

PROSPECTE COMPLET “VALL BANC FONS REAL ESTATE FI”

I. DADES IDENTIFICATIVES DEL FONS

Denominació: VALL BANC FONS REAL ESTATE FI

Nº Registre: 0007

Gestora: VALL BANC FONS SAU

Dipositari: VALL BANC, SAU

Auditor: Entitat auditora del Grup Vall Banc

Autoritat supervisora: AFA

Domicili del fons: Carrer de la Unió 3, 1a planta, AD700 Escaldes Engordany

Data de constitució del fons: 30/10/2002

Participacions: Nominatives

Classes: Una única classe d'acumulació

Duració: El fons es constitueix amb una duració il·limitada.

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL FONS

Divisa de cotització: El fons es denomina en Euros.

Categoria: IMMO - EUR (Fons immobiliari - Euro).

Inversió mínima inicial: una participació

Inversió mínima a mantenir: No existeix inversió mínima a mantenir.

Volum màxim de participacions per partícip: No està previst un volum màxim de participació.

Perfil inversor al qual va dirigit el fons: El perfil bàsic de client al qual va dirigit aquest tipus de producte és a inversors que amb l'objectiu de diversificar les seves inversions estiguin preparats per assumir el risc inherent a les inversions en un fons immobiliari d'actius principalment del Principat d'Andorra. Els inversors tindran consegüentment un perfil de risc moderat i estaran disposats a assumir pèrdues limitades a la seva inversió.

Duració mínima recomanada de la inversió: Desig de permanència en el fons d'un període de 3- 5 anys.

III. POLÍTICA D'INVERSIÓ DEL FONS

Vocació del fons i objectiu de gestió: Fons d'Inversió Immobiliària.

Es crea sota el règim d'Organismes d'Inversió Col·lectiva en Valors Immobiliaris que té per objectiu invertir majoritàriament, directa o indirectament, en béns immobles o drets reals i compromisos i opcions de compra sobre aquests.

Podran formar part de la cartera del fons solars, terrenys, habitatges individuals, apartaments, oficines, naus industrials, locals comercials i apartaments principalment ubicats dins del Principat d'Andorra. Al menys el 90% de la mitjana anual de saldos mensuals del patrimoni del fons estarà invertit en béns immobles.

L'estratègia d'inversió busca rendibilitzar el patrimoni del fons mitjançant l'obtenció d'ingressos procedents de la construcció i promoció, intermediació en la compra/venda d'immobles, lloguer i manteniment d'immobles.

Criteris de selecció i distribució de les inversions.

Els criteris de selecció que regeixen la gestió d'aquest fons són els següents:

- Tipologia d'immobles; es poden adquirir solars o immobles destinats a vivendes, locals comercials, oficines, centres d'oci, immobles turístics i naus industrials amb l'objectiu d'obtenir un rendiment via arrendaments o per venda a tercers.
- Àrees geogràfiques; el fons adquireix immobles en les diferents parròquies del Principat d'Andorra, depenen el pes d'aquestes de la demanda de vivendes de lloguer i del potencial de pujada del preu de la vivenda. Davant de l'evolució dels mercats immobiliaris es podria invertir en mercats estrangers, sense en cap cas superar el 50% del patrimoni del fons. La distribució d'aquestes inversions estarà basada en les oportunitats disponibles en cada moment en el mercat, les perspectives de creixement i la maduresa i liquiditat de cada mercat.
- El fons podrà realitzar inversions en immobles finalitzats o en fase de construcció, a través de societats andorranes o estrangeres, actiu de les quals estigui constituït majoritàriament per béns immobles.
- Cap bé, inclosos els drets sobre el mateix, no pot representar més del 35% del patrimoni total en el moment d'adquirir-lo. De la mateixa manera, els béns immobles integrats a l'actiu i arrendats a entitats d'un mateix grup, no poden representar més del 35% del patrimoni de l'OIC.
- D'altra banda i amb caràcter addicional el fons podrà invertir en un altre OIC immobiliari amb l'objectiu de diversificar riscos geogràfics però que en cap cas podrà supera el 15% del valor del fons.
- El fons podrà palanquejar-se en les condicions habituals del mercat sempre i quan aquest no superi el 100% del patrimoni del fons i es produeixi amb la intenció d'afavorir la inversió dels partícips.
- Totes les inversions dins del fons es denominen en euros, podent-se denominar en altres divises sempre i quan no superin el 20% del patrimoni del fons.

