

SEGURFONDO INVERSION, FII (EN LIQUIDACIÓN)

Nº Registro CNMV: 2

Informe Trimestral del Primer Semestre 2023

Gestora: 1) DUNAS CAPITAL ASSET MANAGEMENT S.G.I.I.C., S.A. **Depositario:** CECABANK, S.A.

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

Grupo Gestora: **Grupo Depositario:** CECA **Rating Depositario:** BBB+

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

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

Dirección

CL FERNANFLOR, 4 4

Correo Electrónico

fondo_inmobiliario@inverseguros.es

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

INFORMACIÓN FONDO

Fecha de registro: 21/02/1995

1. Política de inversión y divisa de denominación

Perfil de Riesgo: Desde el comienzo el Fonzo fue concebido como riesgo BAJO

Descripción general

Política de inversión: Inversion Inmobiliaria

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

Divisa de denominación EUR

2. Datos económicos

	Periodo actual	Periodo anterior	2023	2022
Rentabilidad media de la liquidez (% anualizado)	0	0	0	0

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

2.1.b) Datos generales.

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

	Periodo actual	Periodo anterior
Nº de Participaciones	3.107.657,92	3.107.657,92
Nº de Partícipes	478	478
Beneficios brutos distribuidos por participación (EUR)	0	0
Inversión mínima (EUR)		

Fecha	Patrimonio fin de periodo (miles de EUR)	Valor liquidativo fin del período (EUR)
Periodo del informe	258.024	83,0283
2022	258.162	83,0729
2021	254.318	81,8359
2020	254.306	81,8321

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de imputación
	Periodo			Acumulada				
	s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total		
Comisión de gestión	0,25	0	1	0,25	0	0,25	patrimonio	
Comisión de depositario			0,03			0,03	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

A) Individual. Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2023	Trimestral				Anual			
	Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2022	2021	2020	2018
-0,05	0,01	-0,06	0,58	0,29	1,51	0	0,51	0,03

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

Rentabilidades extremas (i)	Trimestre actual		Último año		Últimos 3 años	
	%	Fecha	%	Fecha	%	Fecha
Rentabilidad mínima (%)	0	31-05-2023	-0,06	31-01-2023	0	31-01-2020
Rentabilidad máxima (%)	0,01	30-04-2023	0,01	30-04-2023	0,58	31-10-2022

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

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

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es *mensual*

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

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2023	Anual			
		2022	2021	2020	2018
Volatilidad(ii) de:					
Valor liquidativo	0,08	0,68	0,02	0,3	0,03
VaR histórico del valor liquidativo(iii)	0	0	0	0	0

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

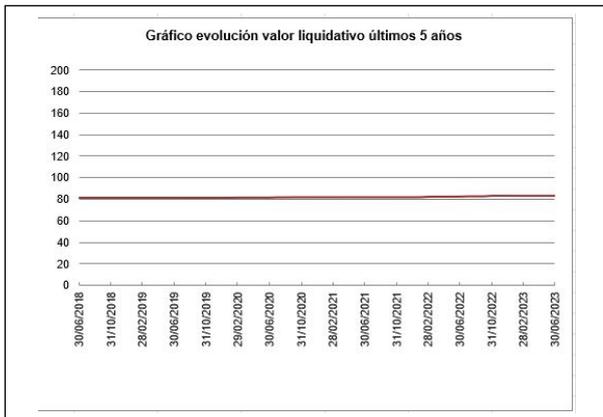
(iii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2023	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2022	2021	2020	2018
Ratio total de gastos (iv)	0,07	0	0,06	0	0,04	0,11	0,02	0,04	0

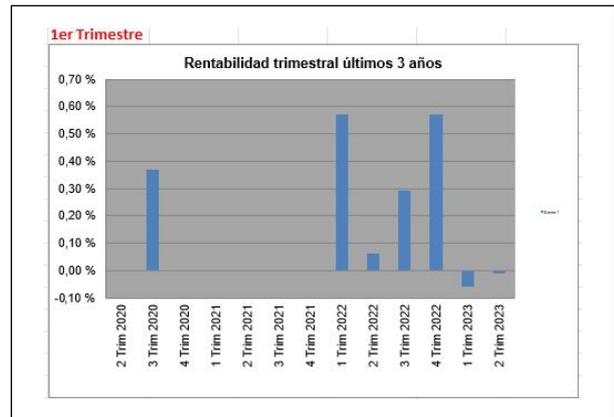
(iv) Incluye todos los gastos directos soportados en el periodo de referencia: gastos de tasación, primas de seguros, administración de fincas, gastos de comunidad, reparaciones, rehabilitación y conservación de inmuebles y los que, vinculados a la adquisición y venta de inmuebles, deban abonarse a un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

