

# **Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión correspondientes al ejercicio  
anual terminado el 31 de diciembre  
de 2023, junto con el Informe de  
Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Partícipes de Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre, por encargo del Consejo de Administración de Alantra Multi Asset, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. Sociedad Unipersonal (en adelante, la Sociedad Gestora):

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre, (en adelante, el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### Existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras

#### Descripción

Tal y como se describe en la nota 1 de la memoria adjunta, el Fondo tiene por objeto la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos, tal y como establece su Folleto, prácticamente al 100% mediante la concesión de financiación a empresas europeas cuya actividad principal sea la explotación de activos inmobiliarios, por lo que la cartera de inversiones financieras supone un importe significativo del activo del Fondo al 31 de diciembre de 2023.

La cartera de inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2023 se compone, íntegramente, de diferentes contratos privados de financiación, que son valorados, según ha establecido el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora (véanse Notas 2.a y 3.b.i), mediante un método de flujos de efectivo con descuento modificado que, en la medida que el prestatario cumpla con los términos de los acuerdos de financiación, será generalmente igual o aproximado al coste amortizado del activo financiero, mientras que si no cumple con los mencionados términos, se ajustará la tasa de descuento para reflejar el riesgo implícito más alto o para determinar la estimación del valor que se espera recuperar.

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

Con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados, hemos obtenido conocimiento del control interno relevante para la auditoría mediante el entendimiento de los procesos y criterios utilizados por la Sociedad Gestora y, en particular, en relación a la existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras del Fondo.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de la correspondiente documentación contractual, para verificar la existencia de la totalidad de las posiciones que componen la cartera de inversiones financieras, así como su concordancia con los registros del Fondo.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos y pruebas en detalle, dirigidos a dar respuesta al aspecto más relevante de valoración de la cartera de inversiones financieras incluyendo (i) el análisis de la metodología de cálculo, verificando su alineamiento con el modelo de valoración aprobado por la Sociedad Gestora; (ii) la revisión de la corrección aritmética de los cálculos realizados; (iii) el análisis del registro de deterioro, considerando, entre otra información, la información financiera existente del deudor (y garantes) y su comportamiento

## Existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras

### Descripción

En la medida en que el proceso de valoración requiere la realización de juicios significativos por parte de los administradores de la Sociedad Gestora en relación a la recuperabilidad de los préstamos, y considerando la relevancia de dicha cartera sobre su patrimonio y, consecuentemente, sobre el valor liquidativo del Fondo, hemos identificado la existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras como aspectos más relevantes en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

histórico de pagos y la consideración de las garantías existentes; (iv) procedimientos relativos a la liquidación posterior de los intereses a cobrar.

El desglose de información en relación con los activos de la cartera de inversiones financieras está incluido en la nota 4 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera

aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Verónica Ramírez

Inscrita en el R.O.A.C. nº 22284

22 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/09500

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO: .....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395222

ALTERALIA REAL ESTATE DEBT, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Euros)

ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022 (*)	PATRIMONIO Y PASIVO		
			31/12/2023	31/12/2022 (*)	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	-	<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A PARTICIPES O ACCIONISTAS</b>	116.607.215,47	117.384.756,82
Inmovilizado intangible	-	-	Fondos reembolsables atribuidos a participes o accionistas	116.607.215,47	117.384.756,82
Inmovilizado material	-	-	Capital	-	-
Bienes inmuebles de uso propio	-	-	Participes	107.045.825,29	114.431.064,85
Mobiliario y enseres	-	-	Prima de emisión	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-	Reservas	-	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	117.251.909,98	118.101.130,83	(Acciones propias)	-	-
Deudores	2.772.846,68	692.199,01	Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Cartera de inversiones financieras	112.983.507,49	105.305.344,96	Otras aportaciones de socios	-	-
Cartera interior	111.668.640,64	104.953.254,45	Resultado del ejercicio	9.561.390,18	2.953.691,97
Valores representativos de deuda	-	-	(Dividendo a cuenta)	-	-
Instrumentos de patrimonio	-	-	Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio	-	-
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-	Otro patrimonio atribuido	-	-
Depósitos en EECC	-	-	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	-
Derivados	-	-	Provisiones a largo plazo	-	-
Otros	111.668.640,64	104.953.254,45	Deudas a largo plazo	-	-
Cartera exterior	-	-	Pasivos por impuesto diferido	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	644.694,51	716.374,01
Instrumentos de patrimonio	-	-	Provisiones a corto plazo	-	-
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-	Deudas a corto plazo	-	-
Depósitos en EECC	-	-	Acreedores	644.694,51	716.374,01
Derivados	-	-	Pasivos financieros	-	-
Otros	-	-	Derivados	-	-
Intereses de la cartera de inversión	1.314.866,85	352.090,51	Periodificaciones	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-	<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO</b>	117.251.909,98	118.101.130,83
Periodificaciones	-	-			
Tesorería	1.495.555,81	12.103.586,86			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	117.251.909,98	118.101.130,83			
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>					
<b>CUENTAS DE COMPROMISO</b>					
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-			
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-			
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>	40.013.518,00	37.600.800,00			
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 (SICAV)	-	-			
Pérdidas fiscales a compensar	-	-			
Otros	40.013.518,00	37.600.800,00			
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>	40.013.518,00	37.600.800,00			

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

Las Notas 1 a 9 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395223

ALTERALIA REAL ESTATE DEBT, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Euros)

	2023	2022 (*)
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	546.082,18
Comisiones retrocedidas a la IIC	-	-
Gastos de Personal	-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(2.126.695,97)</b>	<b>(1.267.709,32)</b>
Comisión de gestión	(1.480.491,67)	(1.008.394,57)
Comisión depositario	(93.155,37)	(49.359,04)
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	(553.048,93)	(209.955,71)
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(2.126.695,97)</b>	<b>(721.627,14)</b>
Ingresos financieros	11.784.749,51	3.764.517,89
Gastos financieros	(115,22)	(59.366,11)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Por operaciones de la cartera interior	-	-
Por operaciones de la cartera exterior	-	-
Por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	-	-
Resultados por operaciones de la cartera exterior	-	-
Resultados por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>11.784.634,29</b>	<b>3.705.151,78</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>9.657.938,32</b>	<b>2.983.524,64</b>
Impuesto sobre beneficios	(96.548,14)	(29.832,67)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>9.561.390,18</b>	<b>2.953.691,97</b>

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

Las Notas 1 a 9 descritas en la Memoria adjunta forman parte íntegramente de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395224

## ALTERALIA REAL ESTATE DEBT, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Euros	
	2023	2022 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	9.561.390,18	2.953.691,97
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a participes o accionistas	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	9.561.390,18	2.953.691,97

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395225

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

		Euros										
	Capital	Participes	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor en inmov. material de uso propio	Otro patrimonio atribuido	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (*)</b>	-	43.003.608,68	-	-	-	-	-	1.607.377,46	-	-	-	44.610.986,14
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ajustado al inicio del ejercicio 2022</b>	-	43.003.608,68	-	-	-	-	-	1.607.377,46	-	-	-	44.610.986,14
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	2.953.691,97	-	-	-	2.953.691,97
Aplicación del resultado del ejercicio	-	1.607.377,46	-	-	-	-	-	(1.607.377,46)	-	-	-	-
Operaciones con participes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	-	71.678.546,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.678.546,66
Reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos distribuidos	-	(1.858.467,95)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.858.467,95)
Adición por Fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	-	114.431.064,85	-	-	-	-	-	2.953.691,97	-	-	-	117.384.756,82
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ajustado al inicio del ejercicio 2023</b>	-	114.431.064,85	-	-	-	-	-	2.953.691,97	-	-	-	117.384.756,82
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	9.561.390,18	-	-	-	9.561.390,18
Aplicación del resultado del ejercicio	-	2.953.691,97	-	-	-	-	-	(2.953.691,97)	-	-	-	-
Operaciones con participes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	-	5.483.450,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.483.450,02
Reembolsos	-	(7.896.168,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.896.168,00)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos distribuidos	-	(7.926.213,55)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.926.213,55)
Adición por Fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	-	107.044.825,29	-	-	-	-	-	9.561.390,18	-	-	-	116.607.215,47

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

Las Notas 1 a 9 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 2023.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395226

## Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre

Memoria  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023

### 1. Reseña del Fondo

Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre (en adelante, el Fondo) se constituyó el 11 de octubre de 2019. El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y sus posteriores modificaciones, así como en lo dispuesto en el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio y sus sucesivas modificaciones por el que se reglamenta dicha ley (véase Nota 9), en la Orden EHA 1.199/2006, de 25 de abril, en la Circular 1/2006, de 3 de mayo, reguladora de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre y en la restante normativa aplicable, en tanto no se opongan a lo mencionado en la ley de Instituciones de Inversión Colectiva.

El Fondo figura inscrito desde el 25 de octubre de 2019 en el Registro Administrativo específico de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 77 en la categoría de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre conforme a la definición establecida en el artículo 13 del Real Decreto 1.082/2012.