Política de conservació i assegurament dels immobles

El fons procedirà a fer una dotació, revisable amb periodicitat semestral, que es correspon al 5% del valor de mercat sobre els pagaments realitzats dels immobles, com a criteri de prudència i per tal poder fer front a qualsevol fet aliè que pogués malmetre la valoració dels béns immobles en cartera.

Els béns immobles del fons estan assegurats dels riscos inherents a l'edificació i d'altres que poguessin alterar o impedir la utilització adequada al qual estan destinats, mitjançant la subscripció de les pòlisses asseguradores, amb entitats asseguradores de primera línia, que cobreixen com a mínim els danys materials i de responsabilitat civil.

Inversió en derivats

Inicialment no es farà ús d'instruments derivats en la política d'inversió del fons. En el cas que s'utilitzessin seria únicament com a cobertura i sempre respectant els límits legals que la llei defineixi en aquesta matèria.

Índex de referència

L'índex de referència és l'Euribor a tres mesos més 300 p.b. No es disposa de cap índex representatiu del mercat immobiliari andorrà.

Valoració dels actius

Els actius immobiliaris són valorats com a mínim semestralment per Vall Banc Fons SAU, i a la vegada taxats per dos experts independents de reconegut prestigi en el mercat andorrà. D'entre aquestes dues taxacions realitzades, se selecciona la més baixa a efectes del càlcul del valor de mercat. El valor de taxació es calcula tenint en compte algun dels següents criteris de valoració:

- Mètode d'aproximació per comparació de ratis de venda, que consisteix en estimar el valor de l'immoble objecte d'avaluació a partir de dades de vendes de propietats amb característiques similars.
- Mètode de cost de reposició, que consisteix en calcular el cost de reemplaçament o reposició de l'immoble objecte de valoració de l'OIC es valoraran seguint el criteri general de valoració amb caràcter trimestral prenen com a referència el valor de la menor de dues taxacions realitzades per part d'una entitat habilitada per fer-ho, independent de la gestora i de les entitats vinculades a l'OIC.

Adicionalment el fons dota una provisió que té com objectiu recollir les possibles fluctuacions de les taxacions en un moment determinat i té un límit màxim del 5% del valor de mercat dels desemborsaments realitzats sobre aquells immobles amb una antiguitat al balanç superior a sis mesos.

El principi comptable de meritament és el mètode utilitzat per la comptabilització dels interessos de renda fixa, els drets de cobrament originats es comptabilitzaran mitjançant comptes representatius de crèdit de l'actiu (5463) distingint entre els interessos meritats fixes i variables. Els ingressos financers que indiquen la retribució pel capital prestat a la societat emissora es reflexa en el compte d'ingressos de renda fixa (761). En el moment del seu ingrés efectiu, l'acumulat en el

compte de periodificació es traspassa com a ingrés efectiu en el compte de bancs. La valoració de les inversions en OIC es valoraran amb el darrer valor liquidatiu públic de la gestora en el moment de la valoració del compartiment.

IV. GARANTIA DE RENDIBILITAT I POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

Els resultats del fons s'obtenen deduïnt de la totalitat dels resultats i dels rendiments latents i obtinguts, les comissions de la societat gestora i de la dipositària, les despeses d'auditoria i les altres despeses previstes en el seu reglament.

El fons s'orienta a la capitalització íntegra dels resultats i els rendiments dels inversors s'estableixen en funció del rendiment del fons. No s'atorga una garantia de rendibilitat expressa.

V. COMISSIONS APLICADES

Comissions aplicades	%	Base de càlcul
De gestió anual	3%	Patrimoni
De Dipositaria anual	0,20%	Patrimoni
Comissió de subscripció	1%	
Comissió de reemborsament	(5%, 0%)	Esglaonada fins al 5è any

Les **límits màxims** de les comissions aplicades directament al fons són:

Comissió de gestió: 3% sobre el patrimoni del fons

Comissió de dipositaria: 0,20% sobre el patrimoni del fons

Comissió de subscripció/reemborsament: 5% sobre preu de les participacions

Les **despeses imputables** al fons són les següents:

Comissions d'intermediació i liquidació

Despeses d'auditoria

Despeses financeres

Despeses legals vinculades a la creació/modificació de l'OIC

Adicionalment, també s'imputaran al fons, els impostos, taxes, arbitris i altres impostos fiscals que puguin gravar els béns immobles, la seva tinència, conservació, adquisició o alineació, explotació, o que estiguin relacionats amb aquestes activitats.

