

Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre
de 2020, 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) - anteriormente denominada Alantra Asset Management, 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 2020, 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 2020, 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 españolas y 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 2020.

La cartera de inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2020 se compone, íntegramente, de un contrato privado de financiación sindicada concedido a Fiteni, S.L., que es valorado, según ha establecido el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora (véanse Notas 2.a y 3.b.i), mediante un método de flujo 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.

En la medida en que el proceso de valoración requiere la realización de juicios significativos por parte de los administradores de la Sociedad

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 histórico de pagos y la consideración de las garantías existentes; (iv) procedimientos relativos

Existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras

Descripción

Gestora en relación a la recuperabilidad del préstamo, 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

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 2020, 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 2020 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

Alberto Torija
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20602
29 de abril de 2021



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.ª



003785915

ALTERALIA REAL ESTATE DEBT, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Euros)

ACTIVO	31/12/2020	31-12-2019 (*)	PATRIMONIO Y PASIVO	31/12/2020	31-12-2019 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	PATRIMONIO ATRIBUIDO A PARTICIPES O ACCIONISTAS	12.255.759,21	292.289,76
Inmovilizado intangible	-	-	Fondos reembolsables atribuidos a participes o accionistas	12.255.759,21	292.289,76
Inmovilizado material	-	-	Capital	-	-
Bienes Inmuebles de uso propio	-	-	Participes	12.156.768,05	300.000,00
Mobiliario y enseres	-	-	Prima de emisión	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-	Reservas	-	-
ACTIVO CORRIENTE	12.345.253,41	296.429,65	(Acciones propias)	-	-
Deudores	53.120,84	-	Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Cartera de inversiones financieras	9.737.075,07	-	Otras aportaciones de socios	-	-
Cartera interior	9.716.260,62	-	Resultado del ejercicio	98.991,16	(7.710,24)
Valores representativos de deuda	9.716.260,62	-	(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	-	-			
Derivados	-	-	PASIVO NO CORRIENTE	-	-
Otros	-	-	Provisiones a largo plazo	-	-
Cartera exterior	-	-	Deudas a largo plazo	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	Pasivos por impuesto diferido	-	-
Instrumentos de patrimonio	-	-			
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-	PASIVO CORRIENTE	89.494,20	4.139,89
Depósitos en EECC	-	-	Provisiones a corto plazo	-	-
Derivados	-	-	Deudas a corto plazo	-	-
Otros	-	-	Acreedores	89.494,20	4.139,89
Intereses de la cartera de inversión	20.814,45	-	Pasivos financieros	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-	Derivados	-	-
Periodificaciones	-	-	Periodificaciones	-	-
Tesorería	2.555.057,50	296.429,65			
TOTAL ACTIVO	12.345.253,41	296.429,65	TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	12.345.253,41	296.429,65
CUENTAS DE ORDEN					
CUENTAS DE COMPROMISO	-	-			
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-			
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-			
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	22.587.500,00	-			
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	22.587.500,00	-			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	22.587.500,00	-			

(*) 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 2020.



CLASE 8.^a



003785916

ALTERALIA REAL ESTATE DEBT, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

(Euros)

	2020	2019 (*)
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	5.230,63	-
Comisiones retrocedidas a la IIC	-	-
Gastos de Personal	-	-
Otros gastos de explotación	(215.965,59)	(7.710,24)
Comisión de gestión	(194.436,59)	-
Comisión depositario	(5.743,55)	-
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	(15.785,45)	(7.710,24)
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(210.734,96)	(7.710,24)
Ingresos financieros	317.232,84	-
Gastos financieros	(6.584,69)	-
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	-	-
RESULTADO FINANCIERO	310.648,15	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	99.913,19	(7.710,24)
Impuesto sobre beneficios	(922,03)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	98.991,16	(7.710,24)

(*) 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 2020.