El objeto del Fondo 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. Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, el mismo no tiene gastos, activos, provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones de inversión en el marco de su actividad no puedan llegar a ser significativos (véase Nota 4).

El Fondo de Inversión Libre se configura como un producto de amplia flexibilidad inversora, destinado a inversores que, por su mayor experiencia o formación financiera, precisan de menor protección. No obstante, para facilitar que también los pequeños inversores puedan acceder a esta modalidad de inversión, la normativa aplicable, exige que el inversor suscriba una declaración escrita de consentimiento, que acredite que conoce las singularidades de los fondos de inversión libre y sus diferencias con los ordinarios.

La política de inversión del Fondo se encuentra definida en el Folleto que se encuentra registrado y a disposición del público en el registro correspondiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Tal y como establece su Folleto, prácticamente el 100% de la exposición total del Fondo se dedicará a financiar empresas europeas cuya actividad principal sea la explotación de activos inmobiliarios (arrendamiento o transmisión u otra actividad). La localización geográfica de la política de inversión fue modificada según el hecho relevante comunicado a CNMV el 7 de diciembre de 2023, eliminando los límites entre empresas españolas y europeas, el 100% de la exposición total del Fondo se dedicará a financiar empresas europeas. En el ejercicio 2022 la exposición total del Fondo se dedicaba a financiar empresas españolas (mínimo 60% del Patrimonio Total Comprometido "PTC") y europeas (máximo 40% PTC). La financiación tendrá como finalidad principal la adquisición y/o rehabilitación de inmuebles o la refinanciación de la deuda de la compañía y se realizará principalmente mediante la concesión de préstamos, aunque a compañías no españolas también mediante la suscripción de instrumentos de renta fija (cotizados en mercados europeos



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395227

o no cotizados). Los préstamos serán mayormente garantizados con hipoteca sobre el inmueble de dichas compañías, aunque el Fondo podrá aceptar activos financieros como garantía. En caso de insolvencia, el Fondo podrá ejecutar las garantías adquiriendo de manera sobrevenida el inmueble o los activos financieros objeto de garantías y en tal caso procederá a su venta en el menor plazo posible. La financiación será deuda senior y subordinada indistintamente, con vencimiento por lo general de entre 6 meses y 7 años. El ratio de endeudamiento respecto a la valoración de su garantía será de 55-75%, pudiendo alcanzar el 80%. No existen criterios preestablecidos para la selección de las compañías ni calidad crediticia, pudiendo tener un elevado riesgo crediticio. Está previsto realizar entre 10 y 15 operaciones de entre 5 y 20 millones de euros cada una, dependiendo del Patrimonio Total Comprometido ("PTC"). El Fondo no invertirá más del 15% del PTC en una misma empresa o grupo (pudiendo alcanzar el 20% durante un año como máximo). Asimismo, el Fondo no se endeudará ni apalancará.

El Fondo cuenta con la garantía "European Guarantee Fund" (EGF) del Fondo Europeo de Inversiones (FEI) por la cual el FEI garantizará el 70% de los préstamos otorgados por el Fondo a partir del 9 de abril de 2021, fecha de firma del contrato de garantías, que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho contrato de garantías. Como contraprestación, el Fondo pagará una comisión de 70 puntos básicos sobre el importe garantizado. Adicionalmente, el 30 de enero de 2023, el Fondo Europeo de Inversiones (FEI), otorgó una nueva línea de garantías al Fondo "InvestEU - Guarantee Products" (Invest EU), mediante la cual se garantizará hasta el 70% del nominal de los préstamos otorgados por el Fondo que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho contrato de garantías. Como contraprestación, el Fondo pagará una comisión de hasta 120 puntos básicos sobre el importe garantizado, según lo publicado en según el hecho relevante comunicado a CNMV el 7 de diciembre de 2023 (véase nota 4).

El patrimonio del Fondo se encuentra formalizado en las siguientes clases de participaciones (todas ellas de reparto, es decir, los rendimientos obtenidos, por lo general, no se acumulan, sino que son distribuidos):

Clase	Datos en miles de euros				
	A (*)	Alantra (**)	B (*)	C (*)	D (*)
Compromiso de inversión	100	100	3.000	6.000	10.000

(\*) Clase dirigida a Clientes Profesionales.

(\*\*) Clase dirigida a sociedades, administradores y empleados del Grupo Alantra y entidades controladas por éstos según el artículo 42 del Código de Comercio, y familiares de hasta segundo grado de consanguinidad de empleados de la sociedad gestora.

Los partícipes suscribirán un Compromiso de Inversión por el que se obligan a realizar sus aportaciones y satisfacer las comisiones y gastos del Fondo. El conjunto de estos compromisos de inversión será el patrimonio total comprometido del Fondo -PTC- (véase Nota 6). El Grupo Alantra aportó el patrimonio inicial del Fondo a los efectos de su constitución e inscripción en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, si bien procedió a su reembolso durante el mes de mayo de 2020 una vez se realizaron los primeros desembolsos de los compromisos de inversión. No obstante, el Grupo Alantra suscribió un compromiso de inversión irrevocable en el Fondo para la suscripción de participaciones por importe de hasta 1.567 miles de euros.

Una vez inscrito el Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se abrió un período inicial de colocación (Período de Colocación) en el que se suscribieron compromisos de inversión durante 24 meses (18 meses con anterioridad a la modificación del Folleto el 27 de marzo de 2020), a contar desde el primer desembolso de los compromisos de inversión ya suscritos (Primer Cierre). Durante el Período de



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395228

Colocación, se pudieron obtener nuevos compromisos de inversión o incrementar los existentes. El 14 de mayo de 2020, según se comunicó mediante hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercados de Valores, se produjo el Primer Cierre del Fondo. Tras el Primer Cierre, los nuevos inversores deberán desembolsar, en la fecha que les indique la sociedad gestora, un porcentaje de su Compromiso de Inversión equivalente al ya desembolsado por los partícipes existentes.

El Fondo establece en su Folleto que, a los inversores que suscriban Compromisos de Inversión tras el Primer Cierre, así como a los inversores existentes que aumenten sus respectivos Compromisos de Inversión, se les aplicará una comisión de suscripción y un descuento por suscripción a favor del Fondo que se calcularán y se aplicarán en el momento en que el partícipe realice el primer desembolso de su Compromiso de Inversión o del incremento de su Compromiso de Inversión previo. La comisión de suscripción, que cobra la Sociedad Gestora, será el resultado de aplicar (i) una comisión para la Clase A, B, C y D del 1,500%, 0,900%, 0,600% y 0,000%, respectivamente (a excepción de la Clase Alantra, que no devenga comisión alguna), en función de la clase, calculada sobre el Compromiso de Inversión no desembolsado de cada clase desde el Primer Cierre del Fondo y (ii) una comisión del 1,500%, 1,250%, 1,125% y 1,00%, respectivamente, calculada sobre el Compromiso de Inversión desembolsado de cada clase calculado desde el Primer Cierre. El descuento por suscripción, que cobra el Fondo, será el resultado de aplicar un tipo de interés del 4% anual (excepto para la Clase Alantra que no devenga dicha comisión) durante el periodo o periodos transcurridos entre (i) la fecha o fechas de cada uno de los desembolsos realizados por los partícipes existentes y (ii) la fecha en que el nuevo partícipe o el partícipe existente realice el primer desembolso de su Compromiso de Inversión o del incremento de su Compromiso de Inversión previo, respectivamente. La finalidad de este descuento es compensar a los partícipes que entraron en el Primer Cierre del Fondo.

Durante el Periodo de Inversión (desde el Primer Cierre hasta la primera fecha entre (i) el tercer aniversario del Primer Cierre, ampliable por un año si así lo decide la sociedad gestora, y (ii) la fecha anterior que, en su caso, decida la sociedad gestora), los partícipes del Fondo realizarán los desembolsos de sus respectivos compromisos de inversión a solicitud de la sociedad gestora. Tras el Periodo de Inversión, se iniciará un proceso de desinversión (Período de Desinversión) que durará desde el fin del periodo de inversión hasta el final de la vida del Fondo. La estructura de inversión del Fondo establece un periodo de 7 años (6 años con anterioridad a la modificación del Folleto el 27 de marzo de 2020) desde el Primer Cierre (prorrogable por 2 años sucesivos a decisión de la sociedad gestora). El 13 de mayo de 2022 se produjo el cierre final del Fondo, hecho que se comunicó mediante hecho relevante en la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Tras dicha fecha (Cierre Final), no se admiten nuevos compromisos de inversión ni aumentos de los previamente existentes.

Por lo general, el Fondo distribuirá a los partícipes los rendimientos obtenidos de los intereses y del principal de las inversiones realizadas. Dichas distribuciones podrán realizarse a través de dividendos o de reembolsos obligatorios a discreción de la sociedad gestora. Durante la vida del Fondo solo se podrán hacer suscripciones y reembolsos determinados por la sociedad gestora: desembolsos del Compromiso de Inversión en el caso de las suscripciones y reembolsos obligatorios, en su caso, para hacer una distribución a los partícipes.