El fons, com a estratègia de diversificació, pot invertir en altres OIC, per tant, a més de les despeses directes especificades en aquest prospecte, el Fons suportarà despeses addicionals derivades d'aquestes inversions sobre les quals s'informarà en els corresponents informes.

Quan els OIC objecte d'inversió pertanyin al mateix grup d'aquest fons, les comissions acumulades aplicables a aquest Fons i als seus partícips, no podran superar els límits màxims establerts per la comissió de gestió i dipositaria.

S'eximeix, a aquest Fons de fons, del pagament de comissions de subscripció i reemborsament quan es tracti d'accions o participacions d'OIC del grup.

Si s'estableixen o s'augmenten les comissions del fons, es farà públic en la forma legalment establerta, donant en el seu cas el dret de separació dels partícips, així com a la corresponent actualització del present prospecte.

VI. INFORMACIÓ AL PARTÍCIPI

Publicitat del valor liquidatiu i valoració de subscripcions i reemborsaments

La Societat Gestora publica diàriament el valor liquidatiu del fons en la pàgina web de l'entitat comercialitzadora www.vallbanc.ad.

A efectes de les subscripcions i reemborsaments que es sol·licitin en aquest fons, el valor liquidatiu aplicable és el corresponent al del proper valor públic, sempre i quan es realitzi abans del dia de tall que es detalla a continuació.

Dia de tall	Data valor	Data liquidació
Darrer dia hàbil del mes anterior al càlcul del valor liquidatiu	D; sent D el darrer dia hàbil del primer i del segon semestre	D

En tot cas, el valor liquidatiu aplicable serà igual per les subscripcions i reemborsaments sol·licitats al mateix temps. S'entendrà realitzada la sol·licitud de subscripció en el moment en que el seu import prengui valor en el compte del fons.

La societat gestora pot limitar de manera justificada el reemborsament de participacions. També pot acordar la suspensió provisional del reemborsament de parts quan circumstàncies excepcionals ho exigeixin i si la suspensió té com a base vetllar pels interessos legítims dels inversors. La gestora podrà establir un prorrateig en els reemborsaments entre els partícips, en el cas que es reemborsi un import global superior al 10% del patrimoni del fons i/o aquests reemborsaments precisin de finançament addicional.

Comptes anuals

Els comptes anuals es tancaran coincidint amb l'any natural i els estats financers públics del fons seran sotmesos a revisió externa per una entitat auditora independent de reconegut prestigi, contractada per la societat gestora amb caràcter permanent, que no pot ser la mateixa durant més de 4 anys consecutius.

VII. FISCALITAT

La Llei 11/2005 del 13 de juny del 2006 d'aplicació de l'acord entre el Principat d'Andorra i la Comunitat Europea, relatiu a l'establiment de mesures equivalents a les previstes a la Directiva 2003/48CE del Consell en matèria de fiscalitat dels rendiments de l'estalvi en forma de pagament d'interessos, estableix un marc normatiu per determinar quins rendiments estan subjectes a la fiscalitat de l'estalvi.

Segons aquesta llei, s'aplicarà una retenció (en concepte de la fiscalitat de l'estalvi) en origen sobre els pagaments d'interessos efectuats per agents pagadors establerts al Principat d'Andorra a persones físiques residents en un dels estats membres de la Unió Europea. Aquesta retenció no serà aplicable a les persones jurídiques ni a residents de estats no membres de la Unió Europea.

La qualificació jurídica de les rendes generades per aquest fons d'inversió no estan considerades com rendiments de l'estalvi i, per tant, no estan sotmeses a retenció.

