



**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

Dirección de Autorización y Registro  
Paseo de la Castellana, 19  
28046-MADRID

***Ref. Hecho relevante: Segurfondo Inversión, FII (este hecho relevante anula y sustituye al enviado con fecha de 26 de mayo de 2006, con número 056337 de Registro de Entrada).***

Madrid, a 8 de agosto de 2006

Muy Sres. Nuestros:

INVERSEGUROS GESTIÓN, S.A., S.G.I.I.C. SOCIEDAD UNIPERSONAL, en su calidad de Sociedad Gestora del Fondo SEGURFONDO INVERSION, F.I.I., comunica como hecho relevante que es su intención actualizar el folleto explicativo del fondo con el fin de, entre otros, modificar su política de inversión que se actualizará para incluir la posibilidad de invertir en los nuevos instrumentos que señala el Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva, así como para contemplar los nuevos límites y coeficientes de inversión en el mismo descritos. Así, las principales actualizaciones son:

1.- Modificar su política de inversión, con la finalidad de incluir como bienes de inversión, entre otros, solares para la construcción de viviendas, locales comerciales, inmuebles para ser destinados al uso hotelero, actividades comerciales y de entretenimiento, estudios profesionales, naves industriales o destinadas al almacenamiento, y talleres de cualquier clase. Asimismo, se introduce como novedad la posibilidad de invertir en fondos de inversión cuyas participaciones coticen en bolsa.

- 2.- Ampliar el ámbito geográfico;
- 3.- Adaptarlo conforme a la nueva normativa.

Así, el fondo pasará a tener la siguiente política de inversión:

**“1.- INVERSIONES DE CARÁCTER INMOBILIARIO**

1.- Por imperativo legal, al menos el 70 por 100 del promedio anual de los saldos mensuales de su activo deberá estar invertido en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento en los términos del artículos 56.1 y 60 del Reglamento de la Ley 35/2003, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por bienes inmuebles los edificios o partes de los mismos que se destinen, de forma exclusiva o conjunta, a uso de oficinas, viviendas, locales comerciales aparcamientos, uso hotelero, residencia permanente o eventual, incluidas residencias de estudiantes y residencias para la tercera edad. Asimismo, deberán considerarse usos posibles de los locales las actividades comerciales de entretenimiento, los estudios de profesionales, los dispensarios de servicios sanitarios, naves industriales, naves destinadas al almacenamiento, talleres de cualquier clase y en general cualquier uso no prohibido por el ordenamiento jurídico.

Se considerarán inversiones en inmuebles de naturaleza urbana:

- a) las inversiones en inmuebles finalizados.
- b) las inversiones en inmuebles en fase de construcción, incluso si se adquieren sobre plano, siempre que al promotor o constructor le haya sido concedida la autorización o licencia para edificar.
- c) la adquisición de opciones de compra cuando el valor de la prima no supere el cinco por ciento del precio de ejercicio del inmueble así como los compromisos de compra a plazo de inmuebles, siempre que el vencimiento de las opciones y compromisos no supere el plazo de dos años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre transmisibilidad.
- d) la titularidad de cualesquiera otros derechos reales sobre bienes inmuebles, siempre que les permita cumplir su objetivo de ser arrendados.
- e) La titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

Las inversiones en inmuebles a través de compra sobre plano y de compromisos de compra no representarán más del 40% del patrimonio, valorándose los compromisos de compra por el precio de compra pactado de los inmuebles objeto del contrato. La inversión en opciones de compra no superará el 10% del patrimonio, siendo la valoración de aquéllas por la prima total pagada.

2.- El fondo, de manera que pueda optar por los beneficios fiscales previstos en la vigente normativa, mantendrá el número mínimo de partícipes previsto en el artículo 5.4. de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, teniendo como objeto exclusivo la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, no enajenándolos hasta que no hayan transcurrido al menos tres años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Asimismo, la inversión en viviendas, las residencias estudiantiles y las residencias de la tercera edad, en los términos que reglamentariamente se establezcan, representarán conjuntamente, de forma directa o indirecta, al menos, el 50 por ciento del total del activo.

3.- La política de inversión del fondo mas allá de las obligaciones legales será fundamentalmente flexible para adaptarse a las variaciones de los mercados en cuanto a niveles de precio, demanda, desocupación, rentabilidades esperadas, y amplitud de oferta de calidad.

