |
| Ingresos financieros                                                | 219 542,33            | 172 325,23          |
| Gastos financieros                                                  | (2 414,57)            | (1 745,36)          |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros           | (1 256 930,73)        | 1 176 525,25        |
| Por operaciones de la cartera interior                              | (271 121,78)          | 468 852,33          |
| Por operaciones de la cartera exterior                              | (985 808,95)          | 707 672,92          |
| Por operaciones con derivados                                       | -                     | -                   |
| Otros                                                               | -                     | -                   |
| Diferencias de cambio                                               | (1 306,80)            | (4 262,86)          |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | (36 400,02)           | 102 428,76          |
| Deterioros                                                          | -                     | -                   |
| Resultados por operaciones de la cartera interior                   | (23 597,02)           | 7 334,44            |
| Resultados por operaciones de la cartera exterior                   | (1 532,42)            | (8 135,47)          |
| Resultados por operaciones con derivados                            | (11 270,58)           | 103 229,79          |
| Otros                                                               | -                     | -                   |
| <b>Resultado financiero</b>                                         | <b>(1 077 509,79)</b> | <b>1 445 271,02</b> |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                                 | <b>(1 298 710,16)</b> | <b>1 255 723,06</b> |
| Impuesto sobre beneficios                                           | -                     | (9 600,41)          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                      | <b>(1 298 710,16)</b> | <b>1 246 122,65</b> |

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

### Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2018

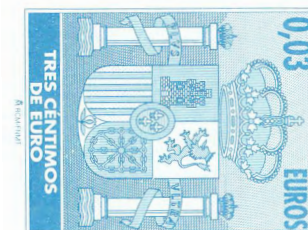
#### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

|                                                                                                      |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias                                                       | (1 298 710,16)        |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas | -                     |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                                             | -                     |
| <b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>                                                        | <b>(1 298 710,16)</b> |

#### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

|                                          | Participes          | Reservas | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | (Dividendo a cuenta) | Otro patrimonio atribuido | Total               |
|------------------------------------------|---------------------|----------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b> | <b>7 410 236,66</b> | -        | -                                   | <b>1 246 122,65</b>     | -                    | -                         | <b>8 656 359,31</b> |
| Ajustes por cambios de criterio          | -                   | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | -                   |
| Ajustes por errores                      | -                   | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | -                   |
| <b>Saldo ajustado</b>                    | <b>7 410 236,66</b> | -        | -                                   | <b>1 246 122,65</b>     | -                    | -                         | <b>8 656 359,31</b> |
| Total ingresos y gastos reconocidos      | -                   | -        | -                                   | (1 298 710,16)          | -                    | -                         | (1 298 710,16)      |
| Aplicación del resultado del ejercicio   | 1 246 122,65        | -        | -                                   | (1 246 122,65)          | -                    | -                         | -                   |
| Operaciones con partícipes               |                     |          |                                     |                         |                      |                           |                     |
| Suscripciones                            | 2 776 501,04        | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | 2 776 501,04        |
| Reembolsos                               | (2 066 366,53)      | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | (2 066 366,53)      |
| Otras variaciones del patrimonio         | -                   | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | -                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>9 366 493,82</b> | -        | -                                   | <b>(1 298 710,16)</b>   | -                    | -                         | <b>8 067 783,66</b> |

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.



0N6147081

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

### Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 (Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2017

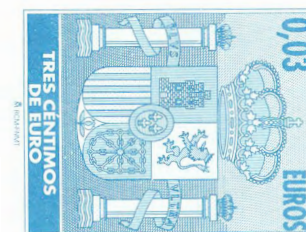
#### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

|                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias                                                       | 1 246 122,65        |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas | -                   |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                                             | -                   |
| <b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>                                                        | <b>1 246 122,65</b> |

#### B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

|                                          | Participes          | Reservas | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | (Dividendo a cuenta) | Otro patrimonio atribuido | Total               |
|------------------------------------------|---------------------|----------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b> | <b>8 120 859,33</b> | -        | -                                   | (295 681,68)            | -                    | -                         | <b>7 825 177,65</b> |
| Ajustes por cambios de criterio          | -                   | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | -                   |
| Ajustes por errores                      | -                   | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | -                   |
| <b>Saldo ajustado</b>                    | <b>8 120 859,33</b> | -        | -                                   | <b>(295 681,68)</b>     | -                    | -                         | <b>7 825 177,65</b> |
| Total ingresos y gastos reconocidos      | -                   | -        | -                                   | 1 246 122,65            | -                    | -                         | 1 246 122,65        |
| Aplicación del resultado del ejercicio   | (295 681,68)        | -        | -                                   | 295 681,68              | -                    | -                         | -                   |
| Operaciones con partícipes               |                     |          |                                     |                         |                      |                           |                     |
| Suscripciones                            | 2 504 826,56        | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | 2 504 826,56        |
| Reembolsos                               | (2 919 767,55)      | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | (2 919 767,55)      |
| Otras variaciones del patrimonio         | -                   | -        | -                                   | -                       | -                    | -                         | -                   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b> | <b>7 410 236,66</b> | -        | -                                   | <b>1 246 122,65</b>     | -                    | -                         | <b>8 656 359,31</b> |

CLASE 8.ª



0N6147082



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147083

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **1. Actividad y gestión del riesgo**

##### **a) Actividad**

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I., en lo sucesivo el Fondo, fue constituido en Barcelona el 29 de julio de 2011. Tiene su domicilio social en Calle Dr. Ferran, 3-5, Barcelona.

El Fondo se encuentra inscrito en el Registro de Fondos de Inversión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) desde el 29 de septiembre de 2011 con el número 4.399, adquiriendo, a efectos legales, la consideración de Fondo de Inversión a partir de entonces.

El Fondo tiene tres clases de series de participaciones en las que se divide el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo:

- Clase A: engloba a las participaciones sin un mínimo de inversión inicial, ni un mínimo de inversión a mantener.
- Clase P: clase de participaciones que tendrán una inversión mínima inicial y a mantener de 500.000.
- Clase I: clase de participaciones que tendrán una inversión mínima inicial y a mantener de 1.000.000 euros para inversores minoristas y de 1 euro para inversores institucionales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

La gestión, administración y representación del Fondo está encomendada a GVC Gaesco Gestión S.G.I.I.C., S.A, sociedad participada al 100% por GVC Gaesco Gestión Holding S.L., siendo la Entidad Depositaria del Fondo BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, de acuerdo a lo establecido en la normativa actualmente en vigor.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



0N6147084

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

El Fondo está sometido a la normativa legal específica de los Fondos de Inversión, recogida principalmente por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y sucesivas modificaciones, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones, de Instituciones de Inversión Colectiva. Los principales aspectos de esta normativa que le son aplicables son los siguientes:

- El patrimonio mínimo deberá situarse en 3.000.000 euros. No obstante, podrá constituirse con un patrimonio inferior, que no será menor de 300.000 euros, y en el caso de los compartimentos no será menor de 60.000 euros, disponiendo de un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de su inscripción en el registro de la C.N.M.V., para alcanzar el patrimonio mínimo mencionado.
- El número de partícipes del Fondo no podrá ser inferior a 100.

