

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas  
Inmobiliarias R.V., F.I.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023  
Informe de gestión



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

A los partícipes de GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I. por encargo de los administradores de GVC Gaesco Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. (la Sociedad gestora):

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I. (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría****Cartera de inversiones financieras**

De conformidad con la legislación vigente, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio Neto del Fondo está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras del Fondo se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y en la nota 6 de la misma, se detalla la cartera de inversiones financieras a 31 de diciembre de 2023.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que la cartera de inversiones financieras tiene en el cálculo diario de su Patrimonio Neto y, por tanto, del valor liquidativo del mismo.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con GVC Gaesco Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., como Sociedad Gestora. Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora, en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo, al objeto de considerar que los anteriores son adecuados y se aplican de manera consistente para todos los activos en cartera de inversiones financieras del Fondo.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sobre la cartera de inversiones financieras del Fondo, entre los que destacan los siguientes:

***Obtención de confirmaciones de la Entidad Depositaria de los títulos***

Solicitamos a la Entidad Depositaria, en el desarrollo de sus funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2023, sin encontrar excepciones o diferencias significativas entre la respuesta recibida de la Entidad Depositaria y los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad gestora del mismo.

***Valoración de la cartera de inversiones financieras***

Comprobamos la valoración de la totalidad de los títulos líquidos negociados en mercados organizados que se encuentran en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2023, mediante la re-ejecución de los cálculos realizados por la Sociedad gestora y utilizando para ello valores fiables de mercado a la fecha de análisis.

Dichas re-ejecuciones reflejan que las diferencias en las valoraciones obtenidas respecto a las valoraciones registradas en la contabilidad del Fondo, no son significativas.

---

**Otra información: Informe de gestión**

---

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

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

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

---

**Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales**

---

Los administradores de la Sociedad gestora 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 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

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

---

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- 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.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, 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 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, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Raúl Luño Biarge (21641)

25 de abril de 2024

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2024 Núm. 20/24/09165

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas  
Inmobiliarias R.V., F.I.**

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023 e  
Informe de gestión del ejercicio 2023



CLASE 8.ª



OP1831072

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Balance al 31 de diciembre de 2023**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activo no corriente</b>	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Bienes inmuebles de uso propio	-	-
Mobiliario y enseres	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
<b>Activo corriente</b>	<b>7 202 856,35</b>	<b>8 609 044,47</b>
Deudores	77 015,53	75 795,44
Cartera de inversiones financieras	6 883 535,75	7 942 114,88
Cartera interior	2 262 716,90	3 007 584,54
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	2 262 716,90	3 007 584,54
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Cartera exterior	4 620 818,85	4 934 530,34
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	4 620 026,28	4 930 209,73
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	792,57	4 320,61
Otros	-	-
Intereses de la cartera de inversión	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-
Periodificaciones	-	-
Tesorería	242 305,07	591 134,15
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7 202 856,35</b>	<b>8 609 044,47</b>

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.ª



OP1831073

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.****Balance al 31 de diciembre de 2023**

(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO Y PASIVO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Patrimonio atribuido a participes o accionistas</b>	<b>7 143 626,07</b>	<b>8 573 494,79</b>
Fondos reembolsables atribuidos a participes o accionistas	7 143 626,07	8 573 494,79
Capital	-	-
Participes	6 152 196,19	11 439 699,65
Prima de emisión	-	-
Reservas	-	-
(Acciones propias)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	991 429,88	(2 866 204,86)
(Dividendo a cuenta)	-	-
Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio	-	-
Otro patrimonio atribuido	-	-
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisiones a largo plazo	-	-
Deudas a largo plazo	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-
<b>Pasivo corriente</b>	<b>59 230,28</b>	<b>35 549,68</b>
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores	59 230,28	35 549,68
Pasivos financieros	-	-
Derivados	-	-
Periodificaciones	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO</b>	<b>7 202 856,35</b>	<b>8 609 044,47</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Cuentas de compromiso</b>	<b>223 562,05</b>	<b>612 476,06</b>
Compromisos por operaciones largas de derivados	223 562,05	612 476,06
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-
<b>Otras cuentas de orden</b>	<b>1 874 774,98</b>	<b>2 866 204,86</b>
Valores cedidos en préstamo por la IIC	-	-
Valores aportados como garantía por la IIC	-	-
Valores recibidos en garantía por la IIC	-	-
Capital nominal no suscrito ni en circulación	-	-
Pérdidas fiscales a compensar	1 874 774,98	2 866 204,86
Otros	-	-
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>2 098 337,03</b>	<b>3 478 680,92</b>