Según se indica en la Nota 7, la gestión y administración del Fondo están encomendadas a Alantra Multi Asset, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A (Sociedad Unipersonal) en adelante, la sociedad gestora, entidad perteneciente al Grupo Alantra.

La entidad Bankinter, S.A. (Grupo Bankinter), es la entidad depositaria del Fondo (véase Nota 4).

Por otro lado, Alantra Debt Solutions, S.L. (en adelante, el asesor), presta servicios de asesoramiento financiero sobre la totalidad de las inversiones mantenidas por el Fondo. Alantra Debt Solutions, S.L., es una sociedad perteneciente al Grupo Alantra, al igual que la sociedad gestora. La remuneración del asesor será íntegramente soportada por la sociedad gestora, sin que suponga ningún coste adicional para el Fondo y los partícipes. El asesor es una entidad no habilitada para prestar el servicio de asesoramiento en



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395229

materia de inversión (tal y como éste se define en el artículo 140.1. g) de la Ley del Mercado de Valores) con habitualidad, y no es una entidad regulada que cuente con autorización administrativa alguna ni está supervisada por ninguna autoridad.

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

### ***a) Imagen fiel***

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva, que constituye el desarrollo y adaptación, para las instituciones de inversión colectiva, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Plan General de Contabilidad y normativa legal específica que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados de sus operaciones que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Considerando la operativa del Fondo descrita en la Nota 1 consistente en la concesión de préstamos, el Fondo clasifica a efectos de valoración estos activos financieros como "Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias", si bien aplicando el criterio de valoración descrito en la Nota 3.b.i., que será generalmente igual o aproximado al coste amortizado, el Fondo registra dichos préstamos en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras - Cartera interior -Otros" del activo del balance. Este criterio de contabilización ha sido confirmado por el propio regulador (Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de su sociedad gestora, se encuentran pendientes de su aprobación por el Consejo de Administración de la mencionada sociedad gestora (véase Nota 1). No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

### ***b) Principios contables***

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

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

De cara a las cuentas anuales del Fondo se utilizarán ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de su sociedad gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuren registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren, en su caso, a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 3.b.i.). A pesar de que estas estimaciones se realicen sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395230

En todo caso, las inversiones del Fondo, cualquiera que sea su política de inversión, estarán sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en sociedades, lo que puede provocar que el valor liquidativo de la participación del Fondo fluctúe tanto al alza como a la baja.

**c) Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2022.

**d) Agrupación de partidas**

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

**e) Cambios de criterios contables**

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

**f) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

**3. Normas de registro y valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

**a) Clasificación de los instrumentos financieros a efectos de presentación y valoración**

*i. Clasificación de los activos financieros*

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

- Tesorería: este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas o depósitos a la vista destinados a dar cumplimiento al coeficiente de liquidez, ya sea en el depositario, cuando éste sea una entidad de crédito, o en caso contrario, la entidad de crédito designada en el Folleto del Fondo. Asimismo, se incluye en su caso, las restantes cuentas corrientes o saldos que el Fondo mantenga en una institución financiera para poder desarrollar su actividad y, en su caso, el efectivo recibido por el Fondo en concepto de garantías aportadas.
- Cartera de inversiones financieras: se compone, en su caso, de los siguientes epígrafes, desglosados en cartera interior y cartera exterior. La totalidad de estos epígrafes se clasifican a efectos de valoración como "Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias"



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395231

- Valores representativos de deuda: obligaciones y demás valores que supongan una deuda para su emisor, que devengan una remuneración consistente en un interés, implícito o explícito, establecido contractualmente, e instrumentados en títulos o en anotaciones en cuenta, cualquiera que sea el sujeto emisor.
- Otros: obligaciones y demás valores que supongan una deuda para su emisor, que devengan una remuneración consistente en un interés, implícito o explícito, establecido contractualmente, e instrumentados en títulos o en anotaciones en cuenta, cualquiera que sea el sujeto emisor. En la medida en que la concesión de préstamos es el objeto del Fondo (véase Nota 1), los mismos conforman su cartera de inversiones financieras y, en consecuencia, los Administradores de la sociedad gestora han clasificado estos activos financieros dentro de esta categoría de presentación.
- 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.
- Instituciones de Inversión Colectiva: incluye, en su caso, las participaciones en otras Instituciones de Inversión Colectiva.
- Depósitos en entidades de crédito (EECC): depósitos que el Fondo mantiene en entidades de crédito, a excepción de los saldos que se recogen en el epígrafe "Tesorería".
- Derivados: incluye, entre otros, el valor razonable de los contratos de futuros y forwards, el valor razonable de las primas pagadas por warrants y opciones compradas y el valor razonable de los contratos de permuta financiera que el Fondo tiene contratados, así como los derivados implícitos incorporados, en su caso, en los productos estructurados mantenidos por el Fondo.
- Intereses en la cartera de inversión: recoge, en su caso, la periodificación de los intereses activos de la cartera de inversiones financieras.
- Inversiones morosas, dudosas o en litigio: incluye, en su caso, y a los meros efectos de su clasificación contable, el valor en libros de las inversiones y periodificaciones acumuladas cuyo reembolso sea problemático y, en todo caso, de aquellas respecto a las cuales hayan transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial.
- Deudores: recoge, en su caso, el efectivo depositado en concepto de garantía en los mercados correspondientes para poder realizar operaciones en los mismos y el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente el Fondo frente a terceros. La totalidad de los deudores se clasifican a efectos de valoración como "Partidas a cobrar". Las pérdidas por deterioro de las "Partidas a cobrar" así como su reversión, se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Deterioros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

## ii. Clasificación de los pasivos financieros

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

- Deudas a largo/corto plazo: recoge, en su caso, las deudas contraídas con terceros por préstamos recibidos y otros débitos, así como deudas con entidades de crédito. Se clasifican a efectos de valoración como "Débitos y partidas a pagar".



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395232

- Derivados: incluye, entre otros, el valor razonable de los contratos de futuros y forwards, el valor razonable de las primas cobradas por warrants vendidos y opciones emitidas y el valor razonable de los contratos de permuta financiera que el Fondo tiene contratados, así como los derivados implícitos incorporados, en su caso, en los productos estructurados mantenidos por el Fondo. Se clasifican a efectos de su valoración como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".
- Pasivos financieros: recoge, en su caso, pasivos distintos de derivados que han sido clasificados a efectos de su valoración como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias", tales como pasivos por venta de valores recibidos en préstamo.
- Acreedores: recoge, en su caso, cuentas a pagar y débitos, que no deban ser clasificados en otros epígrafes, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas y los importes pendientes de pago por comisiones de gestión y depósito. Se clasifican a efectos de valoración como "Débitos y partidas a pagar".

#### **b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros**

##### *i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros*

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

Los activos financieros clasificados a efectos de valoración como "Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias", se valoran inicialmente por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación y excluyendo, en su caso, los intereses por aplazamiento de pago. Los intereses explícitos devengados desde la última liquidación se registran en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras – Intereses de la cartera de inversión" del activo del balance. Posteriormente, los activos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 3.g.iii).

En todo caso, para la determinación del valor razonable de los activos financieros se atenderá a lo siguiente:

- Instrumentos de patrimonio cotizados: su valor razonable es el valor de mercado que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia, si existe, o inmediato hábil anterior, o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre, utilizando el mercado más representativo por volumen de negociación.
- Valores no admitidos aún a cotización: su valor razonable se calcula mediante los cambios que resultan de cotizaciones de valores similares de la misma entidad procedentes de emisiones anteriores, teniendo en cuenta factores como las diferencias en sus derechos económicos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395233

- Valores representativos de deuda cotizados: su valor razonable es el precio de cotización en un mercado activo y siempre y cuando éste se obtenga de forma consistente. En el caso de que no esté disponible un precio 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. En este caso, se reflejarán las nuevas condiciones utilizando como referencia precios o tipos de interés y primas de riesgos actuales de instrumentos similares. En caso de no existencia de mercado activo, se aplicarán técnicas de valoración (precios suministrados por intermediarios, emisores o difusores de información, transacciones recientes de mercado disponibles, valor razonable en el momento actual de otros instrumentos que sea sustancialmente el mismo, modelos de descuento de flujos y valoración de opciones, en su caso) que sean de general aceptación y que utilicen en la medida de lo posible datos observables de mercado (en particular, la situación de tipos de interés y de riesgo de crédito del emisor).
- Otros: su valor razonable es el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de interés de mercado vigentes en cada momento de la deuda pública, incrementados en una prima o margen determinada en el momento de la adquisición de los valores. Dada la naturaleza del Fondo (véase Notas 1 y 4), la totalidad de la inversión se clasifica en esta categoría.