Cuando por circunstancias del mercado o por el obligatorio cumplimiento de la normativa en vigor, el patrimonio o el número de partícipes de un fondo, o de uno de sus compartimentos, descendieran de los mínimos establecidos en el Real Decreto 1082/2012, y sucesivas modificaciones, dichas Instituciones gozarán del plazo de un año, durante el cual podrán continuar operando como tales.

- Los valores mobiliarios y demás activos financieros del Fondo no pueden pignorar ni constituirse en garantía de ninguna clase, salvo para servir de garantía de las operaciones que el Fondo realice en los mercados secundarios oficiales de derivados, y deben estar bajo la custodia de las Entidades legalmente habilitadas para el ejercicio de esta función.
- Se establecen unos porcentajes máximos de obligaciones frente a terceros y de concentración de inversiones.
- El Fondo debe cumplir con un coeficiente mínimo de liquidez del 1% del promedio mensual de su patrimonio, que debe materializarse en efectivo, en depósitos o cuentas a la vista en el Depositario o en otra entidad de crédito si el Depositario no tiene esta consideración, o en compraventas con pacto de recompra a un día de valores de Deuda Pública.
- El Fondo se encuentra sujeto a unos límites generales a la utilización de instrumentos derivados por riesgo de mercado, así como a unos límites por riesgo de contraparte.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147085

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresada en euros)

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión que no excederá del 2,25% sobre el patrimonio del Fondo. En los ejercicios 2018 y 2017 la comisión de gestión ha sido para cada clase conforme se detalla a continuación:

|                     | Clase A | Clase P | Clase I |
|---------------------|---------|---------|---------|
| Comisión de Gestión | 2,25%   | 1,50%   | 0,75%   |

Igualmente se establece una remuneración de la Entidad Depositaria que no excederá 0,2% del patrimonio custodiado, calculada como un porcentaje sobre el patrimonio de la Sociedad de acuerdo a los siguientes tramos, expresados en euros para los ejercicios 2018 y 2017:

| Tramos                  | Porcentaje aplicado |
|-------------------------|---------------------|
| 0 a 5.000.000           | 0,09%               |
| 5.000.001 a 10.000.000  | 0,08%               |
| 10.000.001 a 20.000.000 | 0,07%               |
| 20.000.001 a 50.000.000 | 0,06%               |
| A partir de 50.000.000  | 0,05%               |

El Reglamento de Gestión del Fondo establece que la Sociedad Gestora podrá percibir hasta un 5% del precio de las participaciones en concepto de comisiones y descuentos de suscripción y reembolso.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Gestora no aplica a los partícipes del Fondo comisión sobre el importe de las participaciones suscritas, ni sobre el importe de las participaciones reembolsadas.

#### b) Gestión del riesgo

La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se detallan en el folleto registrado y a disposición del público en el registro correspondiente de la C.N.M.V.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147086

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresada en euros)

Debido a la operativa en mercados financieros del Fondo, los principales riesgos a los que se encuentra expuesto son los siguientes:

1. Riesgo de mercado: representa el riesgo de incurrir en pérdidas debido a movimientos adversos en los precios de mercado de los activos financieros en los que opera el Fondo. Entre dichos riesgos, los más significativos son los tipos de interés, los tipos de cambio y las cotizaciones de los títulos que el Fondo tenga en cartera. Implica que un activo financiero que forme parte de la cartera pueda verse sometido a alteraciones en su valor de mercado. De la misma forma las variaciones del activo financiero provocarán oscilaciones en el valor liquidativo de la IIC.

Este riesgo se valora a nivel de la IIC mediante el cómputo diario del VAR a 10 sesiones al 99% de nivel de confianza. Ello implica que se mide cual es la caída máxima que puede esperarse del valor liquidativo en dos semanas. La Unidad de Control de Riesgos monitoriza diariamente esta cifra y se evalúa su idoneidad respecto a la política de inversión de la IIC. Se utiliza la tecnología del VAR por Mixtura de Normales.

Fundamentalmente el riesgo de mercado deriva de tres factores diversos:

- a) Riesgo de precios: En activos de renta variable, por ejemplo, se produce una negociación continuada en los mercados bursátiles que provoca una variación de sus cotizaciones. En aquellas IICs cuya política de inversión posibilite la inversión en este tipo de activos existirá necesariamente el riesgo de que estos precios varíen y con ello el valor liquidativo de la IIC.

Los propios folletos de las IICs, establecen un límite máximo para la inversión en este tipo de activos. El control de este riesgo se efectúa, dentro de la Sociedad Gestora, por la Unidad de Control de Riesgos, que valida tanto la inversión global de este tipo de activos como las propias variaciones de precios a nivel individual.

- b) Riesgo de tipos de interés: En activos de renta fija, por ejemplo, la variación de los tipos de interés provoca una variación en el cálculo del valor actual de los flujos de caja futuros, de forma que modificaciones de los tipos de interés generan variaciones en la valoración de estos activos. La sensibilidad de valoración de los activos respecto a la variación de los tipos de interés se denomina duración. A mayor plazo de vencimiento, mayor es esta sensibilidad o duración.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147087

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

Los propios folletos de las IICs, establecen un límite máximo para la inversión en este tipo de activos, bien en término de duración de la cartera o de los diferentes activos en particular, bien en términos de vencimiento. El control de este riesgo se efectúa, dentro de la Sociedad Gestora, por la Unidad de Control de Riesgos, que valida tanto la duración de este tipo de activos como el total de la cartera, y su total sometimiento a la política de inversión de la IIC, como las propias variaciones de la valoración a nivel individual.

- c) Riesgo de tipo de cambio: Las carteras de las IIC pueden invertir, en función de lo establecido en su política de inversión, en activos emitidos en una divisa distinta a la del euro. Las oscilaciones del tipo de cambio de estas divisas respecto al euro, provocarán una variación en la valoración de estos activos.

Los propios folletos de las IICs, establecen un límite máximo para la inversión en divisas distintas al euro. El control de este riesgo se efectúa, dentro de la Sociedad Gestora, por la Unidad de Control de Riesgos, que valida tanto que el porcentaje de inversión en estos activos no supere el establecido por los folletos de la IIC, como las propias variaciones de valoración a nivel individual.

2. Riesgo de crédito: se trata del riesgo de que puedan originarse pérdidas potenciales debidas a cambios en la capacidad o intención de la contraparte de cumplir sus obligaciones financieras con el Fondo. En activos de renta fija, por ejemplo, existe una entidad, el emisor, que es el responsable de satisfacer en el futuro unos flujos de caja determinados.