CLASE 8.^a



003785917

ALTERALIA REAL ESTATE DEBT, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Euros	
	2020	2019 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	98.991,16	(7.710,24)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes o accionistas	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	98.991,16	(7.710,24)

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



CLASE 8.^a



003785918

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(7.710,24)	-	-	-	(7.710,24)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con participes	-	300.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300.000,00
Suscripciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adición por Fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (*)	-	300.000,00	-	-	-	-	-	(7.710,24)	-	-	-	292.289,76
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al inicio del ejercicio 2020	-	300.000,00	-	-	-	-	-	(7.710,24)	-	-	-	292.289,76
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	98.991,16	-	-	-	98.991,16
Aplicación del resultado del ejercicio	-	(7.710,24)	-	-	-	-	-	7.710,24	-	-	-	-
Operaciones con participes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	-	12.150.666,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.150.666,78
Reembolsos	-	(286.188,49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(286.188,49)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adición por Fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	12.156.768,05	-	-	-	-	-	98.991,16	-	-	-	12.255.759,21

(*) 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 2020.



CLASE 8.^a



003785919

Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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, 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 social 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.

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 españolas (mínimo 60% del Patrimonio Total Comprometido "PTC") y europeas (máximo 40% PTC) cuya actividad principal sea la explotación de activos inmobiliarios (arrendamiento o transmisión u otra actividad). La financiación tendrá como finalidad principal la adquisición y 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 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 6 años. El ratio de endeudamiento respecto a la valoración de su garantía será



CLASE 8.^a



003785920

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 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). El Fondo estará suficientemente diversificado en el primer aniversario del Primer Cierre. Asimismo, el Fondo no se endeudará ni apalancará.

El patrimonio del Fondo se encuentra formalizado, por lo general, 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 exclusivamente 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 ha procedido a su reembolso durante el mes de mayo de 2020 una vez se han realizado los primeros desembolsos de los compromisos de inversión. No obstante, el Grupo Alantra ha suscrito un compromiso de inversión irrevocable en el Fondo para la suscripción de participaciones por importe de hasta 500 miles de euros.

Una vez inscrito el Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se ha abierto un período inicial de colocación (Período de Colocación) en el que se podrán suscribir 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). El Período de Colocación podrá concluirse a decisión de la sociedad gestora en cualquier momento. Durante el Período de Colocación, se podrán 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 ha producido el Primer Cierre del Fondo, no habiendo finalizado el Período de Colocación (que también será comunicado mediante hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercados de Valores) a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. 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 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),



CLASE 8.ª



003785921

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 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 período de inversión hasta el final de la vida del Fondo. La estructura de inversión del Fondo establece un período de 7 años (6 años con anterioridad 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).

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) - anteriormente denominada Alantra Asset Management, 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 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



CLASE 8.^a



003785922

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 2020 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, y registrando dichos préstamos, en consecuencia, en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras – Cartera interior – Valores representaciones de deuda" 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.

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 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2020. Adicionalmente, el Fondo se constituyó el 11 de octubre de 2019, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no refleja un año completo de actividad.



CLASE 8.^a
Cuentas de Inversión



003785923

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 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

f) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 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":
 - 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. 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.



CLASE 8.^a



003785924

- 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.
- Otros: recoge, en su caso, las acciones y participaciones de las entidades de capital-riesgo reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, y sus posteriores modificaciones, así como importes correspondientes a otras operaciones no recogidas en los epígrafes anteriores.
- 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".
- 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".



CLASE 8.^a



003785925

- 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.
- 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



CLASE 8.^a



003785926

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).

- Valores representativos de deuda no cotizados: 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 Nota 1), 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, 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



CLASE 8.^a



003785927

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.

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.



CLASE 8.^a



003785928

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 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



CLASE 8.^a



003785929

"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.

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.



CLASE 8.^a



003785930

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.

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 suscripción y reembolso se registran, en su caso, en el epígrafe "Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.^a



003785931

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 dto 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.

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.



CLASE 8.^a



003785932

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, fundamentalmente, comisiones por liquidación e intermediación, comisiones retrocedidas con origen en las instituciones de inversión colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al grupo de la Sociedad Gestora del Fondo, el importe de los depósitos y adquisiciones temporales de activos mantenidos con el depositario y el importe efectivo por compras y ventas realizado en activos emitidos, colocados o asegurados por el Grupo de la Sociedad Gestora.

4. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2020, que corresponde íntegramente a un contrato privado de financiación sindicada a Fiteni, S.L., empresa cuya actividad principal se corresponde con la explotación de activos inmobiliarios (arrendamiento o transmisión u otra actividad), es el siguiente:



003785933

CLASE 8.^a

Emisor	Divisa	Fecha de concesión	Fecha de Vencimiento	Tipo de interés nominal (**)	Liquidación de intereses	Valor nominal	Coste histórico	Valor razonable al 31.12.2020 (*)
Fiteni, S.L.(España)	Euro	17 de junio de 2020	17 de junio de 2030	3,25%	Trimestral	10.000.000,00	9.700.000,00	9.737.649,50
				2,25%				

(*) Se registra, según su naturaleza, en los epígrafes "Cartera de inversiones financieras – Cartera interior – Valores representativos de deuda" y "Cartera de inversiones financieras – Intereses de la cartera de inversión".

(**) Se establecen dos tramos en el tipo de interés. El primero establece el "Componente Cash del Interés" del 3,25% anual y el segundo el "Componente PIK del Interés" de naturaleza PIK (payment in kind) del 2,25% anual.

En la fecha de firma del contrato, Fiteni, S.L. (sociedad dominante del grupo Fiteni) ha otorgado en favor del Fondo (y del resto de prestamistas no subordinados), la prenda de las participaciones de Fiteni Residencial, S.L. y Fiteni Terciario, ambas sociedades tenedoras de los bienes inmuebles del grupo. Asimismo, todas las filiales materiales del grupo y cualesquiera otras sociedades de éste (de modo que los ingresos, activos y EBITDA de las anteriores represente, al menos el 95% de estas magnitudes del grupo) han constituido una garantía a primer requerimiento garantizado solidariamente con Fiteni, S.L. por la que se comprometen al cumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por Fiteni, S.L. Por último, han quedado como garantías las cuentas bancarias de Fiteni, S.L., Fiteni Residencial, S.L. y Fiteni Terciario, S.L.

Durante el ejercicio 2020, este préstamo ha devengado ingresos por intereses por importe de 301 miles de euros (ningún importe por este concepto durante el ejercicio 2019) registrados en el epígrafe "Ingresos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, el préstamo tiene asociada una comisión de apertura por importe de 300 miles que se devenga trimestralmente hasta la finalización del préstamo y que se recoge en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 por importe de 16 miles de euros (ningún importe por este concepto durante el ejercicio 2019).

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 pignorar ni constituirse en garantía de ninguna clase, salvo para servir de garantía de las operaciones que el Fondo realice en los mercados secundarios oficiales de derivados, y deben estar bajo la custodia de las entidades legalmente habilitadas para el ejercicio de esta función.

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.



CLASE 8.ª



003785934

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, incluidos aquellos derivados del impacto del COVID-19.

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.

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, incluidos aquellos derivados del impacto del COVID-19, así como para determinar la adecuación del perfil de riesgo a la política y estrategia de inversión.

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



CLASE 8.^a
INSTRUMENTOS DE DEUDA



003785935

5. Tesorería

Al 31 de diciembre de 2020, la composición del saldo de este capítulo del balance es la siguiente:

	Euros
Cuentas en el depositario:	
Bankinter, S.A. (cuentas en euros)	2.555.057,50
	2.555.057,50

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. Al 31 de diciembre de 2020, se encuentran pendientes de liquidar intereses negativos por este concepto por importe de 574,43 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Cartera de inversiones financieras – Intereses de la cartera de inversión".