En particular, el Consejo de Administración de la sociedad gestora ha aprobado el siguiente modelo de valoración y monitorización del riesgo, previamente consensuado con la entidad depositaria del Fondo, a los efectos de cumplir con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 73 del Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero:

1. Por la naturaleza de este tipo de inversión, el modelo de valoración utilizado es un método de flujo de efectivo con descuento modificado. Así, si los prestatarios cumplen con los términos de los acuerdos de financiación, el valor razonable determinado por descontar los flujos de efectivo futuros esperados, incluidos los reembolsos, utilizando la tasa de interés esperada (es decir, calculada aplicando la tasa de interés proporcionada en el contrato de préstamo) sería generalmente igual o aproximado a los importes pendientes más los intereses devengados (coste amortizado);
  2. Si el prestatario no cumple con las obligaciones de pago o se encuentra en una situación de deterioro, el valor se estimará ajustando la tasa de descuento para reflejar el riesgo implícito más alto, o para reflejar una estimación del valor que se espera que se reciba. Se tendrán en cuenta otras consideraciones al aplicar el método, incluidas las amortizaciones anticipadas, las garantías, la participación en los beneficios, etc.;
- Instrumentos de patrimonio no cotizados: su valor razonable se calcula tomando como referencia el valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio contable ajustado de la entidad participada, corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, que hubieran sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición, y que subsistan en el momento de la valoración.
  - Depósitos en entidades de crédito y adquisiciones temporales de activos: su valor razonable se calcula, generalmente, de acuerdo al precio que iguale el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento, sin perjuicio de otras consideraciones, como las condiciones de cancelación anticipada o de riesgo de crédito de la entidad.
  - Acciones o participaciones en otras instituciones de inversión colectiva y entidades de capital riesgo: su valor razonable es el valor liquidativo del día de referencia. De no existir, se utilizará el último valor liquidativo disponible. En el caso de que se encuentren admitidas a negociación en un mercado o sistema multilateral de negociación, se valorarán a su valor de cotización del día de referencia,



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395234

siempre que sea representativo. Para las inversiones en IIC de inversión libre, IIC de IIC de inversión libre e IIC extranjeras similares, según los artículos 73 y 74 del RD 1.082/2012, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.

- Instrumentos financieros derivados: si están negociados en mercados organizados, su valor razonable es el que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia. En el caso de que el mercado no sea suficientemente líquido o se trate de instrumentos derivados no negociados en mercados organizados o sistemas multilaterales de negociación, se valorarán mediante la aplicación de métodos o modelos de valoración adecuados y reconocidos conforme a lo estipulado en la Circular 6/2010, de 21 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

#### ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

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

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como "Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias", se valoran inicialmente por su "valor razonable" (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción) incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, los pasivos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su baja. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase apartado 3.g.iii).

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

#### c) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395235

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

Tampoco se darán de baja los activos financieros cedidos en el marco de un acuerdo de garantía financiera, a menos que se incumplan los términos del contrato y se pierda el derecho a recuperar los activos en garantía, en cuyo caso se darán de baja. El valor de los activos prestados o cedidos en garantía se reconocerán, en su caso, en los epígrafes "Valores recibidos en garantía por la IIC" o "Valores aportados como garantía por la IIC", respectivamente, en cuentas de orden del balance.

3. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido, éste se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo.

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

#### **d) Contabilización de operaciones**

##### *i. Compraventa de valores al contado*

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

No obstante, en el caso de compraventa de instituciones de inversión colectiva, se entiende como día de ejecución el de confirmación de la operación, aunque se desconozca el número de participaciones o acciones a asignar. La operación no se valorará hasta que no se adjudiquen éstas. Los importes entregados antes de la fecha de ejecución se contabilizan, en su caso, en el epígrafe "Deudores" del balance.

##### *ii. Compraventa de valores a plazo*

Cuando existen compraventas de valores a plazo se registran en el momento de la contratación y hasta el momento del cierre de la posición o el vencimiento del contrato en los epígrafes "Compromisos por operaciones largas de derivados" o "Compromisos por operaciones cortas de derivados" de las cuentas de orden, según su naturaleza y por el importe nominal comprometido.

En los epígrafes "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Resultados por operaciones con derivados" o "Variación del valor razonable en instrumentos financieros – Por operaciones con derivados", dependiendo de si los cambios de valor se han liquidado o no en el ejercicio, se registran las diferencias que resultan como consecuencia de los cambios en el valor



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395236

razonable de estos contratos. No obstante, lo anterior, por razones de simplicidad operativa, las diferencias que resultan como consecuencia de los cambios en el valor razonable procedentes de operaciones de compraventa de divisas a plazo, tanto realizadas como no realizadas, se encuentran registradas en el epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias, sin que dicho tratamiento tenga efecto alguno sobre el patrimonio ni sobre el resultado del Fondo. La contrapartida de estas cuentas se registra en el epígrafe "Derivados" de la cartera interior o exterior y del activo o del pasivo, según su saldo, del balance, hasta la fecha de su liquidación, excepto en el caso de compraventas a plazo de Deuda Pública, cuya contrapartida se registra, en su caso, en los epígrafes "Deudores" o "Acreedores" del activo o del pasivo, respectivamente, según su saldo del balance, hasta la fecha de su liquidación.

### iii. Adquisición temporal de activos

Cuando existen adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión (operaciones simultáneas), se registran en el epígrafe "Valores representativos de deuda" de la cartera interior o exterior del balance, independientemente de cuales sean los instrumentos subyacentes a los que haga referencia.

Las diferencias de valor razonable que surjan en las adquisiciones temporales de activos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, en su caso, en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros- Por operaciones de la cartera interior (o exterior)".

### iv. Contratos de futuros, opciones y warrants y otros derivados

Cuando existen operaciones de contratos de futuros, opciones y/o warrants se registran en el momento de su contratación y hasta el momento del cierre de la posición o el vencimiento del contrato en los epígrafes "Compromisos por operaciones largas de derivados" o "Compromisos por operaciones cortas de derivados" de las cuentas de orden, según su naturaleza y por el importe nominal comprometido.

Las primas pagadas (cobradas) para el ejercicio de las opciones y warrants se registran por su valor razonable en los epígrafes "Derivados" de la cartera interior o exterior del activo (o pasivo) del balance, en la fecha de ejecución de la operación.

En el epígrafe "Deudores" del activo del balance se registran, adicionalmente, los fondos depositados en concepto de garantía en los mercados correspondientes para poder realizar operaciones en los mismos.

En los epígrafes "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Resultados por operaciones con derivados" o "Variación del valor razonable en instrumentos financieros - Por operaciones con derivados", dependiendo de la realización o no de la liquidación de la operación, 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 "Derivados" de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo, según su saldo, del balance, hasta la fecha de su liquidación.

En aquellos casos en que el contrato de futuros presente una liquidación diaria, las correspondientes diferencias se contabilizarán en la cuenta "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros - Resultados por operaciones con derivados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de operaciones sobre valores, si la opción es ejercida, su valor se incorpora a la valoración inicial o posterior del activo subyacente adquirido o vendido, quedando excluidas las operaciones que se liquidan por diferencias.



CLASE 8.ª



OP1395237

v. *Garantías aportadas al Fondo*

Cuando existen valores aportados en garantía al Fondo distintos de efectivo, el valor razonable de estos se registra en el epígrafe "Valores recibidos en garantía por la IIC" de las cuentas de orden. En caso de venta de los valores aportados en garantía, se reconoce un pasivo financiero por el valor razonable de su obligación de devolverlos. Cuando existe efectivo recibido en garantía, se registra en el epígrafe "Tesorería" del balance.

e) *Periodificaciones (activo y pasivo)*

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

f) *Instrumentos de patrimonio propio*

Los instrumentos de patrimonio propio del Fondo son las participaciones en que se encuentra dividido su patrimonio. Se registran en el epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Partícipes" del balance.

Las participaciones del Fondo se valoran trimestralmente y en las fechas de suscripciones y reembolsos ordenados por la Sociedad Gestora. Dicho valor liquidativo se calcula de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular 6/2008, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Los importes correspondientes a dichas suscripciones y reembolsos se abonan y cargan, respectivamente, al epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Partícipes" del balance.

Una vez finalizado el ejercicio económico, el resultado del ejercicio del Fondo, sea beneficio o pérdida, y que no vaya a ser distribuido en dividendos (en caso de beneficios), se imputa al saldo del epígrafe "Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas – Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas – Partícipes" del balance.

g) *Reconocimiento de ingresos y gastos*

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

i. *Ingresos por intereses y dividendos*

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

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



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395238

*ii. Comisiones y conceptos asimilados*

Los ingresos generados a favor del Fondo como consecuencia de la aplicación a los inversores, en su caso, de comisiones de descuento se registran, en su caso, en el epígrafe "Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Los costes directamente atribuibles a la operativa con derivados, tales como corretajes y comisiones pagadas a intermediarios, se registran, en su caso, en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo en el caso de las comisiones de liquidación satisfechas al depositario que se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

*iii. Variación del valor razonable en instrumentos financieros*

El beneficio o pérdida derivado de variaciones del valor razonable de los activos y pasivos financieros, realizado o no realizado, producido en el ejercicio, se registra en los epígrafes "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" y "Variación del valor razonable en instrumentos financieros", según corresponda, de la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo (véanse apartados 3.b.i, 3.b.ii y 3.i).