Existe la posibilidad de que este Emisor pueda entrar en situaciones concursales o similares que le impidan en el futuro poder hacer frente a esos flujos de caja. Este riesgo, que el Emisor no cumpla sus obligaciones, recibe el nombre de riesgo de crédito. Estas entidades emisoras están controladas por las denominadas Agencias de Rating, que emiten unas calificaciones donde se expresa, a juicio de dichas Agencias, la posición de Emisor, de cara a poder hacer frente a los flujos de caja de cada una de las emisiones. Estas calificaciones, graduadas en una escala propietaria de cada una de las Agencias, expresan la mayor o menos probabilidad de impago que pueda haber.

En diversas IIC existe un rating mínimo que deben de tener las emisiones que se adquieran, y habitualmente un porcentaje máximo en el que se pueda invertir por debajo de un determinado nivel.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
FOLIOS



ON6147088

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

Los propios folletos de las IICs, establecen estos Ratings mínimos o estos porcentajes máximos a invertir por debajo de un determinado nivel. El control de este riesgo se efectúa, dentro de la Sociedad Gestora, por la Unidad de Control de Riesgos, que valida el rating de las emisiones adquiridas, y que computa el porcentaje que significan del total del patrimonio de la IIC, para verificar el cumplimiento del folleto.

3. Riesgo de liquidez: se produce cuando el Fondo no puede atender las peticiones de reembolso de sus partícipes por encontrarse con dificultades en el momento de realizar en mercado los activos en cartera. En ocasiones puede ocurrir que las posiciones que se mantengan en un determinado activo sean muy grandes en relación al volumen que de ese activo se negocia diariamente en los mercados. En este supuesto en el caso de tener que vender ese activo podría implicar bien un descenso importante de su precio para poder enajenarlo, bien disponer de un período largo de tiempo para efectuar la venta sin presionar los precios a la baja.

La Unidad de Control de Riesgos, efectúa un análisis de profundidad de mercado en el que determina el número de días que se necesitarían, en función del número medio de títulos que se negocie en un día en los mercados, para vender la totalidad de la posición. Se realiza a nivel de cada valor individual, y también para el conjunto de la cartera, determinando entonces el número de días que requeriría una hipotética liquidación total de la cartera.

En el análisis de todos estos riesgos existe un triple control:

La Unidad de Control de Riesgos: que diariamente monitoriza estos riesgos y los reporta a los departamentos implicados.

La Unidad de Control de Sistemas: A la cual reporta la Unidad de Control de Riesgos las conclusiones de sus análisis diarios.

El Consejo de Administración: al cual reporta la Unidad de Control de Sistemas con carácter trimestral, el resumen de las incidencias que pudieran haberse detectado.

La Sociedad Gestora tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de mercado, crédito y liquidez, así como el referido al riesgo operacional. En este sentido, el control de los coeficientes normativos mencionados en el apartado 1.a), anterior, limitan la exposición a dichos riesgos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147089

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, han sido preparadas a partir de los registros contables del Fondo, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con el objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados.

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, si bien los Administradores estiman que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

### **b) Principios contables**

Para la elaboración de estas cuentas anuales se han seguido los principios y criterios contables y de clasificación recogidos, fundamentalmente, en la Circular 3/2008 de la C.N.M.V. y sucesivas modificaciones. Los principios más significativos se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

### **c) Comparabilidad**

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

No se han producido modificaciones contables que afecten significativamente a la comparación entre las cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6147090

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **d) Estimaciones contables y corrección de errores**

En determinadas ocasiones los Administradores de la Sociedad Gestora han realizado estimaciones para obtener la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Dichas estimaciones se refieren, principalmente, al valor razonable y a las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, si las hubiera. Aun cuando éstas se consideren las mejores estimaciones posibles, en base a la información existente en el momento del cálculo, acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas prospectivamente, de acuerdo con la normativa vigente.

En cualquier caso, el valor liquidativo del Fondo se verá afectado por las fluctuaciones de los precios del mercado y otros riesgos asociados a las inversiones financieras.

No existen cambios en las estimaciones contables ni errores que se hubieran producido en ejercicios anteriores y hayan sido detectados durante los ejercicios 2018 y 2017.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y esta memoria, están expresadas en euros, excepto cuando se indique expresamente.

### **3. Resumen de los principios contables y normas de valoración más significativos**

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales han sido los siguientes:

#### **a) Principio de empresa en funcionamiento**

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión del Fondo continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

#### **b) Principio del devengo**

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función del periodo en que se devengan, con independencia de cuando se produce su cobro o pago efectivo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147091

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **c) Deudores**

La valoración inicial se realiza por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se hace a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan 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 valoran por su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan 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 reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **d) Cartera de inversiones financieras**

Los activos de la cartera de inversiones financieras han sido considerados como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los principales productos financieros recogidos en la cartera, así como la determinación de su valor razonable se describen a continuación:

- Valores representativos de deuda: valores que suponen una deuda para su emisor y que devengan una remuneración consistente en un interés establecido contractualmente.

El valor razonable de los valores representativos de deuda cotizados se determina por 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 corresponde 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147092

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

En caso de que no exista mercado activo para el instrumento de deuda se aplican 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 o modelos de descuento de flujos y valoración de opciones en su caso.

El valor razonable de los valores representativos de deuda no cotizados se define como el precio que iguale el rendimiento interno de la inversión a los tipos de interés de mercado vigentes en cada momento de la Deuda Pública asimilable por sus características financieras, incrementado en una prima o margen que sea representativo del grado de liquidez, condiciones concretas de la emisión, solvencia del emisor y, en su caso, riesgo país.

Los intereses devengados no cobrados de valores representativos de deuda se periodifican de acuerdo con el tipo de interés efectivo y forman parte del resultado del ejercicio.

- Instrumentos de patrimonio: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor.

El valor razonable de los instrumentos de patrimonio cotizados lo establece el cambio oficial de cierre del día de la fecha del balance, si existe, o inmediato hábil anterior o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre.

El valor razonable de los instrumentos de patrimonio no cotizados se considera el valor teórico que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio contable ajustado de la entidad o grupo consolidado, corregido por el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

- Depósitos en entidades de crédito: depósitos que el Fondo mantiene en entidades de crédito, a excepción de los saldos que se recogen en el epígrafe de "Tesorería".

Se considera valor razonable el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6147093

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

- Acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva: su valor razonable se establece en función del valor liquidativo o valor de cotización del día de referencia. En el caso de que para el día de referencia no se calculara un valor liquidativo, se utiliza el último valor liquidativo disponible. Para las inversiones en Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre, Instituciones de Inversión Colectiva de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre e Instituciones de Inversión Colectiva extranjeras similares, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.
- Derivados: incluye, entre otros, las diferencias de valor en los contratos de futuros y forwards, las primas pagadas/cobradas por warrants y opciones compradas/emitidas, cobros o pagos asociados a los contratos de permuta financiera, así como las inversiones en productos estructurados.