4.- Geográficamente, el Fondo tiene previsto invertir en cualquiera de los países en que le permite el marco legal, esto es en los países europeos y Estados Unidos y Canadá en función las condiciones de cada momento, de la expectativa de rentabilidad por alquileres y plusvalías esperadas, ponderando la seguridad jurídica y comercial, así como los costes de explotación y la información accesible de los distintos mercados.

5.- En cuanto a viviendas, la prioridad será la cobertura del coeficiente mínimo de inversión del 50% en viviendas, residencias estudiantiles y de la tercera edad, tratando de satisfacer la posible demanda de viviendas en alquiler en cada momento. Geográficamente no se descarta ningún mercado legalmente autorizado, pudiendo adquirirse en cualquier ciudad española, europea, o americana en que la expectativa de rentabilidad por alquileres y revalorización parezca adecuada al riesgo percibido.



No se descarta la inversión en viviendas de protección oficial, en cuyo caso se estará a la legislación especial que resulte de aplicación.

En función del momento y de las expectativas de rentabilidad global se invertirá en edificios para rehabilitar y transformar y en viviendas en proceso de construcción, incluso sobre plano.

Eventualmente, si las circunstancias lo hacen aconsejable, el Fondo adquirirá solares con el límite del 20 por ciento del total del activo del fondo, para llevar a cabo el proceso completo de construcción de viviendas. Los inmuebles derivados de la actividad de promoción deberán permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento por el fondo de inversión inmobiliaria durante un período mínimo de siete años. No obstante, si procediese la transmisión de dichos inmuebles antes del transcurso de dicho período, la renta derivada de dicha transmisión tributará al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

6.- La inversión en edificios de uso terciario se efectuará igualmente en cuanto a su distribución geográfica en función de la amplitud y dinamismo de los distintos mercados. Se pretende invertir como ya se ha mencionado en mercados europeos, en Estados Unidos y Canadá.

En general, se buscará invertir en mercados de suficiente tamaño y liquidez para cada tipo de activo. Así en oficinas, se tratará de cerrar operaciones en ciudades de Servicios (Madrid, Barcelona en España) mientras que para la inversiones en locales comerciales, centros comerciales, hoteles, parques de ocio se tendrá en cuenta el tamaño y población del área de influencia, la propia entidad de los activos a adquirir y su atractivo y las facilidades de comunicación de la población de influencia con el centro comercial.


En edificios con uso de almacén y plataformas logísticas, se tendrá fundamentalmente en cuenta las características del arrendatario y del contrato de alquiler así como la ubicación geográfica, diseño y comunicaciones.

Aspectos fundamentales que determinarán las inversiones del Fondo son: Cobertura de coeficientes, diversificación geográfica y funcional, atención al diseño, comunicaciones, funcionalidad, versatilidad de usos, coste actual y expectativa de cambio, movimientos y tendencias de la demanda y la oferta esperada. Asimismo se tendrán en cuenta las facilidades de la gestión, la calidad de los inquilinos, el plazo y garantías de los contratos y los costes de mantenimiento.

Siempre que los mercados permitan la renovación, se atenderá a la evolución de los mercados y del valor de los inmuebles del fondo para efectuar una política de rotaciones, vendiendo aquellos que se consideren hayan llegado a su punto de mayor valor relativo para sustituirlos por otros en una fase mas ventajosa de su evolución.

## 2. INVERSIÓN EN VALORES MOBILIARIOS

Deberá mantener un porcentaje de liquidez mínimo del 10 por 100 del activo total del mes anterior. El cumplimiento del coeficiente se limitará a los meses en los que exista derecho de reembolso de los partícipes, calculándose sobre la base del promedio diario del coeficiente a lo largo del mes. Este coeficiente deberá materializarse en efectivo, depósitos, cuentas a la vista en una entidad de crédito o en activos o instrumentos de renta fija con plazo de vencimiento o remanente de amortización inferior a dieciocho meses y compraventas con plazo de recompra de valores de Deuda Pública, siempre que se negocien en mercados secundarios de los contemplados en el artículo 36.1.a) del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva.



El resto del activo únicamente podrá estar invertido en los valores admitidos a cotización en bolsas de valores o en otros mercados o sistemas organizados de negociación a los que se refiere el artículo 36.1. a) y b) del Reglamento de la Ley de 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva; inversiones éstas que, el Fondo, podrá realizar con los objetivos básicos de su política de inversiones de preservación de capital, interés y rentabilidad, sin más limitaciones que las establecidas legalmente, tratando de ajustar su cartera a las tendencias generales del mercado que, en función del ciclo económico y de las expectativas de tipos de interés y rentabilidad, parezcan más adecuadas.