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



OP1831074

CLASE 8.ª

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

	2023	2022
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	-
Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva	-	-
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(165 881,60)	(221 336,68)
Comisión de gestión	(152 624,49)	(206 468,29)
Comisión de depositario	(6 437,05)	(8 739,49)
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	(6 820,06)	(6 128,90)
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(165 881,60)</b>	<b>(221 336,68)</b>
Ingresos financieros	268 604,70	307 534,43
Gastos financieros	(387,82)	(2 538,77)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	814 660,32	(3 051 453,68)
Por operaciones de la cartera interior	467 336,26	(727 237,31)
Por operaciones de la cartera exterior	347 324,06	(2 324 222,06)
Por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	5,69
Diferencias de cambio	(1 558,37)	(8 440,87)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	75 992,65	110 030,71
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	343,81	9 076,29
Resultados por operaciones de la cartera exterior	47,30	27 874,25
Resultados por operaciones con derivados	75 599,25	73 080,17
Otros	2,29	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>1 157 311,48</b>	<b>(2 644 868,18)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>991 429,88</b>	<b>(2 866 204,86)</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>991 429,88</b>	<b>(2 866 204,86)</b>

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2023

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	991 429,88
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>991 429,88</b>

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Partícipes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otro patrimonio atribuido	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11 439 699,65	-	-	(2 866 204,86)	-	-	8 573 494,79
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ajustado</b>	<b>11 439 699,65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 866 204,86)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 573 494,79</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	991 429,88	-	-	991 429,88
Aplicación del resultado del ejercicio	(2 866 204,86)	-	-	2 866 204,86	-	-	-
Operaciones con partícipes							
Suscripciones	543 721,99	-	-	-	-	-	543 721,99
Reembolsos	(2 965 020,59)	-	-	-	-	-	(2 965 020,59)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>6 152 196,19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>991 429,88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 143 626,07</b>

CLASE 8.ª



OP1831075

Las Notas 1 a 14, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2022

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2 866 204,86)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(2 866 204,86)</b>

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Partícipes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otro patrimonio atribuido	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	10 983 281,56	-	-	1 967 069,43	-	-	12 950 350,99
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ajustado</b>	<b>10 983 281,56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 967 069,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 950 350,99</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2 866 204,86)	-	-	(2 866 204,86)
Aplicación del resultado del ejercicio	1 967 069,43	-	-	(1 967 069,43)	-	-	-
Operaciones con partícipes							
Suscripciones	1 281 586,73	-	-	-	-	-	1 281 586,73
Reembolsos	(2 792 238,07)	-	-	-	-	-	(2 792 238,07)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>11 439 699,65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 866 204,86)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 573 494,79</b>

CLASE 8.ª



OP1831076



OP1831077

CLASE 8.ª

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

**1. Actividad y gestión del riesgo**

a) Actividad

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP1831078

## **GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

### **Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

La gestión, administración y representación del Fondo está encomendada a GVC Gaesco Gestión, SGIIC, S.A., sociedad participada al 100% por GVC Gaesco Holding, S.L. Con fecha 10 de octubre de 2022 se procedió a la sustitución de la entidad depositaria BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España por BNP Paribas, SA, Sucursal en España como consecuencia de la fusión por absorción de BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España por BNP Paribas, SA. Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración del Fondo, de acuerdo a lo establecido en la normativa actualmente en vigor.

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

- Cambio de forma automática, a partir de la entrada en vigor de la mencionada Ley, de la denominación "Fondo de Inversión Mobiliaria" (F.I.M) y sus diferentes variantes, por "Fondo de Inversión" (F.I.)
- El patrimonio mínimo deberá situarse en 3.000.000 euros. No obstante, podrá constituirse con un patrimonio inferior, que no será menor de 300.000 euros, y en el caso de los compartimentos no será menor de 60.000 euros, disponiendo de un plazo de seis meses, contando a partir de la fecha de su inscripción en el registro de la C.N.M.V., para alcanzar el patrimonio mínimo mencionado.
- El número de partícipes del Fondo no podrá ser inferior a 100.

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

- Los valores mobiliarios y demás activos financieros del Fondo no pueden pignorararse 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.