El valor del cambio oficial de cierre el día de referencia determina su valor razonable. Para los no negociados en mercados organizados, la Sociedad Gestora establece un modelo de valoración en función de las condiciones específicas establecidas en la Circular 6/2010 de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones.

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

Los activos y pasivos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los mismos.

#### **e) Adquisición y cesión temporal de activos**

Las adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión se contabilizan por el importe efectivo desembolsado, cualesquiera que sean los instrumentos subyacentes, en la cuenta de activo correspondiente.

La diferencia entre este importe y el precio de retrocesión se imputa como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Las diferencias de valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros".

La cesión en firme del activo adquirido temporalmente se registra como pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
OPERACIONES



ON6147094

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **f) Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de patrimonio cotizados se registran en el momento de su contratación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior", según los cambios se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de "Instrumentos de patrimonio", de la cartera interior o exterior del activo del balance.

#### **g) Valores representativos de deuda**

Los valores representativos de deuda se registran en el momento de su liquidación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior", según los activos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de "Valores representativos de deuda", de la cartera interior o exterior del activo del balance.

#### **h) Operaciones de derivados, excepto permutas financieras**

Las operaciones de derivados se registran en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en el epígrafe correspondiente de cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.

Los fondos depositados en concepto de garantía tienen la consideración contable de depósito cedido, registrándose en el capítulo correspondiente del epígrafe de "Deudores" del activo en el balance de situación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6147095

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

El valor razonable de los valores aportados en garantía se registra en cuentas de orden en el epígrafe de "Valores aportados como garantía por la Institución de Inversión Colectiva".

Las primas resultantes de las opciones compradas o emitidas se reflejan en el epígrafe de "Derivados" del activo o pasivo del balance, en la fecha de ejecución de la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Resultados por operaciones con derivados" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones con derivados", según éstos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida el epígrafe de "Derivados", de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance.

A 31 de diciembre de 2018 el Fondo no mantiene posiciones abiertas en cartera de derivados.

A 31 de diciembre de 2017 el Fondo mantenía posiciones abiertas en cartera de derivados (ver Anexo III).

#### **i) Cesión de valores en préstamo**

El valor razonable de los valores cedidos en préstamo se registra, desde el momento de la cesión y hasta la fecha de cancelación, en la cuenta de "Valores cedidos en préstamo por la Institución de Inversión Colectiva" de las cuentas de orden.

Dichos valores continúan figurando en el activo del balance valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los ingresos obtenidos como consecuencia de la concesión se periodifican hasta el vencimiento de la operación imputándose a la cuenta de resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo.

En caso de venta de los activos financieros recibidos en garantía de la operación se reconoce un pasivo financiero por el valor razonable de la obligación de devolverlos, reconociendo la modificación del valor en la cuenta de resultados.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147096

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **j) Operaciones de permuta financiera**

Las operaciones de permuta financiera se registran en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o vencimiento de contrato, en los epígrafes de "Compromisos por operaciones largas de derivados" o de "Compromisos por operaciones cortas de derivados" de las cuentas de orden, según su naturaleza y por el importe nominal comprometido. La contrapartida de los cobros o pagos asociados a cada contrato se registran en el epígrafe de "Derivados" de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance de situación, según corresponda.

En los epígrafes de "Resultado por operaciones con derivados" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros - Por operaciones con derivados", dependiendo de si los cambios de valor se han liquidado o no, se registran las diferencias que resultan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos contratos. La contrapartida de estas cuentas se registra en el epígrafe de "Derivados" de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente, según su saldo, del balance de situación, hasta la fecha de su liquidación.

En aquellos casos en que el contrato presente una liquidación diaria, las correspondientes diferencias se contabilizarán en el epígrafe de "Resultados por operaciones con derivados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **k) Moneda extranjera**

En el caso de partidas monetarias que sean tesorería, débitos y créditos, las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe de "Diferencias de cambio".

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

#### **l) Valor liquidativo de las participaciones**

La determinación del patrimonio del Fondo a los efectos del cálculo del valor liquidativo de las correspondientes participaciones que lo componen, se realiza de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular 6/2008, de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147097

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **m) Suscripciones y reembolsos**

Las suscripciones y reembolsos de participaciones se contabilizan por el importe efectivamente suscrito o reembolsado con abono o cargo, respectivamente, al capítulo de "Partícipes" de pasivo del balance de situación del Fondo.

De conformidad con el Reglamento de Gestión del Fondo, el precio de las participaciones será el valor liquidativo correspondiente al mismo día de la solicitud del interesado, determinándose de este modo tanto el número de participaciones suscritas o reembolsadas, como el efectivo a reembolsar en su caso. Durante el periodo que media entre la solicitud y la determinación efectiva del precio de las participaciones, el importe solicitado se registra en el capítulo de "Solicitudes de suscripción pendientes de asignar participaciones" del pasivo del balance de situación del Fondo.

#### **n) Impuesto sobre beneficios**

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto por el Impuesto sobre beneficios, en cuyo cálculo se contempla el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en periodos subsiguientes.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen siempre, en cambio los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que resulte probable que la Institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los derechos a compensar en ejercicios posteriores por las pérdidas fiscales no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocen mediante la compensación del gasto por impuesto con la frecuencia del cálculo del valor liquidativo. Las pérdidas fiscales que puedan compensarse se registran en el epígrafe de "Cuentas de orden - Pérdidas fiscales a compensar".



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147098

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresada en euros)

#### 4. Deudores

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

|                                    | 2018              | 2017             |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Depósitos de garantía              | -                 | 23 103,85        |
| Administraciones Públicas deudoras | 53 295,91         | 34 549,04        |
| Operaciones pendientes de liquidar | 382 788,09        | 2 375,13         |
|                                    | <u>436 084,00</u> | <u>60 028,02</u> |

El capítulo de "Depósitos de garantía" al 31 de diciembre de 2017 recogía los saldos de depósitos de garantía en Altura Markets A.V., S.A.

El capítulo de "Administraciones Públicas deudoras" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 recoge el importe de las retenciones practicadas en el ejercicio sobre intereses y otros rendimientos de capital mobiliario, así como el saldo a devolver de los intereses y otros rendimientos de capital mobiliario de ejercicios anteriores.

El capítulo de "Operaciones pendientes de liquidar" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 recoge el importe de los saldos pendientes de cobro por venta de valores en Entidad Depositaria al cierre del ejercicio correspondiente.

#### 5. Acreedores

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

|                                      | 2018             | 2017              |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Administraciones Públicas acreedoras | -                | 9 600,41          |
| Operaciones pendientes de liquidar   | -                | 8.341,70          |
| Reembolsos pendientes de pago        | -                | 78 366,01         |
| Otros                                | 21 557,34        | 20 745,38         |
|                                      | <u>21 557,34</u> | <u>117 053,50</u> |

El capítulo de "Administraciones Públicas acreedoras" al 31 de diciembre de 2017 recoge el Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6147099

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2017, el capítulo de “Acreedores – Operaciones pendientes de liquidar” incluye acreedores por operaciones de inversión con Altura Markets A.V, S.A.