6. Partícipes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020, el cálculo del valor de cada participación se ha efectuado de la siguiente manera:

	Euros				
	31-12-2020				
	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	3.132.406,87	9,9351	315.285,68	27	9.000.000,00
Clase B	3.168.293,28	10,0360	315.692,20	3	9.000.000,00
Clase C	2.121.433,47	10,0860	210.333,44	1	6.000.000,00
Clase D	3.563.831,31	10,1783	350.139,58	1	10.000.000,00
Clase Alantra	269.794,28	9,8003	27.529,26	4	750.000,00

Al 31 de diciembre de 2019, el cálculo del valor de cada participación se efectuó de la siguiente manera:

	Euros			
	31-12-2019			
	Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas del Fondo al cierre del ejercicio	Valor liquidativo de la participación	Nº Participaciones	Nº Partícipes
Clase Alantra	292.289,76	9,7430	30.000	1

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.



CLASE 8.^a



003785936

Al 31 de diciembre de 2020, existía una participación significativa del 29,08% del patrimonio del Fondo.

Durante el ejercicio 2020, el importe suscrito por los partícipes del Fondo ha ascendido a un total de 12.151 miles de euros (300 miles de euros durante el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, el importe comprometido por los partícipes en el Fondo asciende a 34.750 miles de euros, quedando pendiente de desembolsar 22.588 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Otras cuentas de orden - Otros" de las cuentas de orden a dicha fecha.

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).

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%

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 FIL 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 (i) y (ii), y por último, (iv) cuarto, 90% a los partícipes de cada clase y 10% a la sociedad gestora. Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se ha devengado ningún importe por este concepto, como consecuencia de no haber superado la rentabilidad objetivo.



CLASE 8.^a



003785937

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 2020 asciende a 7 miles de euros (ningún importe por este concepto durante el ejercicio 2019).

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.^a
INTEGRAL



003785938

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 2020, los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas anuales del Fondo, que ascienden a 7 miles de euros (4 miles de euros durante el ejercicio 2019).

Los importes pendientes de pago por los conceptos anteriores al 31 diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020 y 2019 como los pagos realizados a dichos proveedores durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020, 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 53 miles de euros (ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2019).

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



CLASE 8.^a



003785939

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 imponible negativas de ejercicios anteriores del 70% de la base imponible previa, pudiéndose compensar en todo caso, bases imponible 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

El 2 de febrero de 2021, el Fondo ha resultado adjudicatario del Programa de Garantía de EGF (en adelante, la Garantía), implementado por el Fondo Europeo de Inversiones. El importe de la garantía concedida asciende a 80.000 miles de euros. La Garantía permitirá al Fondo garantizar el 70% del importe de cada uno de los préstamos que conceda que cumplan los requisitos establecidos por el contrato de garantía suscrito entre el Fondo y el Fondo Europeo de Inversiones, lo que implica mitigar de manera significativa el riesgo de crédito asumido (el Fondo Europeo de Inversiones cuenta en la actualidad con una calificación AAA). En contraprestación a la Garantía, el Fondo deberá abonar al Fondo Europeo de Inversiones, una comisión equivalente al 0,7% del importe garantizado. Por último, Alantra Debt Solutions, S.L., asesor del Fondo (véase Nota 1), actuará como Entidad Coordinadora de la Garantía. El Consejo de Administración de la sociedad gestora, en su reunión celebrada el 15 de marzo de 2021, ha acordado aprobar la suscripción del Contrato de Garantía y designar a Alantra Debt Solutions, S.L. como Entidad Coordinadora a los efectos del mencionado contrato.

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



CLASE 8.^a
INVERSIÓN



003785940

Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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

El valor liquidativo de la participación de la clase A, B, C, D y Alantra al cierre del ejercicio 2020 asciende a 9,9351 euros, 10,036 euros, 10,086 euros, 10,1783 euros y 9,8003 euros, respectivamente. Por último, al 31 de diciembre de 2019, el valor liquidativo del Fondo era de 9,7430 euros.

El año 2020 pasará como el año de la pandemia. En él se produjo el final del ciclo económico más largo de la historia, con una contracción del PIB en todas las economías relevantes a excepción de la China donde su crecimiento experimentó un freno respecto a los años anteriores, pero siguió manteniendo los números verdes. Y es que las medidas de lucha contra la pandemia a nivel mundial llevaron a paralizar casi por completo todas las actividades. A la vez se experimentó un impulso monetario y fiscal sin precedentes. Los mercados estuvieron marcados por la volatilidad con movimientos superiores incluso al 2008. Y pese a ello durante el 2020 la mayor parte de los activos batieron a la inflación. Por un comportamiento muy diferente entre los primeros 4 meses del año donde el sell-off vivido llevó a abruptas caídas de todos los activos y una posterior recuperación que se volvió exponencial con la aparición de la vacuna.