0P1831079

CLASE B.ª

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.****Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

- Se establecen unos porcentajes máximos de obligaciones frente a terceros y de concentración de inversiones.
- El Fondo debe cumplir con un coeficiente mínimo de liquidez del 1% del promedio mensual de su patrimonio, que debe materializarse en efectivo, en depósitos o cuentas a la vista en el Depositario o en otra entidad de crédito si el Depositario no tiene esta consideración, o en compraventas con pacto de recompra a un día de valores de Deuda Pública.
- El Fondo se encuentra sujeto a unos límites generales a la utilización de instrumentos derivados por riesgo de mercado, así como a unos límites por riesgo de contraparte.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión que no excederá del 2,25% sobre el Patrimonio del Fondo. En los ejercicios 2021 y 2022 la comisión de gestión ha sido para cada clase conforme se detalla a continuación:

	<b>Clase A</b>	<b>Clase P</b>	<b>Clase I</b>
Comisión de gestión	2,25%	1,50%	0,75%

Igualmente, el Reglamento de Gestión del Fondo establece una remuneración de la Entidad Depositaria que no podrá exceder del 0,20% anual del patrimonio custodiado, calculada como un porcentaje sobre el patrimonio de la Sociedad de acuerdo a los siguientes tramos, expresados en euros para los ejercicios 2023 y 2022:

<b>Tramos</b>	<b>Porcentaje aplicado</b>
0 a 5 000 000	0,09%
5 000 001 a 10 000 000	0,08%
10 000 001 a 20 000 000	0,07%
20 000 001 a 50 000 000	0,06%
A partir de 50 000 000	0,05%

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



CLASE 8.ª



OP1831080

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

Durante el ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad Gestora no ha aplicado a los partícipes del Fondo comisión sobre el importe de las participaciones suscritas, ni sobre el importe de las participaciones reembolsadas.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han registrado ingresos por comisiones retrocedidas de la inversión en Inversión en Instituciones de Inversión Colectiva.

#### a) Gestión del riesgo

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

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

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

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

Fundamentalmente el riesgo de mercado deriva de tres factores diversos:

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



CLASE B.º



0P1831081

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP1831082

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

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

Existe la posibilidad de que este Emisor pueda entrar en situaciones concursales o similares que le impidan en el futuro poder hacer frente a esos flujos de caja. Este riesgo, que el Emisor no cumpla sus obligaciones, recibe el nombre de riesgo de crédito. Estas entidades emisoras están controladas por las denominadas Agencias de Rating, que emiten unas calificaciones donde se expresa, a juicio de dichas Agencias, la posición de Emisor, de cara a poder hacer frente a los flujos de caja de cada una de las emisiones. Estas calificaciones, graduadas en una escala propietaria de cada una de las Agencias, expresan la mayor o menos probabilidad de impago que pueda haber. En diversas IIC existe un rating mínimo que deben de tener las emisiones que se adquieran, y habitualmente un porcentaje máximo en el que se pueda invertir por debajo de un determinado nivel.

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

3. Riesgo de liquidez: se produce cuando existen dificultades en el momento de realizar en el mercado los activos en cartera. En ocasiones puede ocurrir que las posiciones que se mantengan en un determinado activo sean muy grandes en relación al volumen que de ese activo se negocia diariamente en los mercados. En este supuesto en el caso de tener que vender ese activo podría implicar bien un descenso importante de su precio para poder enajenarlo, bien disponer de un período largo de tiempo para efectuar la venta sin presionar los precios a la baja.

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



CLASE 8.ª



0P1831083

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

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

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

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

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

4. Riesgo de sostenibilidad: La Sociedad Gestora de la Sociedad tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad. La sociedad gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad.

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

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) Imagen fiel

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

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



CLASE 8.ª



OP1831084

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

#### b) Principios contables

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

#### c) Comparabilidad

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

No se han producido modificaciones contables que afecten significativamente a la comparación entre las cuentas anuales de los ejercicios 2023 y 2022.

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

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

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



CLASE 8.ª



OP1831085

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

No existen cambios en las estimaciones contables ni errores que se hubieran producido en ejercicios anteriores y hayan sido detectados durante los ejercicios 2023 y 2022.

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

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

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

a) Principio de empresa en funcionamiento

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

b) Principio del devengo

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

c) Deudores

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

La valoración posterior se hace a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año se valoran por su valor nominal.



CLASE 8.ª



0P1831086

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### d) Cartera de inversiones financieras

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

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

El valor razonable de los valores representativos de deuda cotizados se determina por los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando éste sea activo y los precios se obtengan de forma consistente. Cuando no estén disponibles precios de cotización el valor razonable se corresponde con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción.