*iv. Ingresos y gastos no financieros*

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

**h) Impuesto sobre Beneficios**

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

El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface el Fondo como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios, considerando, en su caso, las deducciones y el derecho a compensar las pérdidas fiscales, y no teniendo en cuenta las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, dan lugar a activos por impuesto diferido.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395239

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

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

**i) Transacciones en moneda extranjera**

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

Cuando existen transacciones denominadas en moneda extranjera se convierten a euros utilizando los tipos de cambio de contado de la fecha de la transacción, entendiéndose como tipo de cambio de contado el más representativo del mercado de referencia a la fecha o, en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha.

Las diferencias de cambio que se producen al convertir los saldos denominados en moneda extranjera a la moneda funcional se registran, en el caso de partidas monetarias que son tesorería, débitos y créditos, por su importe neto, en el epígrafe "Diferencias de Cambio", de la cuenta de pérdidas y ganancias; para el resto de partidas monetarias y las partidas no monetarias que forman parte de la cartera de instrumentos financieros, las diferencias de cambio se llevarán conjuntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración (véase Nota 3.g.iii).

**j) Operaciones vinculadas**

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

**4. Cartera de inversiones financieras**

El detalle de la cartera de inversiones financieras el 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación.

Los préstamos existentes el 31 de diciembre de 2023 suman un total concedido de 122.696 miles de euros de los cuales se han dispuesto 113.201 miles de euros, estos préstamos son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de la cartera de inversión era el siguiente:



OP1395240

CLASE 8.<sup>a</sup>

Préstamo	Tramo	Divisa	Fecha de concesión	Fecha de Vencimiento	Liquidación de intereses	Valor nominal (euros)	Coste histórico (euros)	Valor razonable al 31.12.2023 (euros) (1)	Comisión de Apertura (euros) (9)
Préstamo 1 (4)	-	Euro	17 de junio de 2020	17 de junio de 2030	Trimestral	10.000.000,00 (2)	9.700.000,00	10.033.290,79	(193.812,50)
Préstamo 2 (5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo 3 (6)	-	Euro	14 de diciembre de 2021	14 de diciembre de 2026	Trimestral	7.230.000,00 (2)	7.121.550,00	7.379.197,52	(66.236,52)
Préstamo 4 (6)	-	Euro	14 de diciembre de 2021	14 de diciembre de 2026	Trimestral	12.470.000,00 (2)	12.282.950,00	12.569.838,07	(112.781,10)
Préstamo 5 (14)	-	Euro	3 de junio de 2022	31 de diciembre de 2026	Trimestral	9.000.000,00 (2) (3)	8.768.750,00	9.004.962,50	(158.216,52)
Préstamo 6 (14)	-	Euro	3 de junio de 2022	31 de diciembre de 2026	Trimestral	9.000.000,00 (2) (3)	8.768.750,00	9.004.962,50	(158.216,52)
Préstamo 7 (6)	-	Euro	27 de julio de 2022	27 de julio de 2028	Trimestral	8.800.000,00 (2)	8.712.000,00	8.800.000,00	(67.012,01)
Préstamo 8 (4)	-	Euro	10 de octubre de 2022	10 de octubre de 2027	Trimestral	18.000.000,00 (10)	15.120.000,00	15.930.339,10	(135.862,86)
Préstamo 9 (6)	-	Euro	27 de octubre de 2022	27 de octubre de 2027	Trimestral	10.775.766,91 (8)	10.603.266,91	10.891.822,84	(131.801,68)
Préstamo 10 (6)	-	Euro	28 de noviembre de 2022	28 de noviembre de 2028	Trimestral	6.200.000,00 (2)	6.076.000,00	6.200.000,00	(101.440,54)
Préstamo 11 (11)	-	Euro	7 de diciembre de 2022	7 de diciembre de 2026	Trimestral	7.500.000,00 (2)	7.387.500,00	7.608.950,63	(82.604,60)
Préstamo 12 (6)	-	Euro	29 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2026	Trimestral	18.000.000,00 (12)	12.430.000,00	12.824.033,34	(202.817,93)
Préstamo 13 (7)	-	Euro	30 de diciembre de 2022	30 de diciembre de 2029	Trimestral	5.720.000,00 (13) (15)	4.139.200,00	4.268.236,47	(121.323,49)

(1) Se registra, según su naturaleza, en los epígrafes "Cartera de inversiones financieras - Cartera interior - Otros" y "Cartera de inversiones financieras - Intereses de la cartera de inversión".

(2) Importe ya dispuesto por el prestatario.

(3) Durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 250 miles de euros de cada préstamo.

(4) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 5,5% más EURIBOR.

(5) Préstamo amortizado anticipadamente durante el ejercicio 2023.

(6) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 6% más EURIBOR.

(7) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 4,5% más un porcentaje de entre 0% y 1,5% en función del ratio LTV más EURIBOR.

(8) El importe comprometido original era de €11.500.000, no obstante, el Sponsor consiguió ahorros de costes lo que hizo que no dispusiera de la totalidad de la línea.

(9) Comisiones de apertura iniciales asociadas a los préstamos y todavía no devengadas contablemente.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395241

- (10) Del importe total del valor nominal se ha dispuesto un importe de 15.300 miles de euros.
- (11) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 7% más EURIBOR.
- (12) Del importe total del valor nominal se ha dispuesto un importe de 12.700 miles de euros.
- (13) Del importe total del valor nominal se ha dispuesto un importe de 4.225 miles de euros.
- (14) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 5% más un porcentaje entre 0,75% y 1,50% en función del ratio LTV más EURIBOR.
- (15) El importe comprometido original era de €9.272.250, no obstante, al no adquirirse el segundo activo, se redujo el importe comprometido por parte de Alantra.



CLASE 8.ª



OP1395242

Los préstamos existentes el 31 de diciembre de 2022 suman un total concedido de 139.972 miles de euros de los cuales se han dispuesto 107.006 miles de euros, estos préstamos son los siguientes:

Préstamo	Tramo	Divisa	Fecha de concesión	Fecha de Vencimiento	Liquidación de intereses	Valor nominal (euros)	Coste histórico (euros)	Valor razonable al 31.12.2022 (euros) (1)	Comisión de Apertura (euros) (9)
Préstamo 1 (4)	-	Euro	17 de junio de 2020	17 de junio de 2030	Trimestral	10.000.000,00 (2)	9.700.000,00	10.027.890,00	(223.786,30)
Préstamo 2 (5)	-	Euro	17 de noviembre de 2021	17 de noviembre de 2026	Trimestral	12.500.000,00 (7)	12.277.750,00	12.500.000,00	(172.368,77)
Préstamo 3 (6)	-	Euro	14 de diciembre de 2021	14 de diciembre de 2026	Trimestral	7.230.000,00 (2) (10)	7.121.550,00	7.304.852,34	(88.662,69)
Préstamo 4 (6)	-	Euro	14 de diciembre de 2021	14 de diciembre de 2026	Trimestral	12.470.000,00 (11) (12)	1.352.950,00	1.503.041,89	(150.966,21)
Préstamo 5 (18)	-	Euro	3 de junio de 2022	31 de diciembre de 2026	Trimestral	9.250.000,00 (2)	9.018.750,00	9.252.107,46	(204.416,40)
Préstamo 6 (18)	-	Euro	3 de junio de 2022	31 de diciembre de 2026	Trimestral	9.250.000,00 (2)	9.018.750,00	9.252.107,46	(204.416,40)
Préstamo 7 (6)	-	Euro	27 de julio de 2022	27 de julio de 2028	Trimestral	8.800.000,00 (2)	8.712.000,00	8.800.000,00	(81.659,46)
Préstamo 8 (4)	-	Euro	10 de octubre de 2022	10 de octubre de 2027	Trimestral	18.000.000,00 (13)	15.120.000,00	15.517.123,14	(171.822,66)
Préstamo 9 (6)	-	Euro	27 de octubre de 2022	27 de octubre de 2027	Trimestral	11.500.000,00 (8)	8.378.111,35	8.563.186,42	(166.264,98)
Préstamo 10 (6)	-	Euro	28 de noviembre de 2022	28 de noviembre de 2028	Trimestral	6.200.000,00 (2)	6.076.000,00	6.200.000,00	(122.077,64)
Préstamo 11 (15)	-	Euro	7 de diciembre de 2022	7 de diciembre de 2026	Trimestral	7.500.000,00 (14)	1.887.500,00	2.002.555,53	(110.730,15)
Préstamo 12 (6)	-	Euro	29 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2026	Trimestral	18.000.000,00 (16)	11.930.000,00	12.209.133,46	(269.452,33)
Préstamo 13 (3)	-	Euro	30 de diciembre de 2022	30 de diciembre de 2029	Trimestral	9.272.250,00 (17)	4.139.200,00	4.225.704,17	(85.732,92)

(1) Se registraba, según su naturaleza, en los epígrafes "Cartera de inversiones financieras - Cartera interior - Otros" y "Cartera de inversiones financieras - Intereses de la cartera de inversión".

(2) Importe ya dispuesto por el prestatario.

(3) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 4,5% más un porcentaje de entre 0% y 1,5% en función del ratio LTV más EURIBOR.