El capítulo de “Acreedores - Otros” recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaría pendientes de pago al cierre del ejercicio correspondiente, así como, saldos acreedores por otros servicios externos como la auditoría.

#### 6. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de valores del Fondo, por tipo de activo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

|                                             | 2018                | 2017                |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Cartera interior</b>                     | <b>1 752 002,20</b> | <b>2 019 907,91</b> |
| Valores representativos de deuda            | -                   | 399 723,91          |
| Instrumentos de patrimonio                  | 1 752 002,20        | 1 620 184,00        |
| <b>Cartera exterior</b>                     | <b>5 893 670,69</b> | <b>6 070 666,62</b> |
| Instrumentos de patrimonio                  | 5 893 670,69        | 6 055 226,55        |
| Derivados                                   | -                   | 15 440,07           |
| <b>Intereses de la cartera de inversión</b> | <b>-</b>            | <b>(15,77)</b>      |
|                                             | <b>7 645 672,89</b> | <b>8 090 558,76</b> |

En los Anexos I y II adjuntos, partes integrantes de esta memoria, se detallan la cartera de inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. En el Anexo III adjunto, parte integrante de esta memoria, se detalla la cartera de inversiones en derivados del Fondo al 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 todos los títulos recogidos dentro de la cartera de inversiones financieras se encuentran depositados en BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España, excepto las inversiones en derivados, que a 31 de diciembre de 2017 se encontraban depositadas en Altura Markets, Sociedad de Valores, S.A. y la adquisición temporal de activos, que se encontraban depositados en EBN Banco de Negocios, S.A..



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147100

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(Expresada en euros)

---

### 7. Tesorería

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, se muestra a continuación:

|                            | 2018            | 2017              |
|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Cuentas en el Depositario  | 7 584,11        | 621 450,80        |
| Otras cuentas de tesorería | -               | 1 375,23          |
|                            | <u>7 584,11</u> | <u>622 826,03</u> |

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la totalidad de las cuentas corrientes mantenidas han sido remuneradas a tipos de interés de mercado.

A 31 de diciembre 2017 el Fondo mantenía un saldo denominado en dólares americanos equivalente a 1.375,23 euros.

### 8. Patrimonio atribuido a partícipes

Las participaciones por las que está representado el Fondo son de iguales características, representadas por certificados nominativos sin valor nominal y que confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio.

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se ha obtenido de la siguiente forma:

| Clase A                             | 2018                | 2017                |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Patrimonio atribuido a partícipes   | <u>7 955 521,79</u> | <u>8 656 359,31</u> |
| Número de participaciones emitidas  | <u>475 463,74</u>   | <u>449 109,13</u>   |
| Valor liquidativo por participación | <u>16,73</u>        | <u>19,27</u>        |
| Número de partícipes                | <u>540</u>          | <u>494</u>          |



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147101

## GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**  
(Expresada en euros)

---

| Clase I                             | 2018       | 2017  |
|-------------------------------------|------------|-------|
| Patrimonio atribuido a partícipes   | 112 261,87 | -     |
| Número de participaciones emitidas  | 6 066,26   | -     |
| Valor liquidativo por participación | 18,51      | 20,97 |
| Número de partícipes                | 1          | -     |

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo no tiene partícipes con participaciones de la clase P.

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2018 y 2017 se recoge en el Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente.

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen participaciones significativas.

### 9. Cuentas de compromiso

En el Anexo III adjunto, parte integrante de esta memoria, se detalla la cartera de inversiones en derivados del Fondo al 31 de diciembre de 2017.

### 10. Otras cuentas de orden

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

|                               | 2018                | 2017     |
|-------------------------------|---------------------|----------|
| Pérdidas fiscales a compensar | 1 298 710,16        | -        |
|                               | <b>1 298 710,16</b> | <b>-</b> |



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147102

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

#### **11. Administraciones Públicas y situación fiscal**

Durante el ejercicio 2018, el régimen fiscal del Fondo ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1 por 100, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo noveno de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece para el ejercicio 2018 una limitación del importe de las bases imponible negativas de ejercicios anteriores a compensar, admitiéndose la compensación de la totalidad de ésta siempre que sea igual o inferior a un millón de euros.

La base imponible del ejercicio 2018 se ha incorporado al importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios anteriores en el epígrafe "Pérdidas fiscales a compensar" en Cuentas de Orden.

No existen diferencias significativas entre el resultado contable antes de impuestos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre beneficios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que el Fondo se halla sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeto de los últimos cuatro ejercicios.

No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

#### **12. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo no tenía saldo significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que acumularan un aplazamiento superior al plazo legal establecido. Por otro lado, durante los ejercicios 2018 y 2017, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147103

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Expresada en euros)

---

#### **13. Otra información**

La Sociedad Gestora realiza por cuenta del Fondo operaciones vinculadas de las previstas en el artículo 67 de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones y en el artículo 139 del Real Decreto 1082/2012, y sucesivas modificaciones. Para ello, la Sociedad Gestora ha adoptado procedimientos para evitar conflictos de interés y asegurarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios de mercado. Los informes periódicos incluyen, según lo establecido en la Circular 4/2008 de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones, información sobre las operaciones vinculadas realizadas. Asimismo, incluyen las posibles operaciones vinculadas realizadas por cuenta del Fondo con la Sociedad Gestora o con personas o entidades vinculadas a la Sociedad Gestora, indicando la naturaleza, riesgos y funciones asumidas en dichas operaciones.

Adicionalmente, en la Nota de “Actividad y gestión del riesgo” se indica el importe de las comisiones retrocedidas con origen en las Instituciones de Inversión Colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al Grupo de la Sociedad Gestora, en caso de que se hubieran producido durante el ejercicio.

Respecto a la operativa que realiza con el Depositario, en la Nota de “Tesorería” se indican las cuentas que mantiene el Fondo con éste al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni oficinas y que por su naturaleza debe estar gestionada por una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017, ascienden a 3 miles de euros, en cada ejercicio.

#### **14. Hechos Posteriores**

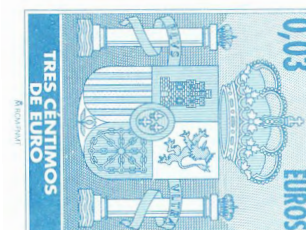
Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no hayan sido mencionados con anterioridad.