En caso de que no exista mercado activo para el instrumento de deuda se aplican técnicas de valoración, como precios suministrados por intermediarios, emisores o difusores de información, utilización de transacciones recientes de mercado realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas si están disponibles, valor razonable en el momento actual de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo o modelos de descuento de flujos y valoración de opciones en su caso.

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



CLASE 8.ª



0P1831087

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP1831088

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

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

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

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

e) Adquisición y cesión temporal de activos

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

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

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

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

f) Instrumentos de patrimonio

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



CLASE 8.ª



OP1831089

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

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

#### g) Valores representativos de deuda

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



0P1831090

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

---

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

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo mantiene posiciones abiertas en cartera de derivados.

#### i) Cesión de valores en préstamo

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

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

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

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



CLASE 8.ª



0P1831091

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

j) Operaciones de permuta financiera

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

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

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

k) Moneda extranjera

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

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

l) Valor liquidativo de las participaciones

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



CLASE 8.ª



OP1831092

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

m) Suscripciones y reembolsos

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

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

n) Impuesto sobre beneficios

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

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

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



CLASE 8.ª



OP1831093

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

#### 4. Deudores

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Depósitos de garantía	13 949,28	13 615,77
Administraciones Públicas deudoras	29 984,47	50 801,57
Operaciones pendientes de liquidar	33 081,78	11 378,10
	<u>77 015,53</u>	<u>75 795,44</u>

El capítulo de "Depósitos de garantía" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge los importes cedidos en garantía por posiciones en futuros financieros vivas al cierre de cada ejercicio.

El capítulo de "Administraciones Públicas deudoras" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge el importe de las retenciones practicadas sobre intereses y otros rendimientos de capital mobiliario.

El capítulo de "Operaciones pendientes de liquidar" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge el importe de los saldos pendientes de cobro por dividendos a cierre del ejercicio, así como saldos pendientes de liquidar por venta de valores.

El vencimiento de los saldos deudores al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es inferior al año.

#### 5. Acreedores

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Operaciones pendientes de liquidar	3 420,89	3 069,56
Otros	55 809,39	32 480,12
	<u>59 230,28</u>	<u>35 549,68</u>

El capítulo de "Operaciones pendientes de liquidar" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge el saldo acreedor de la cuenta mantenida con Altura Markets, S.V., S.A.



CLASE 8.ª



OP1831094

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

El capítulo de “Acreedores - Otros” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge, principalmente, los saldos por reembolsos pendientes de pago al cierre del ejercicio, así como el importe de las comisiones de gestión y depositaria, así como saldos acreedores por otros servicios exteriores como la auditoría.

El vencimiento de los saldos acreedores al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es inferior al año.

#### 6. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de valores del Fondo, por tipo de activo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

	2023	2022
<b>Cartera interior</b>	<b>2 262 716,90</b>	<b>3 007 584,54</b>
Instrumentos de patrimonio	2 262 716,90	3 007 584,54
<b>Cartera exterior</b>	<b>4 620 818,85</b>	<b>4 934 530,34</b>
Instrumentos de patrimonio	4 620 026,28	4 930 209,73
Derivados	792,57	4 320,61
	<b>6 883 535,75</b>	<b>7 942 114,88</b>

En los Anexos I y II adjuntos, partes integrantes de esta memoria, se detallan la cartera de inversiones financieras y las inversiones en derivados del Fondo, respectivamente, al 31 de diciembre de 2023. En los Anexos III y IV adjuntos, partes integrantes de esta memoria, se detallan la cartera de inversiones financieras y las inversiones en derivados del Fondo, respectivamente, al 31 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los títulos recogidos dentro de la cartera de inversiones financieras se encuentran depositados en BNP Paribas, SA, Sucursal en España excepto las inversiones en derivados que se encuentran depositadas en Altura Markets, S.V., S.A. y detalladas en los Anexos II y IV a cierre del ejercicio 2023 y 2022, respectivamente.



CLASE 8.ª



OP1831095

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

#### 7. Tesorería

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	2023	2022
<b>Cuentas en el Depositario</b>		
Cuentas en euros	242 078,20	591 134,15
<b>Otras cuentas de tesorería</b>		
Otras cuentas de tesorería en divisa	226,87	-
	<u>242 305,07</u>	<u>591 134,15</u>

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el tipo de interés de remuneración de las cuentas en el Depositario, ha sido un tipo de interés de mercado.