(4) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 5,5% más EURIBOR.

(5) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 7,5% más EURIBOR.

(6) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 6% más EURIBOR.

(7) Conforme lo estipulado en el contrato, se amortizó el tramo A el 5 de agosto y se dispuso el tramo C.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395243

- (8) Del importe total del valor nominal se había dispuesto un importe de 8.551 miles de euros.
- (9) Comisiones de apertura iniciales asociadas a los préstamos y todavía no devengadas contablemente.
- (10) Se amplió el principal del préstamo por valor de 230 miles de euros.
- (11) Se amplió el principal del préstamo por valor de 1.770 miles euros.
- (12) Del importe total del valor nominal se había dispuesto un importe de 1.500 miles de euros.
- (13) Del importe total del valor nominal se había dispuesto un importe de 15.300 miles de euros.
- (14) Del importe total del valor nominal se había dispuesto un importe de 2.000 miles de euros.
- (15) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 7% más EURIBOR.
- (16) Del importe total del valor nominal se había dispuesto un importe de 12.200 miles de euros.
- (17) Del importe total del valor nominal se había dispuesto un importe de 4.225 miles de euros.
- (18) Tipo de interés nominal efectivamente aplicado del 5% más un porcentaje entre 0,75% y 1,50% en función del ratio LTV más EURIBOR.

En la fecha de firma del contrato, todos los préstamos se han constituido con garantías para asegurar el pago de los préstamos. Para ello, se han otorgado a favor del Fondo la garantía hipotecaria de primer orden sobre los activos inmobiliarios y la pignoración de las cuentas y otros derechos de crédito para todos los préstamos. Adicionalmente, para todos los préstamos salvo para el préstamo 1, se ha otorgado a favor del Fondo la prenda de primer orden de las participaciones del prestatario y en el caso del préstamo 1 se ha otorgado una prenda de primer orden sobre todas las filiales materiales del grupo y cualesquiera otras sociedades de éste.

Adicionalmente, el Fondo cuenta con la garantía "European Guarantee Fund" (EGF) del Fondo Europeo de Inversiones (FEI) por la cual el FEI garantizará el 70% de los préstamos otorgados por el Fondo a partir del 9 de abril de 2021, fecha de firma del contrato de garantías, que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho contrato de garantías. Como contraprestación, el Fondo pagará una comisión de 70 puntos básicos sobre el importe garantizado. Adicionalmente, el 30 de enero de 2023, el Fondo Europeo de Inversiones (FEI), otorgó una nueva línea de garantías al Fondo "InvestEU - Guarantee Products" (Invest EU), mediante la cual se garantizará hasta el 70% del nominal de los préstamos otorgados por el Fondo que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en dicho contrato de garantías. Como contraprestación, el Fondo pagará una comisión de hasta 120 puntos básicos sobre el importe garantizado, según lo publicado en según el hecho relevante comunicado a CNMV el 7 de diciembre de 2023 (véase Nota 1). El devengo de dicha comisión durante el ejercicio 2023 ha ascendido a 445 miles de euros que se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (148 miles de euros por este concepto durante el ejercicio 2022).

Durante el ejercicio 2023, los préstamos han devengado ingresos por intereses por importe de 10.707 miles de euros (3.289 miles de euros durante el ejercicio 2022) registrados en el epígrafe "Ingresos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, los préstamos tienen asociadas unas comisiones de apertura por importe total de 2.199 miles de euros que se devengan trimestralmente hasta la finalización del préstamo. Su devengo durante el ejercicio 2023 se recoge en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 574 miles de euros (206 miles de euros por este concepto durante el ejercicio 2022).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2023 se recoge en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 414 miles de euros en concepto de comisiones de disponibilidad (270 miles de euros al cierre del ejercicio 2022). Finalmente, durante el ejercicio 2023 también se ha devengado comisiones por penalizaciones a los prestatarios por importe de 90 miles de euros recogidos en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores y activos que integran la cartera del Fondo que son susceptibles de estar depositados, lo están en Bankinter, S.A. (véanse Nota 1 y 7). Los valores mobiliarios y demás activos financieros del Fondo no pueden pignorarse ni constituirse en garantía de ninguna clase, salvo para servir de garantía de las



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395244

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.

### **Gestión del riesgo**

La gestión de los riesgos financieros que lleva a cabo la sociedad gestora del Fondo está dirigida al establecimiento de mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En este sentido, la Circular 1/2006, de 3 de mayo, reguladora de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre, así como el Folleto Informativo del Fondo, establecen una serie de requisitos que limitan dicha exposición y cuyo control se realiza por la sociedad gestora.

#### ***Riesgo de crédito***

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría el Fondo por el deterioro que puedan experimentar las compañías en las que invierte el Fondo, y que pueden ver afectada su capacidad de repago de deuda e intereses por factores como carencia de solvencia financiera, diversidad y/o recursos para operar en el mercado en situaciones de recesión económica. Al no exigirse una calificación crediticia mínima a los emisores en los que invierte el Fondo, podría asumir un elevado riesgo de crédito.

#### ***Riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fondo no pueda atender los reembolsos de los partícipes. La naturaleza de las operaciones realizadas por el Fondo suele incluir la amortización del principal a vencimiento, estando por tanto dichas operaciones sujetas a riesgo de liquidez. A este respecto, el folleto del Fondo establece que el plazo indicativo de la inversión puede no ser adecuado para inversores que prevean retirar su dinero en un plazo inferior de 7 años prorrogable a 9 años desde el primer cierre. Asimismo, la Gestora puede solicitar a los partícipes del Fondo el desembolso de sus respectivos compromisos de inversión para hacer frente a los compromisos de inversión y los gastos del Fondo. En relación con la política de desinversión, se ha planificado un periodo de desinversión tras el fin del Periodo de Inversión hasta el final de la vida útil del Fondo, que permitirá al Fondo contar con la liquidez necesaria para realizar los reembolsos del patrimonio invertido por los partícipes.

La Sociedad Gestora dispone, por tanto, de un sistema de gestión de la liquidez, así como de procedimientos para controlar los riesgos inherentes a la liquidez del Fondo.

#### ***Riesgo de mercado***

Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de concentración: las inversiones del Fondo pueden concentrarse en un número reducido de compañías, lo que aumenta el riesgo de que un deterioro en una sociedad en la que se ha invertido tenga mayor impacto en el patrimonio frente al que se asumiría con una mayor diversificación en su cartera. Adicionalmente, se concentra en empresas del mismo sector de actividad. La evolución del mercado inmobiliario puede afectar a la valoración de los activos sobre los que se constituyan las garantías hipotecarias.
- Riesgo de falta de inversiones, que podrían afectar a los rendimientos previstos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395245

La Sociedad Gestora cuenta con sistemas de gestión del riesgo para determinar, medir, gestionar y controlar todos los riesgos inherentes a la política de inversión del Fondo, así como para determinar la adecuación del perfil de riesgo a la política y estrategia de inversión.

La Sociedad Gestora tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo del Fondo.

No obstante, las decisiones de inversión del Fondo en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

Los riesgos inherentes a las inversiones mantenidas por el Fondo se encuentran descritos en el folleto, según lo establecido en la normativa aplicable.

## 5. Tesorería

Al 31 de diciembre de 2023, la composición del saldo de este capítulo del balance es la siguiente:

	Euros
<b>Cuentas en el depositario:</b>	
Bankinter, S.A. (cuentas en euros)	1.495.555,81
	<b>1.495.555,81</b>

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

## 6. Partícipes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el patrimonio del Fondo estaba formalizado por clases de participaciones, representadas por anotaciones en cuenta, sin valor nominal y que confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio, cuyas características se detallan en las Notas 1 y 7.

Al 31 de diciembre de 2023, el cálculo del valor de cada participación se ha efectuado de la siguiente manera:



OP1395246

CLASE 8.<sup>a</sup>

	Euros				
	31-12-2023				
	Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas del Fondo al cierre del ejercicio	Valor liquidativo de la participación	Nº Participaciones	Nº Partícipes (*)	Patrimonio total comprometido
Clase A	10.744.414,54	10,2196	1.051.351,90	43	14.420.000,00
Clase B	19.407.643,27	10,3365	1.877.577,91	10	26.000.000,00
Clase C	8.922.659,60	10,3172	864.836,35	2	12.000.000,00
Clase D	75.795.482,70	10,3933	7.292.742,74	9	102.000.000,00
Clase Alantra	1.737.015,36	10,5811	164.162,22	9	2.250.000,00

(\*) Al 31 de diciembre de 2023, Mediterráneo Vida S.A. de Seguros y Reaseguros mantenía una participación significativa del 25,36% del patrimonio del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2022, el cálculo del valor de cada participación se efectuó de la siguiente manera:

	Euros				
	31-12-2022				
	Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas del Fondo al cierre del ejercicio	Valor liquidativo de la participación	Nº Participaciones	Nº Partícipes (*)	Patrimonio total comprometido
Clase A	10.812.510,57	10,0686	1.073.879,73	43	14.420.000,00
Clase B	19.532.330,02	10,1846	1.917.837,59	10	26.000.000,00
Clase C	8.981.050,69	10,1656	883.472,15	2	12.000.000,00
Clase D	76.312.636,06	10,2429	7.450.282,58	9	102.000.000,00
Clase Alantra	1.746.229,48	10,4194	167.593,69	8	2.250.000,00

(\*) Al 31 de diciembre de 2022, Mediterráneo Vida S.A. de Seguros y Reaseguros mantenía una participación significativa del 25,36% del patrimonio del Fondo.