**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

**Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

| Cartera Interior                             | Divisa | Valoración<br>inicial | Intereses | Valor<br>razonable  | (Minusvalía)<br>/ Plusvalía | ISIN         |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------|---------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Acciones admitidas cotización</b>         |        |                       |           |                     |                             |              |
| ACCIONES INMOB. DEL SUR                      | EUR    | 281 121,41            | -         | 257 500,00          | (23 621,41)                 | ES0154653911 |
| ACCIONES INMOB. COLONIAL                     | EUR    | 117 253,05            | -         | 130 160,00          | 12 906,95                   | ES0139140174 |
| ACCIONES QUABIT INMO                         | EUR    | 870 625,63            | -         | 618 142,20          | (252 483,43)                | ES0110944172 |
| ACCIONES CELLNEX TELECOM                     | EUR    | 459 051,79            | -         | 671 700,00          | 212 648,21                  | ES0105066007 |
| ACCIONES LAR ESPAÑA REAL                     | EUR    | 90 604,42             | -         | 74 500,00           | (16 104,42)                 | ES0105015012 |
| <b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b> |        | <b>1 818 656,30</b>   | <b>-</b>  | <b>1 752 002,20</b> | <b>(66 654,10)</b>          |              |
| <b>TOTAL Cartera Interior</b>                |        | <b>1 818 656,30</b>   | <b>-</b>  | <b>1 752 002,20</b> | <b>(66 654,10)</b>          |              |



0N6147104

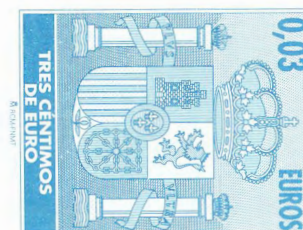
# GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

## Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

| Cartera Exterior                             | Divisa | Valoración inicial  | Intereses | Valor razonable     | (Minusvalía) / Plusvalía | ISIN          |
|----------------------------------------------|--------|---------------------|-----------|---------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Acciones admitidas cotización</b>         |        |                     |           |                     |                          |               |
| ACCIONES MEINL EUROPEAN                      | EUR    | 279 180,26          | -         | 235 395,94          | (43 784,32)              | JE00B3DCF752  |
| ACCIONES BR MALLS PARTIC                     | BRL    | 316 996,98          | -         | 153 832,45          | (163 164,53)             | BRBRMLACNOR9  |
| ACCIONES GENERAL SHOPPIN                     | BRL    | 83 366,31           | -         | 31 081,95           | (52 284,36)              | BRGSH PACNOR7 |
| ACCIONES IGUATEMI EMPRES                     | BRL    | 77 087,67           | -         | 84 216,85           | 7 129,18                 | BRIGTAACNOR5  |
| ACCIONES SONAE SIERRA BR                     | BRL    | 136 344,15          | -         | 70 719,21           | (65 624,94)              | BRSSBRACNOR1  |
| ACCIONES DEUTSCHE EUROSH                     | EUR    | 225 538,05          | -         | 177 380,00          | (48 158,05)              | DE0007480204  |
| ACCIONES DEUTSCHE WOHNEN                     | EUR    | 65 528,13           | -         | 240 000,00          | 174 471,87               | DE000A0HN5C6  |
| ACCIONES ALSTRIA OFFICE                      | EUR    | 218 602,28          | -         | 305 000,00          | 86 397,72                | DE000A0LD2U1  |
| ACCIONES DEMIRE REAL EST                     | EUR    | -                   | -         | 86 200,00           | 86 200,00                | DE000A0XFSF0  |
| ACCIONES FANCONOFURT AG                      | EUR    | 35 146,83           | -         | 41 656,53           | 6 509,70                 | DE000A2NBP56  |
| ACCIONES CITYCON OYJ                         | EUR    | 321 467,75          | -         | 209 950,00          | (111 517,75)             | FI0009002471  |
| ACCIONES ORPEA, S.A                          | EUR    | 51 860,46           | -         | 178 440,00          | 126 579,54               | FR0000184798  |
| ACCIONES UNIBAIL RODAMCO                     | EUR    | 117 379,98          | -         | 108 320,00          | (9 059,98)               | FR0013326246  |
| ACCIONES SERVCORP LTD                        | AUD    | 259 085,37          | -         | 212 187,71          | (46 897,66)              | AU000000SRV5  |
| ACCIONES GAZIT GLOBE                         | USD    | 116 676,88          | -         | 90 915,66           | (25 761,22)              | IL0001260111  |
| ACCIONES STORE CAPITAL                       | USD    | 231 843,12          | -         | 296 491,53          | 64 648,41                | US8621211007  |
| ACCIONES IWG                                 | GBP    | 565 044,36          | -         | 418 800,37          | (146 243,99)             | JE00BYVQYS01  |
| ACCIONES GLP J-REIT                          | JPY    | 154 340,00          | -         | 177 365,67          | 23 025,67                | JP3047510007  |
| ACCIONES LEOPALACE21                         | JPY    | 289 354,82          | -         | 207 322,87          | (82 031,95)              | JP3167500002  |
| ACCIONES TOKYO TATEMONO                      | JPY    | 152 435,29          | -         | 108 416,55          | (44 018,74)              | JP3582600007  |
| ACCIONES MITSUI FUDOSAN                      | JPY    | 159 708,22          | -         | 164 705,18          | 4 996,96                 | JP3893200000  |
| ACCIONES MODERN LAND CHI                     | HKD    | 513 503,04          | -         | 375 393,83          | (138 109,21)             | KYG618221058  |
| ACCIONES GLOBE TRADE CEN                     | PLN    | 33 080,74           | -         | 38 188,65           | 5 107,91                 | PLGTC0000037  |
| ACCIONES CBRE GROUP                          | USD    | 121 765,86          | -         | 279 560,13          | 157 794,27               | US12504L1098  |
| ACCIONES EQUINIX                             | USD    | 406 244,07          | -         | 400 006,98          | (6 237,09)               | US29444U7000  |
| ACCIONES GLADSTONE LAND                      | USD    | 397 939,77          | -         | 390 748,82          | (7 190,95)               | US3765491010  |
| ACCIONES JONES LANG LASA                     | USD    | 98 502,34           | -         | 165 735,73          | 67 233,39                | US48020Q1076  |
| ACCIONES SL GREEN REALTY                     | USD    | 194 496,09          | -         | 138 034,56          | (56 461,53)              | US78440X1019  |
| ACCIONES SIMON PROPERTY                      | USD    | 139 558,87          | -         | 146 613,72          | 7 054,85                 | US8288061091  |
| ACCIONES UNITE GROUP PLC                     | GBP    | 105 120,66          | -         | 360 989,80          | 255 869,14               | GB0006928617  |
| <b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b> |        | <b>5 867 198,35</b> | <b>-</b>  | <b>5 893 670,69</b> | <b>26 472,34</b>         |               |
| <b>TOTAL Cartera Exterior</b>                |        | <b>5 867 198,35</b> | <b>-</b>  | <b>5 893 670,69</b> | <b>26 472,34</b>         |               |