El detalle del capítulo de "Otras cuentas de tesorería" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, recoge el saldo mantenido Altura Markets S.V., S.A. por devolución de garantía de derivados, remuneradas a tipo de interés de mercado.

A 31 de diciembre de 2023 el fondo mantiene un saldo con Altura Markets S.V., S.A. denominado en dólares americanos equivalente a 226,87 euros.

#### 8. Patrimonio atribuido a partícipes

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



OP1831096

CLASE 8.ª

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.****Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se ha obtenido de la siguiente forma:

	2023	2022
<b>Clase A</b>		
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>6 414 003,01</u>	<u>7 159 231,80</u>
Número de participaciones emitidas	<u>307 721,27</u>	<u>392 757,53</u>
Valor liquidativo por participación	<u>20,84</u>	<u>18,23</u>
Número de partícipes	<u>421</u>	<u>488</u>
<b>Clase I</b>		
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>729 623,06</u>	<u>1 414 262,99</u>
Número de participaciones emitidas	<u>29 461,12</u>	<u>66 285,98</u>
Valor liquidativo por participación	<u>24,77</u>	<u>21,34</u>
Número de partícipes	<u>3</u>	<u>2</u>

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay participaciones en la clase P.

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2023 y 2022 se recoge en el Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen participaciones significativas.

**9. Cuentas de compromiso**

En los Anexos II y IV adjuntos, partes integrantes de esta memoria, se detalla la cartera de inversiones en derivados del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.



CLASE 8.ª



OP1831097

## GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

### Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

#### 10. Otras cuentas de orden

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Pérdidas fiscales a compensar	<u>1 874 774,98</u>	<u>2 866 204,86</u>
	<u>1 874 774,98</u>	<u>2 866 204,86</u>

#### 11. Administraciones Públicas y situación fiscal

Durante el ejercicio 2023, el régimen fiscal de la Sociedad ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, encontrándose sujeta en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1% o del 25%, en función de lo establecido en el artículo 29.4. de dicha Ley. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece para el ejercicio 2023 una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, admitiéndose la compensación de la totalidad de ésta siempre que sea igual o inferior a un millón de euros.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha tributado al 1%.

La base imponible del ejercicio 2023 se deducirá del epígrafe "Pérdidas Fiscales a compensar", en el momento en que sea presentada la correspondiente declaración del Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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



CLASE 8.ª



0P1831098

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no tenía saldo significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que acumularan un aplazamiento superior al plazo legal establecido. Por otro lado, durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos.

**13. Otra información**

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

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

Respecto a la operativa que realiza con el Depositario, en la Nota de "Tesorería" se indican las cuentas que mantiene el Fondo con éste al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2023 y 2022, ascienden a 3 miles de euros, en ambos ejercicios.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP1831099

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

---

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

El 28 de diciembre de 2023 se ha publicado el Real Decreto 1180/2023, de 27 de diciembre, por el que se modifican el Real Decreto 948/2001, de 3 de agosto, sobre sistemas de indemnización de los inversores, y el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, el cual ha entrado en vigor a los veinte días de su publicación.

Los administradores de la Sociedad Gestora consideran que dicho Real Decreto no tendrá un impacto significativo en el Fondo.

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores de especial relevancia que no hayan sido mencionados con anterioridad.

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
<b>Acciones admitidas cotización</b>						
ACCIONES INMOB. DEL SUR	EUR	415 160,96	-	294 000,00	(121 160,96)	ES0154653911
ACCIONES MILLENIUM HOTEL	EUR	114 601,98	-	78 586,90	(36 015,08)	ES0105407003
ACCIONES ALMAGRO CAPITAL	EUR	287 939,82	-	282 900,00	(5 039,82)	ES0105389003
ACCIONES METROVACESA	EUR	293 845,33	-	331 280,00	37 434,67	ES0105122024
ACCIONES CELLNEX TELECOM	EUR	598 444,81	-	624 050,00	25 605,19	ES0105066007
ACCIONES LAR ESPAÑA REAL	EUR	646 390,55	-	651 900,00	5 509,45	ES0105015012
<b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b>		<b>2 356 383,45</b>	<b>-</b>	<b>2 262 716,90</b>	<b>(93 666,55)</b>	
<b>TOTAL Cartera Interior</b>		<b>2 356 383,45</b>	<b>-</b>	<b>2 262 716,90</b>	<b>(93 666,55)</b>	