Conforme a la normativa aplicable, el número mínimo de partícipes de los Fondos de Inversión Libre no debe ser inferior a 25, en cuyo caso dispondrán del plazo de un año para llevar a cabo la reconstitución permanente del número mínimo de partícipes.

Durante el ejercicio 2023, el importe suscrito por los partícipes del Fondo ha ascendido a un total de 5.483 miles de euros (71.679 miles de euros durante el ejercicio 2022). Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se han efectuado reembolsos a petición de la sociedad gestora por importe de 7.896 miles de euros (ningún importe durante el ejercicio 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, el importe comprometido por los partícipes en el Fondo asciende a 156.670 miles de euros, quedando pendiente de desembolsar 40.014 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Otras cuentas de orden - Otros" de las cuentas de orden a dicha fecha (el importe comprometido a 31 de diciembre de 2022 ascendía a 156.670 miles de euros quedando pendientes de desembolsar 37.601 miles de euros).

Adicionalmente durante el ejercicio 2023 el Fondo ha distribuido a sus partícipes dividendos por un total de 7.926 miles de euros (1.858 miles de euros durante el ejercicio 2022).



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395247

## 7. Otros gastos de explotación

Según se indica en la Nota 1, la dirección y gestión del Fondo está encomendada a su sociedad gestora. Por este servicio, el Fondo devenga una comisión anual que se satisface trimestralmente, calculada de acuerdo con los siguientes porcentajes y bases de cálculo:

A (*)	Alantra (**)	B (*)	C (*)	D (*)
1,50% sobre el patrimonio total comprometido	0,00%	0,90% sobre el patrimonio comprometido no desembolsado + 1,25% sobre el patrimonio	0,60% sobre el patrimonio comprometido no desembolsado + 1,125% sobre el patrimonio	1,00% sobre el patrimonio

(\*) Los partícipes de estas clases soportan una comisión sobre resultados (de éxito) del 10%.

(\*\*) Los partícipes de estas clases no soportan una comisión sobre resultados (de éxito).

Con carácter temporal, desde el 6 de agosto de 2021 al 31 de diciembre de 2021, el Fondo aplicó un descuento sobre la comisión de gestión, previa comunicación a los partícipes de las clases B, C y D. Dicho descuento temporal se llevó a cabo considerando como base de cálculo para el cómputo de la Comisión de Gestión únicamente el coste de la cartera de inversiones (o importe invertido) correspondiente a las Clases, en lugar del patrimonio de las Clases. Este descuento no resulta de aplicación durante el ejercicio 2023.

Una vez finalizado el Periodo de Inversión, el Fondo devengará una comisión anual, calculada sobre el patrimonio de cada clase y que se satisfará trimestralmente, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

A	Alantra	B	C	D
1,50%	0,00%	1,25%	1,125%	1,00%

Durante el ejercicio 2023, el Fondo ha devengado un total de 1.409 miles de euros en concepto de comisión de gestión fija (971 miles durante el ejercicio 2022).

Todas las clases del Fondo excepto la Clase Alantra pagan una comisión de éxito calculada sobre el resultado positivo del Fondo sin deducción de la propia comisión sobre resultados, siempre que la rentabilidad del Fondo iguale o exceda el 4,00% de Tasa Interna de Rentabilidad ("TIR") obtenida por los partícipes de cada clase.

Para que se devengue la comisión de éxito, deberá cumplirse la condición de que los partícipes de cada clase hayan percibido del Fondo el importe desembolsado de su Compromiso de Inversión, más el Retorno Preferente (entendido como una TIR anual neta del 4,00% compuesta anualmente y calculada diariamente sobre la base de un año de 365 días desde la fecha del Primer Cierre). En consecuencia, la política de distribuciones del Fondo seguirá los siguientes criterios y prelación: (i) primero, 100% a los partícipes de cada clase hasta que reciban el 100% del importe desembolsado de su Compromiso de Inversión, (ii) segundo, 100% a los partícipes de cada clase hasta que reciban un importe equivalente al Retorno Preferente, (iii) tercero, 100% a la sociedad gestora hasta que ésta haya percibido un importe equivalente al 10% de las cantidades distribuidas en virtud de los puntos (ii) y (iii) y por último, (iv) cuarto, 90% a los partícipes de cada clase y 10% a la sociedad gestora. Durante los ejercicios 2023 y 2022, no se ha devengado ningún importe por este concepto ya que el Fondo todavía se encuentra en periodo de inversión y con operaciones vivas en cartera.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395248

Según se indica en la Nota 1, la administración del Fondo está encomendada a su sociedad gestora. Por este servicio, el Fondo devenga una comisión del 0,06% anual calculada sobre el patrimonio diario del Fondo, con un mínimo de 10 miles de euros al año, que se satisface trimestralmente y que se registra en el epígrafe "Otros gastos de explotación – Comisión de gestión" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe devengado por este concepto durante el ejercicio 2023 asciende a 71 miles de euros (37 miles de euros por este concepto durante el ejercicio 2022).

Las anteriores comisiones han comenzado a devengarse con el Primer Cierre del Fondo (véase Nota 1).

Por último, la entidad depositaria del Fondo (véase Nota 1) percibe una comisión calculada sobre el patrimonio diario del Fondo, que se satisfará trimestralmente, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Tramos Acumulativos	Tasa Anual
Inferior o igual a 100 miles de euros	0,08%
Superior a 100 miles de euros	0,07%

El importe soportado por el Fondo en concepto de Otros Gastos no podrá superar el 0,5% anual del Patrimonio Total Comprometido de cada clase.

El Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva y sus posteriores modificaciones (véase Nota 1), desarrolla en su Título V las funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración de las entidades depositarias de las Instituciones de Inversión Colectiva. Al 13 de octubre de 2016 entró en vigor la Circular 4/2016, de 29 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre las funciones de los depositarios de Instituciones de Inversión Colectiva y entidades reguladas por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre. Esta circular completa la regulación de los depositarios de instituciones de inversión colectiva desarrollando el alcance de las funciones y responsabilidades que tienen encomendadas, así como las especificidades y excepciones en el desempeño de dichas funciones. Las principales funciones son:

1. Garantizar que los flujos de tesorería del Fondo estén debidamente controlados.
2. Garantizar que, en ningún caso, la disposición de los activos del Fondo se hace sin su consentimiento y autorización.
3. Separación entre la cuenta de valores propia del depositario y la de terceros, no pudiéndose registrar posiciones del depositario y de sus clientes en la misma cuenta.
4. Garantizar que todos los instrumentos financieros se registren en cuentas separadas y abiertas a nombre del Fondo.
5. En el caso de que el objeto de la inversión sean otras IIC, la custodia se realizará sobre aquellas participaciones registradas a nombre del depositario o de un subcustodio expresamente designado por aquel.
6. Comprobar que las operaciones realizadas lo han sido en condiciones de mercado.
7. Comprobar el cumplimiento de coeficientes, criterios, y límites que establezca la normativa y el folleto del Fondo.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395249

8. Supervisar los criterios, fórmulas y procedimientos utilizados por la sociedad gestora para el cálculo del valor liquidativo de las participaciones del Fondo.
9. Contrastar la exactitud, calidad y suficiencia de la información y documentación que la sociedad gestora debe remitir a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con la normativa vigente.
10. Custodia de todos los valores mobiliarios y demás activos financieros que integran el patrimonio del Fondo, bien directamente o a través de una entidad participante, conservando en todo caso la responsabilidad derivada de la realización de dicha función.
11. Asegurarse que la liquidación de las operaciones se realiza de manera puntual, en el plazo que determinen las reglas de liquidación que rijan en los mercados o en los términos de liquidación aplicables, así como cumplimentar las operaciones de compra y venta de valores, y cobrar los intereses y dividendos devengados por los mismos.
12. Velar por los pagos de los dividendos de las acciones y los beneficios de las participaciones en circulación, así como cumplimentar las órdenes de reinversión recibidas.
13. Las suscripciones y reembolsos de conformidad con el artículo 133 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio.

Incluido en el saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias se recogen, durante el ejercicio 2023, los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales del Fondo, que ascienden a 26 miles de euros (18 miles de euros durante el ejercicio 2022).

Los importes pendientes de pago por los conceptos anteriores al 31 diciembre de 2023 y 2022, se incluyen en el saldo del epígrafe "Acreedores" del balance.

**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 2023 y 2022, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2023 y 2022, la sociedad gestora no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de la sociedad gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 como los pagos realizados a dichos proveedores durante los ejercicios 2023 y 2022 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

**8. Situación fiscal**

El Fondo tiene abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas desde su constitución.