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

Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



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

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES EN INMUEBLES	0	0,00	0	0,00
* Inmuebles o sociedades radicadas en España	0	0,00	0	0,00
* Inmuebles o sociedades radicadas fuera de España	0	0,00	0	0,00
* Anticipos o entregas a cuenta	0	0,00	0	0,00
* Inversiones adicionales, complementarios o rehabilitaciones en curso	0	0,00	0	0,00
* Indemnizaciones a arrendatarios	0	0,00		0,00
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	0	0,00	0	0,00
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	0	0,00	0	0,00
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	6	2,33	6	2,33
(+/-) RESTO	253	98,06	253	98,06
TOTAL PATRIMONIO	258	100,00 %	258	100,00 %

Notas:

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

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

2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	258	256	258	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0	0	0	0
- Beneficios brutos distribuidos	0	0	0	0
± Rendimientos netos	-0,05	-0,05	0,87	-106,22
(+) Rendimientos de gestión	0,01	0,91	0,01	-98,84
+ Alquileres	0,01	0,7	0,01	-98,9
± Variaciones en el valor de los inmuebles y otros rendimientos derivados de inversiones inmobiliarias	0	0	0	0
+ Intereses	0	0,21	0	-98,64
+ Dividendos	0	0	0	0
± Variaciones de precios de renta fija (realizadas o no)	0	0	0	0
± Variaciones de precios de renta variable (realizadas o no)	0	0	0	0
± Otros resultados	0	0	0	0
± Otros rendimientos	0	0	0	0
(-) Gastos repercutidos	0,06	0,04	0,06	53,73
- Comisión de gestión	0	0	0	0
- Comisión de depositario	0	0	0	0
- Por realización de tasaciones	0	0	0	0
- Administración de fincas y gastos de comunidad	0	0	0	0
- Reparaciones y conservación de inmuebles	0	0	0	0
- Otros gastos por servicios exteriores	0,06	0,04	0,06	70,58
- Otros gastos de gestión corriente	0	0	0	0
- Otros gastos repercutidos	0	0	0	-85,75
(+) Ingresos	0	0	0	0
+ Comisiones de descuento a favor de la IIC	0	0	0	0
+ Comisiones retrocedidas	0	0	0	0
+ Otros ingresos	0	0	0	0
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	258	258	258	

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

3. Inversiones (importes en miles de EUR)

3.1 Inversiones en inmuebles finalizados en propiedad

Inmueble	Periodo actual		Periodo anterior	
	Valor	%	Valor	%

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

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

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

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

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

3.2 Inversiones en concesiones administrativas y otros derechos reales

Inmueble	Provincia / País	Fecha		Periodo actual		Periodo anterior		%Ocupación
		Incorporación	Próxima Tasación	Valor	%	Valor	%	
TOTAL CONCESIONES ADM. Y DERECHOS REALES				0	0	0	0	

En miles de EUR

Notas:

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

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

3.3 Inversiones en inmuebles en fase de construcción

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

En miles de EUR

Notas:

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

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

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

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

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

En miles de EUR

3.5 Inversiones a través de sociedades tenedoras y entidades de arrendamiento

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

En miles de EUR

Notas:

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

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

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

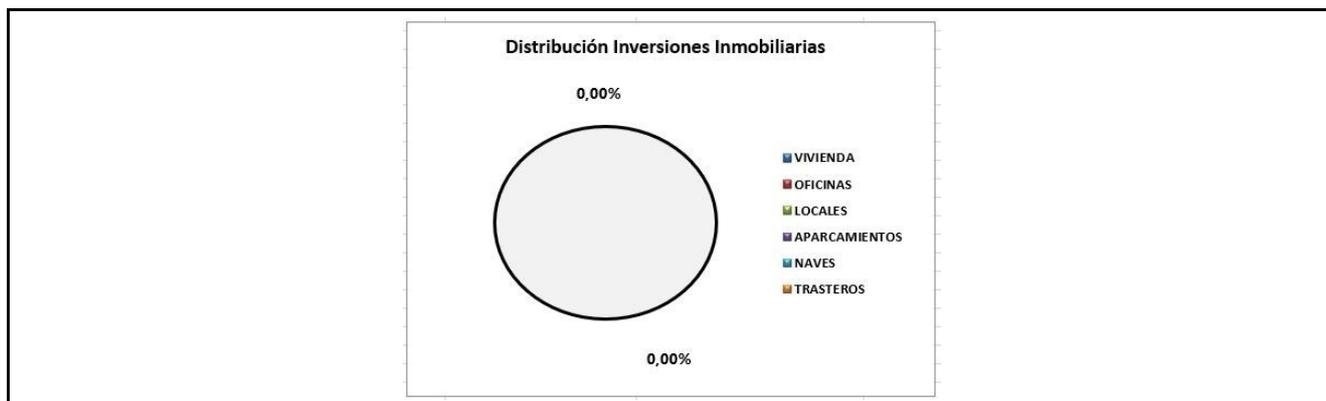
3.6 Inversiones financieras a valor estimado de realización (en miles de EUR) y en porcentaje sobre el patrimonio, al cierre del período