CLASE 8ª



OP1831100

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
<b>Acciones admitidas cotización</b>						
ACCIONES GAZIT GLOBE	USD	116 676,88	-	44 712,07	(71 964,81)	IL0001260111
ACCIONES AEDIFICA	EUR	107 740,80	-	76 952,85	(30 787,95)	BE0003851681
ACCIONES VGP	EUR	211 330,99	-	131 250,00	(80 080,99)	BE0003878957
ACCIONES WAREHOUSES DE P	EUR	181 525,70	-	205 200,00	23 674,30	BE0974349814
ACCIONES DEUTSCHE WOHNEN	EUR	112 069,24	-	119 700,00	7 630,76	DE000A0HN5C6
ACCIONES PATRIZIA IMMOBI	EUR	516 989,32	-	258 300,00	(258 689,32)	DE000PAT1AG3
ACCIONES MERCIALYS	EUR	137 632,80	-	159 120,00	21 487,20	FR0010241638
ACCIONES UNITE GROUP PLC	GBP	94 372,81	-	328 466,20	234 093,39	GB0006928617
ACCIONES SERVCORP LTD	AUD	387 226,07	-	374 728,96	(12 497,11)	AU000000SRV5
ACCIONES IRISH RESIDENTI	EUR	411 516,28	-	343 480,00	(68 036,28)	IE00BJ34P519
ACCIONES SIMON PROPERTY	USD	545 464,06	-	646 014,49	100 550,43	US8288061091
ACCIONES IWG	GBP	500 755,74	-	386 032,77	(114 722,97)	JE00BYVQYS01
ACCIONES CPT NV	EUR	60 316,61	-	60 432,40	115,79	NL00150006R6
ACCIONES CBRE GROUP	USD	60 882,93	-	337 282,61	276 399,68	US12504L1098
ACCIONES DIGITAL REALTY	USD	138 302,98	-	146 282,61	7 979,63	US2538681030
ACCIONES EQUINIX	USD	140 412,02	-	291 807,97	151 395,95	US29444U7000
ACCIONES GLADSTONE LAND	USD	101 329,65	-	130 887,68	29 558,03	US3765491010
ACCIONES JONES LANG LASA	USD	97 394,57	-	239 509,06	142 114,49	US48020Q1076
ACCIONES LAMAR ADVERTISI	USD	251 776,68	-	288 804,35	37 027,67	US5128161099
ACCIONES SEGRO	GBP	40 372,80	-	51 062,26	10 689,46	GB00B5ZN1N88
<b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b>		<b>4 214 088,93</b>	<b>-</b>	<b>4 620 026,28</b>	<b>405 937,35</b>	
<b>TOTAL Cartera Exterior</b>		<b>4 214 088,93</b>	<b>-</b>	<b>4 620 026,28</b>	<b>405 937,35</b>	

CLASE 8.ª



OP1831101

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones en derivados al 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)

Descripción	Divisa	Importe Nominal Comprometido	Valor razonable	Vencimiento del contrato
Futuros comprados				
FUTURO EMINI S&P REAL ESTATE 250	USD	223 562,05	224 354,62	15/03/2024
TOTALES Futuros comprados		223 562,05	224 354,62	
TOTALES		223 562,05	224 354,62	

CLASE 8.ª



OP1831102

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Anexo III. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
<b>Acciones admitidas cotización</b>						
ACCIONES INMOB. DEL SUR	EUR	484 354,45	-	348 880,00	(135 474,45)	ES0154653911
ACCIONES INMOB. COLONIAL	EUR	223 331,37	-	210 350,00	(12 981,37)	ES0139140174
ACCIONES MILLENIUM HOTEL	EUR	114 601,98	-	100 183,30	(14 418,68)	ES0105407003
ACCIONES ALMAGRO CAPITAL	EUR	274 767,35	-	279 146,00	4 378,65	ES0105389003
ACCIONES METROVACESA	EUR	471 779,43	-	419 317,99	(52 461,44)	ES0105122024
ACCIONES CELLNEX TELECOM	EUR	882 278,63	-	797 736,00	(84 542,63)	ES0105066007
ACCIONES LAR ESPAÑA REAL	EUR	1 229 666,55	-	851 971,25	(377 695,30)	ES0105015012
<b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b>		<b>3 680 779,76</b>	<b>-</b>	<b>3 007 584,54</b>	<b>(673 195,22)</b>	
<b>TOTAL Cartera Interior</b>		<b>3 680 779,76</b>	<b>-</b>	<b>3 007 584,54</b>	<b>(673 195,22)</b>	