Las rentabilidades de los índices bursátiles mostraron muchas diferencias entre geografías con las bolsas americanas con subidas de doble dígito mientras Europa acabó con caídas superiores al 5% de media. Esto debido en gran parte a la composición sectorial de los índices donde tecnología fue el mejor sector y energía el peor.

En Renta Fija nos encontramos comportamientos positivos tanto en la deuda como en el crédito y es que a las bajadas de tipos que vimos por parte de la FED se unieron políticas monetarias de gran apoyo como ya hemos comentado que hicieron reducir los spreads de crédito en el balance final del año.

Otro de los grandes movimientos en el año fue el que vivió el oro, que ante la volatilidad y las incertidumbres a las que se enfrentaba el mercado, adoptó su carácter de activo refugio y acabó el año subiendo más de un 25%.

Durante el cuarto trimestre con la aparición de las primeras vacunas, una rebaja en las políticas de confinamiento, pero a la vez mantenido el apoyo de bancos centrales y organismos con sus fuertes estímulos, vimos a las economías recuperar a una velocidad que demostraba la fuerza con la que lo puede hacer cuando la normalidad de las economías se instaure.

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 de activos inmobiliarios. El fondo hizo su Primer Cierre el 14 de mayo de 2020 y se encuentra en Periodo de Colocación hasta el 14 de mayo de 2022.

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 y riesgo de flujos de caja de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y desarrollados por el Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se reglamenta dicha Ley y las correspondientes Circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.



CLASE 8.^a



003785941

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio 2020

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria.

Investigación y Desarrollo y medioambiente

El Fondo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2020.

Adicionalmente, 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 memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Adquisición de acciones propias

No aplicable.

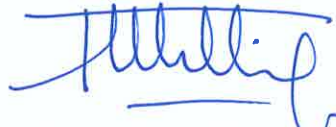
Información sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales

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

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Alantra Multi Asset, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. (anteriormente denominada Alantra Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U.), D. Francisco Abella Amigo, para hacer constar que todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han procedido a suscribir el presente documento, comprensivo de la memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto e informe de gestión de Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la Sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

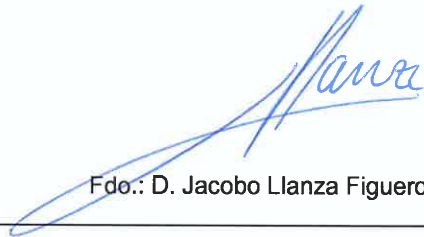
Madrid, 31 de marzo de 2021

El Secretario Consejero del Consejo de Administración



Fdo.: D. Francisco Abella Amigo

El Presidente del Consejo de Administración



Fdo.: D. Jacobo Llanza Figueroa

Consejeros



D. Julián Cepeda Herreros



D. Francisco Ignacio de Cáceres Cabrero

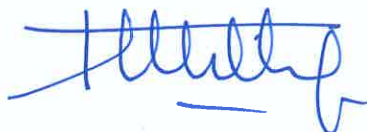


D. Luis Felipe Castellanos Nierderhauser

ANEXO

El presente documento comprensivo de la memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto e informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 de Alteralia Real Estate Debt, Fondo de Inversión Libre, se compone de 27 hojas de papel timbrado, impresas por una cara, referenciadas con la numeración 003785915 a 003785941, ambas inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración de Alantra Multi Asset, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. (anteriormente denominada Alantra Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U.) en la diligencia adjunta firmada por mí en señal de identificación.

Madrid, 31 de marzo de 2021



Fdo.: D. Francisco Abella Amigo

Secretario Consejero

Alantra Multi Asset, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. (anteriormente denominada Alantra Asset Management, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U.)