En este sentido, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del 10% de su patrimonio en fondos de inversión de carácter financiero cuyas participaciones tengan la consideración de valores admitidos a negociación, a los efectos de aquellas disposiciones que regulen regímenes específicos de inversión; fondos de inversión que, en todo, deberán cumplir los requisitos establecidos en las letras c y d del artículo 36.1 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva.

Las IIC en que invierta el Fondo podrán pertenecer al mismo grupo que su Sociedad Gestora o estar gestionadas por entidades en las que concurra dicha circunstancia. No obstante, en caso de realizar inversiones en IIC del mismo grupo, las comisiones de gestión y depositaria acumuladas y soportadas directa o indirectamente por los partícipes del fondo no podrán superar los porcentajes fijados, a estos efectos, en el presente folleto, siempre dentro de los límites máximos establecidos en el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, que se exponen a continuación:

- Comisión de gestión:
  - 4% del patrimonio del fondo
  - 10% de los resultados del fondo
  - 1,5% del patrimonio más el 5% de sus resultados, si se calcula en función de ambos.
- Comisión de depositaria: 0,4% anual del patrimonio del fondo.
- Se exime de comisión de suscripción y reembolso para las acciones y participaciones de IIC del grupo.

Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a la composición de las carteras, nuestras previsiones apuntan a una inversión preferente en valores de renta fija, dependiendo de los plazos de amortización de los activos seleccionados, de la coyuntura del mercado, curvas de tipos de interés y necesidades de liquidez y financiación del Fondo, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por la legislación vigente.

Las inversiones del Fondo están sujetas a las limitaciones señaladas en la legislación vigente y en su propio Reglamento de Gestión.

El porcentaje previsto en el apartado 1.1 anterior, así como el porcentaje del 50% mínimo de inversión en viviendas, residencias estudiantiles y de la tercera edad, exigido para la aplicación de los beneficios fiscales contemplados por la normativa vigente aplicable, vendrán referidos al valor que resulte de los bienes, derechos y valores al final de cada mes, de conformidad con las reglas de valoración que, a tales efectos, establezca el Ministerio de Economía o, con su habilitación expresa,



la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Para comprobar si se cumplen dichos porcentajes, el cálculo se realizará al final de cada año, como media de los saldos al final de cada mes del ejercicio, sin que se considere en dichos saldos, a los efectos del citado porcentaje, las aportaciones realizadas por los partícipes en los 24 meses precedentes a cada una de las fechas consideradas para su cálculo.

El fondo no realiza operaciones con instrumentos derivados. En todo caso, la composición detallada de la cartera puede consultarse en los informes trimestrales inscritos en el Registro de la CNMV.”

Las citadas modificaciones entrarán en vigor en la fecha en que la correspondiente actualización del folleto explicativo del fondo sea inscrita en el registro administrativo correspondiente de la CNMV; actualización ésta que no se solicitará en tanto no transcurra un plazo mínimo de un mes, contado a partir de la fecha de remisión de la presente comunicación a los partícipes, y que aproximadamente se realizará durante la primera quincena de octubre.

El fondo, careciendo de comisión de reembolso, podría aplicar descuentos a favor del mismo por reembolso cuando las aportaciones se hubieren realizado en especie y el reembolso sea solicitado entre el quinto y el séptimo año desde el momento de la aportación. En este punto, y al no existir ningún partícipe que haya realizado aportaciones en especie, no se aplicará descuento alguno. En todo caso, a aquellos partícipes que deseen reembolsar o, tratándose de partícipes personas físicas, traspasar sus participaciones, no se les deducirá comisión o gasto alguno, aplicándose el valor liquidativo que primero se calcule transcurrido el plazo del mes indicado en el párrafo anterior.

Lo que les comunicamos a los efectos oportunos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

  
**D. Rafael Blanco Nieves**  
*Director General*

Para cualquier duda o aclaración sobre este expediente, contactar con Patricia Fusté o Carmen Contreras en el teléfono: 91 / 426 38 21 o e-mail: [pfuste@inverseguros.es](mailto:pfuste@inverseguros.es) [ccontreras@inverseguros.es](mailto:ccontreras@inverseguros.es)