CLASE 8.ª



OP1831103

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Anexo III. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
<b>Acciones admitidas cotización</b>						
ACCIONES IWG	GBP	650 699,54	-	430 522,20	(220 177,34)	JE00BYVQYS01
ACCIONES AEDIFICA	EUR	98 068,80	-	75 800,00	(22 268,80)	BE0003851681
ACCIONES VGP	EUR	211 330,99	-	97 250,00	(114 080,99)	BE0003878957
ACCIONES WAREHOUSES DE P	EUR	181 525,70	-	186 900,00	5 374,30	BE0974349814
ACCIONES DEUTSCHE WOHNEN	EUR	112 069,24	-	99 425,00	(12 644,24)	DE000A0HN5C6
ACCIONES PATRIZIA IMMOBI	EUR	599 051,12	-	378 140,00	(220 911,12)	DE000PAT1AG3
ACCIONES CITYCON OYJ	EUR	321 467,75	-	162 630,00	(158 837,75)	FI4000369947
ACCIONES UNITE GROUP PLC	GBP	114 226,05	-	329 253,30	215 027,25	GB0006928617
ACCIONES SERVCORP LTD	AUD	415 192,40	-	396 841,26	(18 351,14)	AU000000SRV5
ACCIONES GAZIT GLOBE	USD	116 676,88	-	42 644,62	(74 032,26)	IL0001260111
ACCIONES SIMON PROPERTY	USD	645 580,32	-	658 489,42	12 909,10	US8288061091
ACCIONES GLP J-REIT	JPY	77 170,00	-	107 266,93	30 096,93	JP3047510007
ACCIONES MITSUI FUDOSAN	JPY	93 946,01	-	85 678,84	(8 267,17)	JP3893200000
ACCIONES CBRE GROUP	USD	68 493,30	-	323 527,49	255 034,19	US12504L1098
ACCIONES EQUINIX	USD	210 618,03	-	367 152,13	156 534,10	US29444U7000
ACCIONES GLADSTONE LAND	USD	101 329,65	-	171 423,23	70 093,58	US3765491010
ACCIONES JONES LANG LASA	USD	125 221,59	-	267 986,36	142 764,77	US48020Q1076
ACCIONES LAMAR ADVERTISI	USD	251 776,68	-	264 561,63	12 784,95	US5128161099
ACCIONES SL GREEN REALTY	USD	207 253,19	-	94 817,32	(112 435,87)	US78440X8873
ACCIONES IRISH RESIDENTI	EUR	464 615,16	-	389 900,00	(74 715,16)	IE00BJ34P519
<b>TOTALES Acciones admitidas cotización</b>		<b>5 066 312,40</b>	<b>-</b>	<b>4 930 209,73</b>	<b>(136 102,67)</b>	
<b>TOTAL Cartera Exterior</b>		<b>5 066 312,40</b>	<b>-</b>	<b>4 930 209,73</b>	<b>(136 102,67)</b>	

CLASE 8.ª



OP1831104

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Anexo IV. Cartera de inversiones en derivados al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros)

Descripción	Divisa	Importe Nominal Comprometido	Valor razonable	Vencimiento del contrato
Futuros comprados				
FUTURO EUR/USD 125000	USD	612 476,06	627 890,14	13/03/2023
TOTALES Futuros comprados		612 476,06	627 890,14	
TOTALES		612 476,06	627 890,14	

CLASE 8.ª



Op1831105



CLASE 8.ª



OP1831106

## **GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2023**

---

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I. tiene una filosofía de full invested, con una exposición a la renta variable como mínimo del 85% siendo del 100% en situaciones normales de mercado, respetando los coeficientes mínimos de liquidez. El Fondo es sectorial, pues su inversión en renta variable se materializará en empresas inmobiliarias y sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Socimi), REITs o entidades extranjeras equivalentes, mayoritariamente de alta capitalización y en menor medida de baja y media capitalización, negociados en cualquier mercado autorizado.

Coyunturalmente, la exposición a la renta fija será como máximo del 15%, en activos de renta fija de emisores públicos o privados de países miembros de la OCDE con una calificación crediticia alta (rating A- o superior). No obstante se podrá invertir en activos que tengan como mínimo la misma calidad crediticia del Reino de España en cada momento. La duración media de la cartera de valores de renta fija será inferior a 2 años.

La exposición a mercados y países emergentes será como máximo del 33%. La exposición al riesgo divisa será superior al 30%.