En el seu cas, aquest règim d'imposició de retencions es concretaria en el següents paràmetres:

- A partir del 2011 35%

VIII. DADES IDENTIFICATIVES DE LA SOCIETAT GESTORA I PRINCIPALS FUNCIONS

Data de constitució: 9/11/1992

Nombre de registre: 7098

Domicili social: Carrer de la Unió 3, 1a planta, AD700 Escaldes Engordany

Principals funcions

Gestió de l'actiu, que inclou:

- les decisions d'inversió,
- l'exercici, a través del dipositari, dels drets econòmics i polítics inherents als actius

Activitats de gestió administrativa, que inclouen:

- la determinació de valors liquidatius, inclòs el règim fiscal aplicable,
- la comptabilitat i les tasques jurídiques,
- l'elaboració del prospecte complet i dels informes públics,
- la determinació dels resultats a distribuir (només per als OIC de distribució),
- el control del compliment de la normativa aplicable,
- la gestió del registre de partícips,
- la plena representació judicial i extrajudicial de l'OIC davant tota mena de persones físiques i jurídiques.

Gestió del passiu, que inclou:

- l'acceptació de les subscripcions, dels reemborsaments (registre de partícips) i la transmissió al dipositari de les ordres corresponents,
- l'ordenament dels reemborsaments/de les vendes de les participacions al dipositari.

Activitats relacionades amb la distribució, que inclouen:

- la tramesa de la documentació (informes publicitaris, informes de gestió, etc.),
- la selecció dels distribuïdors.

IX. DADES IDENTIFICATIVES DEL DIPOSITARI, PRINCIPALS FUNCIONS I RELACIONS AMB LA GESTORA

Data de constitució: 17/07/2015

Nombre de registre: 15593

Domicili social: Av. Carlemany, 119

AD700 Escaldes-Engordany

Principals funcions

El dipositari és responsable de la custòdia dels valors mobiliaris, actius financers, instruments financers i efectiu que integren l'actiu del fons, sense que la seva responsabilitat es vegi afectada pel fet de confiar a un tercer la custòdia de part o de la totalitat dels valors.

Així mateix, li correspon l'exercici, davant dels partícips, de la supervisió i vigilància de la gestió realitzada per la societat gestora del fons i demés funcions previstes a la normativa vigent.

En particular i de conformitat amb l'article 64 de la Llei 10/2008, del 12 de juny, de regulació dels organismes d'inversió col·lectiva de dret andorrà, són funcions del dipositari:

- a) Mantenir i custodiar els actius del fons, si bé pot encomanar la subcustòdia dels actius a un tercer o a un dipositari central de títols a Andorra o a l'estranger.
- b) Liquidar les operacions sobre instruments financers i altres actius del fons i les operacions passives del fons.
- c) Vetllar perquè la societat gestora i/o el fons compleixin les normes previstes en la normativa vigent, al reglament i al prospecte complet, en relació amb els aspectes següents:
 - procediments de càlcul del valor liquidatiu així com el del preu d'emissió i reemborsament de les participacions del fons,
 - les decisions d'inversió del fons.

La Societat Gestora i el Dipositari, juntament amb d'altres societats, pertanyen al Grup Vall Banc.

X. INFORMACIÓ ADDICIONAL

Aquest document recull la informació necessària per a que l'inversor pugui formular un judici fundat sobre la inversió que es proposa. No obstant, la informació que conté pot ser modificada en el futur. Aquestes modificacions es faran públiques en la forma legalment establerta podent, en el seu cas, atorgar al partícip el corresponent dret de separació.

La societat gestora disposa a les seves oficines del prospecte complet, del prospecte simplificat i dels informes trimestrals del fons, sent aquests darrers consultables a través de la pàgina web de l'entitat www.vallbanc.ad. Addicionalment, tots aquests documents poden sol·licitar-se de forma expressa en el domicili social de la Gestora.

El fons queda dissolt i s'obre el període de liquidació:

- a) pel venciment del termini assenyalat en el present reglament,
- b) per acord de la societat gestora i del dipositari, si el fons es va constituir per un període indeterminat,
- c) per acord de la societat gestora o del dipositari, si qualsevol d'aquestes entitats ha cessat en les seves funcions d'acord amb els preceptes establerts en la normativa vigent i no s'ha designat cap entitat gestora o dipositària per substituir-les,
- d) quan el patrimoni net del fons sigui negatiu,
- e) quan el patrimoni del fons no arribi al mínim exigít d'acord amb l'establert en la normativa vigent,
- f) per inexistència de partícips,
- g) per incompliment d'altres preceptes legals.

Un cop dissolt l'organisme d'inversió, s'obre un període de liquidació del fons i queda suspès el dret de reemborsament i de subscripció de participacions.

Data d'actualització del prospecte: 25 d'Abril de 2016