CLASE 8.ª



0N6147105

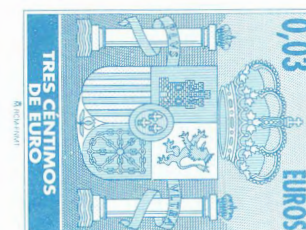
**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

**Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

| Cartera Interior                                  | Divisa | Valoración<br>inicial | Intereses      | Valor<br>razonable  | (Minusvalía)<br>/ Plusvalía | ISIN         |
|---------------------------------------------------|--------|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Adquisición temporal de activos</b>            |        |                       |                |                     |                             |              |
| REPOS EBN BANCO DE NEGOCIOS S.A. -0,36 2018-01-04 | EUR    | 399 723,91            | (15,77)        | 399 723,91          | -                           | ES0L01804068 |
| <b>TOTALES Adquisición temporal de activos</b>    |        | <b>399 723,91</b>     | <b>(15,77)</b> | <b>399 723,91</b>   | -                           |              |
| <b>Acciones admitidas cotización</b>              |        |                       |                |                     |                             |              |
| ACCIONES CELLNEX TELECOM                          | EUR    | 550 862,15            | -              | 768 600,00          | 217 737,85                  | ES0105066007 |
| ACCIONES QUABIT INMO                              | EUR    | 739 699,49            | -              | 752 188,00          | 12 488,51                   | ES0110944172 |
| ACCIONES INMOB. COLONIAL                          | EUR    | 81 731,74             | -              | 99 396,00           | 17 664,26                   | ES0139140174 |
| <b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b>      |        | <b>1 372 293,38</b>   | -              | <b>1 620 184,00</b> | <b>247 890,62</b>           |              |
| <b>TOTAL Cartera Interior</b>                     |        | <b>1 772 017,29</b>   | <b>(15,77)</b> | <b>2 019 907,91</b> | <b>247 890,62</b>           |              |

CLASE 8.ª



0N6147106

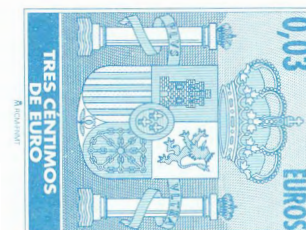
**GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

**Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

| Cartera Exterior                             | Divisa | Valoración inicial  | Intereses | Valor razonable     | (Minusvalía) / Plusvalía | ISIN         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------|-----------|---------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Acciones admitidas cotización</b>         |        |                     |           |                     |                          |              |
| ACCIONES GENERAL SHOPPIN                     | BRL    | 83 366,31           | -         | 30 113,56           | (53 252,75)              | BRGSHPACNOR7 |
| ACCIONES ORPEA, S.A                          | EUR    | 90 755,82           | -         | 344 050,00          | 253 294,18               | FR0000184798 |
| ACCIONES DEUTSCHE EUROSCH                    | EUR    | 127 089,59          | -         | 129 029,00          | 1 939,41                 | DE0007480204 |
| ACCIONES MEINL EUROPEAN                      | EUR    | 240 753,66          | -         | 260 943,70          | 20 190,04                | JE00B3DCF752 |
| ACCIONES UNIBAIL RODAMCO                     | EUR    | 75 346,82           | -         | 105 000,00          | 29 653,18                | FR0000124711 |
| ACCIONES DEUTSCHE WOHNEN                     | EUR    | 65 528,13           | -         | 218 760,00          | 153 231,87               | DE000A0HN5C6 |
| ACCIONES ALSTRIA OFFICE                      | EUR    | 262 322,74          | -         | 387 000,00          | 124 677,26               | DE000A0LD2U1 |
| ACCIONES UNITE GROUP PLC                     | GBP    | 105 120,66          | -         | 362 453,43          | 257 332,77               | GB0006928617 |
| ACCIONES CBRE GROUP                          | USD    | 152 207,33          | -         | 360 976,83          | 208 769,50               | US12504L1098 |
| ACCIONES FANCONOFURT AG                      | EUR    | 35 146,83           | -         | 44 270,50           | 9 123,67                 | DE0006372626 |
| ACCIONES JONES LANG LASA                     | USD    | 131 336,45          | -         | 248 258,04          | 116 921,59               | US48020Q1076 |
| ACCIONES BR MALLS PARTIC                     | BRL    | 316 996,98          | -         | 167 280,13          | (149 716,85)             | BRBRMLACNOR9 |
| ACCIONES MITSUI FUDOSAN                      | JPY    | 159 708,22          | -         | 159 347,39          | (360,83)                 | JP3893200000 |
| ACCIONES GLOBE TRADE CEN                     | PLN    | 33 080,74           | -         | 46 943,40           | 13 862,66                | PLGTC0000037 |
| ACCIONES STORE CAPITAL                       | USD    | 66 916,29           | -         | 71 621,94           | 4 705,65                 | US8621211007 |
| ACCIONES SIMON PROPERTY                      | USD    | 139 558,87          | -         | 143 140,52          | 3 581,65                 | US8288061091 |
| ACCIONES GLP J-REIT                          | JPY    | 154 340,00          | -         | 181 008,24          | 26 668,24                | JP3047510007 |
| ACCIONES GLADSTONE LAND                      | USD    | 202 858,53          | -         | 223 870,65          | 21 012,12                | US3765491010 |
| ACCIONES TOKYO TATEMONO                      | JPY    | 152 435,29          | -         | 135 600,27          | (16 835,02)              | JP3582600007 |
| ACCIONES MODERN LAND CHI                     | HKD    | 427 744,90          | -         | 520 101,02          | 92 356,12                | KYG618221058 |
| ACCIONES EQUINIX                             | USD    | 276 146,96          | -         | 339 971,66          | 63 824,70                | US29444U7000 |
| ACCIONES LEOPALACE21                         | JPY    | 278 277,52          | -         | 390 229,42          | 111 951,90               | JP3167500002 |
| ACCIONES CITYCON OYJ                         | EUR    | 321 467,75          | -         | 280 540,00          | (40 927,75)              | FI0009002471 |
| ACCIONES IGUATEMI EMPRES                     | BRL    | 77 087,67           | -         | 89 029,76           | 11 942,09                | BRIGTAACNOR5 |
| ACCIONES DEMIRE REAL EST                     | EUR    | -                   | -         | 77 220,00           | 77 220,00                | DE000A0XFSF0 |
| ACCIONES SL GREEN REALTY                     | USD    | 194 496,09          | -         | 168 244,71          | (26 251,38)              | US78440X1019 |
| ACCIONES IWG                                 | GBP    | 530 610,54          | -         | 492 553,95          | (38 056,59)              | JE00BYVQYS01 |
| ACCIONES SONAE SIERRA BR                     | BRL    | 136 344,15          | -         | 77 668,43           | (58 675,72)              | BRSSBRACNOR1 |
| <b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b> |        | <b>4 837 044,84</b> | <b>-</b>  | <b>6 055 226,55</b> | <b>1 218 181,71</b>      |              |
| <b>TOTAL Cartera Exterior</b>                |        | <b>4 837 044,84</b> | <b>-</b>  | <b>6 055 226,55</b> | <b>1 218 181,71</b>      |              |

CLASE 8.ª

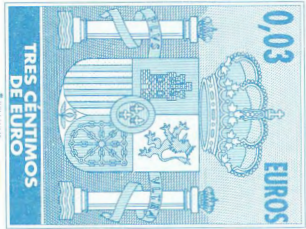


0N6147107

GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.