Se podrá invertir hasta un 10% en IIC financieras que sean activo apto, armonizadas y no armonizadas, pertenecientes o no al Grupo de la gestora, y hasta un 15% en depósitos en entidades de crédito, que deberán cumplir los requisitos de rating para la renta fija.

Se podrá operar con derivados negociados y no negociados en mercados organizados de derivados con la finalidad de cobertura y de inversión. La gestión toma como referencia la rentabilidad del índice STOXX Global 1800 Real Estate Index.

### **Evolución de los mercados**

El año 2023 ha sido un excelente ejercicio bursátil, registrándose no únicamente importantes subidas bursátiles, muy superiores a su media histórica, sino además con una volatilidad netamente inferior a la media histórica. En otras palabras, se ha alcanzado un rendimiento superior con un sufrimiento inferior al habitual.



CLASE 8.ª



OP1831107

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2023**

---

El PIB mundial ha crecido un +3,1% en 2023, que constituye un crecimiento en línea con la media histórica, que se ha obtenido pese a la fuerte subida de los tipos de interés. Los múltiples augurios que se generalizaron a partir de junio del año 2001, hará ya un año y medio, según los cuales las economías iban a entrar en recesión debido a la fuerte subida de los tipos de interés habida, no se han cumplido. Por una parte, la demanda de servicios, que se vio claramente afectada por las restricciones covid, sigue muy fuerte. Los indicadores de PMIs o de ISM de servicios así lo indican. Dado que los servicios pesan más de un 70% del PIB en economías como la europea o la norteamericana, y cerca de dos tercios del PIB en el conjunto de la economía mundial, las economías han aguantado bien el envite de la subida, o mejor dicho, normalización de los tipos de interés. Al ser los servicios muy intensivos en mano de obra, las tasas de paro están en zona de mínimos. En la zona euro es del 6,4%, inferior a la media del 9,1% (1998-2023). En Estados Unidos es del 3,7%, inferior a la media del 6,1% (1980-2023). Igualmente, en el conjunto de países desarrollados es del 4,4%, inferior a la media histórica del 6,6% (1980-2023). Es precisamente la baja tasa de paro la que permite financiar el apetito consumidor de servicios. El fuerte consumo se compatibiliza con un crecimiento del ahorro, que no sólo no disminuye, sino que sigue aumentando.

En este entorno tanto los beneficios empresariales como sus márgenes se han situado en zona de máximos. Esta fortaleza de los beneficios es la que ha posibilitado la fuerte subida de las bolsas, que se han impuesto a los riesgos geopolíticos.

Respecto renta variable, seguimos positivos, en términos de valoraciones y crecimiento potencial de las empresas. No obstante, hay dos características importantes a destacar.

Existen dispersiones muy importantes en las valoraciones entre unas empresas y otras, por lo que vemos el sesgo value barato frente al growth (o la tecnología americana), y Europa barata frente a Estados Unidos.

Por otro lado, vemos una oportunidad muy interesante en las empresas de pequeña capitalización. 2023 ha sido un año de grandes empresas y grandes nombres que han acaparado todos los focos, mientras que muchas empresas más pequeñas han sido obviadas, aun seguir creciendo, y vemos un potencial de revalorización muy importante.

**El valor liquidativo ha pasado de 18,2281 a 31-12-2022 a 20,8435 a 31-12-2023, lo que supone una rentabilidad neta anual positiva del +14,35%**

Las valoraciones se realizan a precios de mercado.



CLASE 8.ª



OP1831108

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

## **Informe de gestión del ejercicio 2023**

---

### **Uso instrumentos financieros**

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

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

Durante el año se han realizado, con finalidad de inversión, las siguientes operaciones con derivados: futuros sobre EMINI S&P REAL , futuros sobre EURO STOXX REAL , futuros sobre tipo cambio euro dólar. Las operaciones con derivados han proporcionado un resultado global positivo +75.599,25.

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

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

En la contabilidad de la Entidad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2023 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

### **Riesgo de Sostenibilidad**

Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.



CLASE 8.ª



OP1831109

**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.**

### **Informe de gestión del ejercicio 2023**

---

La Sociedad Gestora del Fondo tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad, su localización geográfica o su política ASG. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo del Fondo. La sociedad gestora ha tomado en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad durante el ejercicio de referencia.

#### **Acciones propias**

No aplicable al fondo de referencia.

#### **Acontecimientos posteriores al cierre al 31 de diciembre de 2023**

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.