Al 31 de diciembre de 2023, en el epígrafe "Deudores" del balance se recogen saldos deudores con la Administración Pública en concepto de retenciones y/o otros saldos pendientes de devolución del impuesto sobre beneficios de ejercicios anteriores por importe de 1.789 miles de euros (665 miles de euros por este concepto al 31 de diciembre de 2022). Con posterioridad al cierre del ejercicio han sido liquidados 635 miles de euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395250

No existen diferencias significativas entre el resultado contable antes de impuestos del ejercicio y la base imponible antes de compensación de bases imponibles negativas, en su caso. El tipo de gravamen a efectos del impuesto sobre beneficios es del 1% (Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades).

Cuando se generan resultados positivos, el Fondo registra en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto en concepto de impuesto sobre beneficios neto, en su caso, del efecto de la compensación de pérdidas fiscales. No se generan ingresos por impuesto sobre beneficios en el caso de que el Fondo obtenga resultados negativos (véase Nota 3-h).

Conforme a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades se establece un límite de compensación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores del 70% de la base imponible previa, pudiéndose compensar en todo caso, bases imponibles negativas hasta el importe de un millón de euros.

Los Administradores de la sociedad gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

#### **9. Acontecimientos posteriores al cierre**

Con fecha 28 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1180/2023, de 27 de diciembre, por el que se modifican el Real Decreto 948/2001, de 3 de agosto, sobre sistemas de indemnización de los inversores, y el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, cuya entrada en vigor se ha producido en el ejercicio 2024 (a los 20 días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado). Dicha modificación no ha tenido ningún impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo adicional no descrito en esta nota o en las notas anteriores.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1395251

## **Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre**

### Informe de Gestión

correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023

#### **Evolución de los negocios (mercados), situación del Fondo y evolución previsible**

El valor liquidativo de la clase A al cierre del ejercicio 2023 asciende a 10,2196 euros (10,0686 euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, el patrimonio de la clase A al 31 de diciembre de 2023 es de 10.744.414,54 euros (10.812.510,57 euros a 31 de diciembre de 2022).

El valor liquidativo de la clase B al cierre del ejercicio 2023 asciende a 10,3365 euros (10,1846 euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, el patrimonio de la clase A al 31 de diciembre de 2023 es de 19.407.643,27 euros (19.532.330,02 euros a 31 de diciembre de 2022).

El valor liquidativo de la clase C al cierre del ejercicio 2023 asciende a 10,3172 euros (10,1656 euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, el patrimonio de la clase A al 31 de diciembre de 2023 es de 8.922.659,60 euros (8.981.050,69 euros a 31 de diciembre de 2022).

El valor liquidativo de la clase D al cierre del ejercicio 2023 asciende a 10,3933 euros (10,2429 euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, el patrimonio de la clase A al 31 de diciembre de 2023 es de 75.795.482,70 euros (76.312.636,06 euros a 31 de diciembre de 2022).

El valor liquidativo de la clase Alantra al cierre del ejercicio 2023 asciende a 10,5811 euros (10,4194 euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, el patrimonio de la clase A al 31 de diciembre de 2023 es de 1.737.015,36 euros (1.746.229,48 euros a 31 de diciembre de 2022).

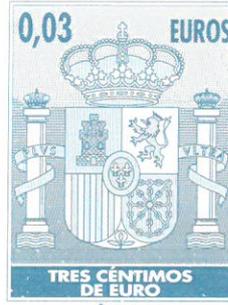
2023 estuvo marcado por la volatilidad y la incertidumbre. A principios de año, las expectativas de consenso apuntaban a una posible recesión en EE.UU y Europa, con probabilidades del 70% y el 80%. Era el pronóstico más sombrío en décadas y se basaba en el temor a que las subidas de tipos más agresivas de los bancos centrales en décadas tuvieran repercusiones muy negativas en la economía. Sin embargo, el crecimiento económico real en EE.UU. ha sido del 2,4% y del 0,6% en Europa, el desempleo se mantiene cerca de su nivel más bajo de la era moderna (por debajo del 4% en EE.UU. y del 7% en Europa) y los rendimientos de la inversión están muy por encima de la media histórica, con la renta variable ofreciendo rentabilidades de doble dígito.

El sentimiento y los rendimientos de la bolsa fueron volátiles a lo largo del año, alimentados por el vaivén de las expectativas sobre la política de los Bancos Centrales y una economía que siguió sorprendiendo al alza. Lo importante es que la inflación tendió a la baja, lo que llevó a los mercados a anticipar unos tipos de interés más bajos en 2024. Esta expectativa, reforzada por el cambio de política de la Reserva Federal en diciembre, desencadenó una revalorización de los activos de riesgo, en particular de aquellos que anteriormente habían obtenido peores rendimientos en el prolongado entorno de tipos de interés elevados.

Para 2024, las expectativas del mercado apuntan a un aterrizaje suave de la economía, con moderación de las tasas de crecimiento nominal y desinflación. Se espera que el crecimiento nominal disminuya del 6,3% en 2023 al 3,7% en 2024 en EE.UU., y del 6,3% al 3,4% en Europa. La desinflación continuará también el año que viene; la inflación caerá del 3,8% al 2,5% en EE.UU., y se espera un descenso mayor en Europa, del 5,7% al 2,7%. El crecimiento nominal es importante porque equivale aproximadamente al crecimiento de ventas y generalmente es paralelo también a las ganancias empresariales. Con el enfriamiento de la economía y la desaceleración de las tasas de inflación, el consenso de los analistas considera que los tipos de interés han tocado techo y los Bancos Centrales los bajarán hacia finales de



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



OP1395252

2024. Históricamente, la caída de los tipos ha producido subidas en los mercados públicos tanto de renta fija como variable.

Sin embargo, este escenario mantiene ciertas dosis de incertidumbre. Los Bancos Centrales querrán ver signos de suavización tanto en los mercados laborales como en la inflación subyacente antes de comprometerse a recortar los tipos. El impacto de unos tipos de interés más altos se acentuará cuanto más tiempo permanezcan en niveles elevados y el crecimiento económico podría ralentizarse más de lo previsto a medida que sigan aumentando los costes de financiación de los consumidores, las empresas y los gobiernos. En este escenario menos halagüeño, la inflación probablemente caería de forma significativa, lo que llevaría a los Bancos Centrales a bajar los tipos de interés de forma brusca. Una recesión, aunque improbable, mermaría los beneficios empresariales y pondría en peligro la rentabilidad de la bolsa.

Como en años anteriores, es poco probable que el mundo se desarrolle como se espera. Si la Fed frena eficazmente la inflación sin afectar demasiado al mercado laboral ni inducir una recesión, podríamos ver menos recortes de tipos. Por el contrario, una macro más dura podría llevar a medidas más agresivas por parte de los Bancos Centrales. Otro factor clave para 2024 es el panorama político, con procesos electorales que afectan al 50% del PIB mundial, junto con la posibilidad constante de convulsiones geopolíticas. Estos riesgos subrayan la importancia y el valor de nuestro enfoque de inversión, basado en una selección de activos que garantice la estabilidad y el crecimiento en medio de un panorama económico y político en continuo cambio.

#### **Alteralia Real Estate Debt FIL**

Alteralia Real Estate Debt FIL se constituyó el 11 de octubre de 2019 con el objetivo de otorgar financiación a compañías cuya actividad principal consista en la explotación y desarrollo de activos inmobiliarios. El fondo realizó su primer cierre el 14 de mayo de 2020 y el 13 de mayo de 2022 el Fondo declaró el Cierre Final habiendo alcanzado un tamaño de 156,67 millones de euros. El Fondo ha realizado once inversiones y comprometido 135,7 millones de euros. De las once inversiones, seis han sido en España, tres en Portugal, una en Italia y otra Francia. Durante 2023, no se ha realizado ninguna inversión adicional en la cartera de Alteralia Real Estate Debt FIL. Durante dicho periodo se ha producido el repago de una compañía en cartera. Por tanto, la cartera de inversión a 31 de diciembre de 2023 estaba compuesta por diez inversiones (11 operaciones completadas, de las que 1 ha sido totalmente desinvertida).

Como consecuencia de los efectos derivados de la incertidumbre en el entorno macroeconómico, las tensiones geopolíticas y los efectos aún latentes de la crisis del Covid-19, el número de oportunidades potenciales de financiación continúan siendo elevadas, debido a que sigue habiendo necesidades de liquidez y de financiación no cubiertas por el sector bancario.

#### **Uso de instrumentos financieros por el Fondo**

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo (véase Nota 4) está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de precio, crédito, liquidez, sostenibilidad y riesgo de flujos de caja de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la normativa vigente (Ley 35/2003, Real Decreto 1.082/2012, y Circulares correspondientes emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores), así como la política de inversión establecida en su folleto.

Las decisiones de inversión del Fondo en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles conforme a lo establecido en el folleto del Fondo.



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



OP1395253

**Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio 2023**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

**Investigación y Desarrollo**

El Fondo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2023.

**Adquisición de acciones propias**

No aplicable.

**Información sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (véase Nota 7).