Anexo III. Cartera de inversiones en derivados al 31 de diciembre de 2017  
(Expresado en euros)

| Descripción                      | Divisa | Importe Nominal<br>Comprometido | Valor razonable     | Vencimiento del<br>contrato |
|----------------------------------|--------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>Futuros comprados</b>         |        |                                 |                     |                             |
| FUTURO EUR/USD 125000            | USD    | 1 494 249,04                    | 1 509 689,11        | 21/03/2018                  |
| <b>TOTALES Futuros comprados</b> |        | <b>1 494 249,04</b>             | <b>1 509 689,11</b> |                             |
| <b>TOTALES</b>                   |        | <b>1 494 249,04</b>             | <b>1 509 689,11</b> |                             |



0N6147108



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N6147109

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2018**

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias, F.I. tiene una filosofía de "fondo full invested", con una exposición en renta variable como mínimo del 85% siendo del 100% en situaciones normales de mercado, respetando en todo caso los coeficientes mínimos de liquidez. El fondo es sectorial; pues su inversión en renta variable se materializará en empresas inmobiliarias y Reits, mayoritariamente de alta capitalización y en menor medida de baja y media capitalización, negociados en cualquier mercado autorizado. El Fondo podrá operar con instrumentos financieros derivados, negociados o no en mercados organizados de derivados, con la finalidad de cobertura e inversión.

### **Evolución de los mercados**

El ejercicio 2018 no ha sido un gran año para el inversor. Tanto los activos defensivos como los de mayor riesgo han registrado rentabilidades negativas, pasando de un optimismo generalizado en el crecimiento mundial a preocupaciones sobre el fin del ciclo expansivo.

Consideramos que los motivos teóricos del descenso bursátil son muy débiles, o en otras palabras que no existe una argumentación sólida que los fundamente. Durante todo el año 2018 han ido saliendo argumentaciones tales como la situación de Corea del Norte, el déficit italiano, el descenso de la lira turca, la guerra comercial de Trump, la subida de tipos, el Brexit, la situación China, el final del QE en la zona euro a partir de enero de 2019, el aplanamiento de la curva de tipos en EEUU o simplemente los 9 años de duración del ciclo económico positivo tras la crisis de Lehman Brothers. En primer lugar consideramos que son demasiados motivos, habitualmente cuando hay alguno de realmente relevante con uno sólo basta. En segundo lugar muchos de ellos han acabado ya, como puedan ser el conflicto de Corea del Norte, el déficit italiano, el descenso de la lira turca, o la guerra comercial en especial en lo referente a México y Canadá. Es verdad que otros siguen vigentes, como la guerra comercial con China, que ha tenido sin embargo una moratoria, la subida de tipos, o el Brexit. No tenemos motivos para pensar que los acuerdos finales entre EEUU y China no van a tener el mismo pragmatismo que han tenido los firmados con sus vecinos. En ambos casos la realidad de los acuerdos dista mucho de las amenazas previas. Respecto a la subida de tipos comentar que las primeras fases de subida, las de normalización de tipos, son positivas para los mercados bursátiles. Respecto al Brexit no visualizamos ningún acuerdo posible entre la Unión Europea y Gran Bretaña que el parlamento inglés pueda aprobar. Visualizamos que sólo quedan dos alternativas posibles, el brexit duro o la permanencia, que no han sido votados como tal, y nuestra hipótesis es la de aplazamiento del plazo y la convocatoria de un nuevo, aunque diferente, referéndum dentro de unos meses o incluso años. Respecto a China, finalmente su PIB ha crecido un 6,6% en el año 2018, con unos datos robustos de ventas minoristas y de producción industrial. Finalmente, y respecto a la duración del ciclo económico, cabe recordar que este es siempre más o menos largo en función de lo aguda que haya sido la crisis precedente. En función de la gravedad de la crisis económica del año 2009, según nuestros análisis este ciclo económico positivo debería tener una duración mayor, que podría prolongarse perfectamente hasta el año 2022.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147110

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2018**

---

La Reserva Federal estadounidense ha continuado con su política monetaria restrictiva por cuarto año consecutivo, llevando la referencia hasta niveles del 2,5%. En la Eurozona, el BCE ha seguido reduciendo su programa mensual de compras de activos y probablemente podría empezar a endurecer su política en la segunda mitad de 2019.

**El valor liquidativo de la clase A ha pasado de 19,2745 a 31 de diciembre 2017 a 16,7321 a 31 de diciembre 2018, lo que supone una rentabilidad neta anual negativa del 13,19%.**

**El valor liquidativo de la clase P ha pasado de 19,9203 a 31 de diciembre 2017 a 17,4229 a 31 de diciembre 2018, lo que supone una rentabilidad neta anual negativa del 12,54%.**

**El valor liquidativo de la clase I ha pasado de 20,9664 a 31 de diciembre 2017 a 18,5059 a 31 de diciembre 2018, lo que supone una rentabilidad neta anual negativa del 11,74%.**

Las valoraciones se realizan a precios de mercado.

#### **Uso instrumentos financieros**

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito, y liquidez de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones, de Instituciones de Inversión Colectiva y desarrollados por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta dicha Ley y las correspondientes Circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Durante el año se han realizado, con finalidad de inversión, las siguientes operaciones con derivados: futuros sobre tipo de cambio euro dólar. Las operaciones con derivados han proporcionado un resultado global negativo 11.270,58.

#### **Gastos de I+D y Medio Ambiente**

A lo largo del ejercicio no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad de la Entidad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2018 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

#### **Acciones propias**

No aplicable al fondo de referencia.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON6147111

## **GVC GAESCO OPORTUNIDAD EMPRESAS INMOBILIARIAS R.V., F.I.**

### **Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión**

Reunidos los Administradores de GVC Gaesco Gestión S.G.I.I.C., S.A, en fecha 28 de marzo de 2019, y en cumplimiento de la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 de GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I., las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- a) Balance de situación al 31 de diciembre de 2018, Cuenta de pérdidas y ganancias y Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- b) Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- c) Informe de gestión del ejercicio 2018.

#### **FIRMANTES:**

Pere Sitjà Miquel  
Presidente

Josep-Narcís Arderiu Freixa  
Vocal

Aquilino Mata Mier  
Vocal

Juan Mª Figuera Santesmases  
Secretario no Consejero