Descripción de la inversión y emisor	Divisa	Periodo actual		Periodo anterior	
		Valor de mercado	%	Valor de mercado	%

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

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

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



4. Hechos relevantes

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

5. Anexo explicativo de hechos relevantes

NO APLICA.

6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)		X
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X

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

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

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

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

NO APLICA.

9. Anexo explicativo del informe periódico

9. Anexo explicativo del informe periódico

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

Sin embargo, para determinar el criterio en aquellos casos en que los reintegros han producido minusvalías, efectuamos una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos a principios de 2018, solicitando nos aclaren si se pueden considerar materializadas las minusvalías a efectos de compensarlas con otras plusvalías por los partícipes, o si se debe esperar al final del proceso de liquidación formal.

Por fin, el pasado día 23 de abril de 2019, La Dirección General de Tributos ha contestado a la Consulta vinculante.

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

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

"A efectos del Impuesto de sociedades, ha de tenerse en cuenta que el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), establece que "En el método de estimación directa, la base imponible se calculará, corrigiendo mediante la aplicación de los preceptos establecidos en esta Ley, el resultado contable determinado de acuerdo con las normas previstas en el Código de Comercio, en las demás leyes relativas a dicha determinación y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de las citadas normas.".

Adicionalmente, el artículo 11 de la LIS establece que:

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

(...)

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

(...)”.

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

“Ventas- Generación de liquidez.

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

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

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

Sin embargo, no se ha podido otorgar la escritura final de liquidación del Fondo porque se han formulado reclamaciones a varios ayuntamientos solicitando el reintegro de los Impuestos sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de los inmuebles vendidos, en aquellos casos en que las ventas de las propiedades han generado pérdidas ha impedido que se haya podido otorgar. Estas reclamaciones están basadas en Sentencia del Tribunal Constitucional que ha declarado improcedentes estos impuestos en tales casos y cuya doctrina ya está siendo aplicada por el Tribunal Supremo.

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

La rentabilidad.

La rentabilidad anual a fecha 30 de junio de 2023 ha sido de un -0,0471%.

Durante este semestre, el valor liquidativo ha incrementado su valor debido a los ingresos provenientes del ayuntamiento de Madrid en 26.706,65 euros.

Política de inversiones.

Inmobiliarias:

Ya no hay inversiones inmobiliarias.

Financieras:

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

Compromisos de pago por Edificios comprados en construcción.

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

Compromisos de compra futuros.

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

Litigios.

Según se preveía en el último informe, la Gestora ha reclamado en representación del Fondo la devolución de los impuestos por plusvalías municipales (Impuestos sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana) pagados en los últimos 4 años por las ventas de inmuebles que se han vendido con pérdidas sobre su valor de compra.

Durante este semestre de 2023, los procesos siguen su curso, habiéndose obtenido sentencia favorable a nuestros intereses en la reclamación de los ayuntamientos de Santiago de Compostela en 26.706,65 euros, del ayuntamiento de Madrid.

A día de hoy, está pendiente de conclusión el procedimiento en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Barcelona, relativo a la recuperación de la Plusvalía Municipal de los inmuebles sitos en Cornellá, por importe de 117.000 €, sin intereses de demora.

Del procedimiento económico-administrativo relativo a la recuperación de las Plusvalías Municipales correspondientes a las transmisiones de inmuebles en las que hubo ganancia patrimonial, por importe aproximado de 4.900.000 € mas intereses de demora (unos 6.300.000 €), estaría pendiente de ejecución por parte del Ayuntamiento de Madrid.

Riesgo.

Previsión.

Finalizada la venta del patrimonio del Fondo, y abonada la liquidez a los partícipes, el proceso administrativo final para la liquidación de Segurfondo Inversión F.I.I se producirá cuando finalicen los procedimientos de reclamación a los ayuntamientos en vía administrativa o, en su caso, judicial.

10. Detalle de inversiones financieras

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

Notas generales a los cuadros del apartado 3.1 a 3.5:

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

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

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

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

11. Información sobre la política de remuneración

No aplicable

12. Información sobre las operaciones de financiación de valores, reutilización de las garantías y swaps de rendimiento total (Reglamento UE 2015/2365)