

FOLLETO de AHORRO CORPORACION PATRIMONIO INMOBILIARIO, FII

Constituido con fecha 26-07-2004 e inscrito en el Registro de la CNMV con fecha 07-09-2004 y nº 9

0) INFORMACIÓN GENERAL SOBRE FONDOS DE INVERSIÓN.

Este documento recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión que se le propone. No obstante, la información que contiene puede ser modificada en el futuro. Dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida pudiendo, en su caso, otorgar al partícipe el correspondiente derecho de separación.

Este folleto debe ser entregado conjunta e inseparablemente con la Memoria explicativa del último ejercicio, que incluye el último informe de auditoría de cuentas, y el último informe trimestral publicado. Estos documentos se pueden solicitar gratuitamente a la Gestora, en el Paseo de la Castellana, 89 - 28046 - Madrid, en las oficinas de las Cajas de Ahorros comercializadoras y en la web www.ahorro.com y pueden ser consultados en los Registros de la CNMV donde se encuentran inscritos.

Este folleto simplificado forma parte de un folleto completo que puede solicitarse gratuitamente a la Gestora y asimismo ser consultado en los lugares señalados anteriormente.

La verificación positiva y el consiguiente registro del folleto por la CNMV no implicará recomendación de suscripción de las participaciones a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento alguno sobre la solvencia del fondo o la rentabilidad o calidad de las participaciones ofrecidas.

Las inversiones de los Fondos, cualquiera que sea su política de inversiones, están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en valores y en bienes inmuebles. Por lo tanto el partícipe debe ser consciente de que el valor liquidativo de la participación puede fluctuar tanto al alza como a la baja.

La composición detallada de la cartera de los Fondos puede consultarse en los informes trimestrales.

I) PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO.

Don/Dña Walter Jose Scherk Serrat, con DNI número: 35006325, en calidad de Director General y Don/Dña José-Columbiano Hernández Pérez, con DNI número: 50271553, en calidad de Apoderado, en nombre y representación de AHORRO CORPORACION GESTION, S.G.I.I.C., S.A.

Y Don/Dña Luis Ábalos Culebras, con DNI número: 02478964, en calidad de Apoderado y Don/Dña Pedro Perales Casero, con DNI número: 2063986, en calidad de Apoderado, en nombre y representación de CONFEDERACION ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS, asumen la responsabilidad del contenido de este Folleto y declaran que a su juicio, los datos contenidos en este folleto son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

II) DATOS IDENTIFICATIVOS DEL FONDO.

Gestora: AHORRO CORPORACION GESTION, S.G.I.I.C., S.A. Grupo: AHORRO CORPORACION
Depositario: CONFEDERACION ESPAÑOLA DE CAJAS DE AHORROS Grupo: CECA
Auditor: Ernst & Young, S.A.
Sociedad de tasación: TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Grupo: NO PERTECENE A NINGUN GRUPO
Administradora de los inmuebles: TESTA INMUEBLES EN RENTA, S. A
Comercializadores: CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, CAJA DE AHORROS DE BALEARES, CAJA DE AHORROS DE GALICIA, CAJA DE AHORROS DE CASTILLA-LA MANCHA, UNICAJA, CAJA DE AHORROS DE MURCIA, CAJA DE AHORROS DE NAVARRA, CAIXANOVA, MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA y aquellas entidades legalmente habilitadas con las que se haya suscrito contrato de comercialización. Se ofrece la posibilidad de realizar suscripciones y reembolsos de participaciones a través del Servicio telefónico, Servicio Electrónico e Internet de aquellas entidades comercializadoras que lo tengan previsto, previa firma del correspondiente contrato.

III) CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FONDO.

El fondo se denomina en euros.

Inversión mínima inicial:

600 euros.

Inversión mínima a mantener:

600 euros.

Volumen máximo de participación por partícipe:

No tiene.

Tipo de participes a los que se dirige el fondo:

Las participaciones del Fondo son ofrecidas a todo tipo de inversores, tanto personas físicas como jurídicas, que deseen invertir con un objetivo de inversión a largo plazo e interesados en diversificar sus inversiones en el sector inmobiliario..

Duración mínima recomendada de la inversión:

5 años.

Perfil de riesgo del fondo:

Medio.

Procedimiento de suscripción y reembolso:

La suscripción y reembolso de participaciones se realizará según lo establecido en el Reglamento de Gestión del Fondo. El valor liquidativo de la participación será calculado por la Sociedad Gestora una vez al mes, tomándose a tal efecto el último día de cada mes.

Procedimiento de Suscripción:

Las solicitudes de suscripción podrán realizarse en cualquier momento anterior a las 15:00 del día de fijación del valor liquidativo mensual. El valor liquidativo aplicable será el primero que se calcule con posterioridad a la solicitud de la operación.

Las suscripciones se materializarán al día siguiente al de fijación del valor liquidativo que sea de aplicación, siempre que reúna las condiciones establecidas en la legislación vigente. En ese momento deberá haberse realizado el pago con fecha valor bancario correspondiente a esa fecha mediante cualquiera de los medios de pago establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de julio de 1992 u otras que la complementen o sustituyan.

Las personas físicas o jurídicas que deseen suscribir participaciones mediante aportaciones en especie (valores o inmuebles), únicamente podrán hacerlo cuando la operación se realice a precios de mercado, cuando de la misma no se derive una situación de conflicto de intereses y siempre que se cumplan los requisitos previstos en el Reglamento de Gestión del Fondo y en la normativa aplicable. Estas operaciones se realizarán respetando las normas del procedimiento que regula el tratamiento de este tipo de operaciones y en todo caso, la confirmación del cumplimiento de dichos requisitos y la autorización para realizar la operación será adoptada por el Órgano correspondiente.

Las participaciones resultantes de las aportaciones en inmuebles o valores no se podrán reembolsar hasta transcurridos 3 años desde la fecha de suscripción / aportación.

Procedimiento de Reembolso:

Los participes podrán solicitar el reembolso total o parcial de sus participaciones cuatro veces al año. La solicitud de reembolso deberá cumplimentarse entre los días 1 y 13 de Febrero, entre el 1 y 15 de Mayo y Agosto, y entre los días 1 y 13 de Noviembre. El valor liquidativo aplicable al reembolso será, respectivamente, el correspondiente al último día de los meses de Febrero, Mayo, Agosto y Noviembre.

El reembolso se efectuará en el plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de fijación mensual del valor liquidativo que sea de aplicación, en función del calendario anteriormente establecido.

En supuestos excepcionales y, especialmente, cuando se produzcan peticiones de reembolso superiores al 10% del activo del Fondo, la Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá autorizar, entre otras medidas:

a) La suspensión temporal del reembolso. En este supuesto, se reembolsará hasta un importe equivalente al 10% del activo, efectuando a tal fin un prorrateo entre todos los reembolsos solicitados con anterioridad a la suspensión.

b) El pago con bienes integrantes del patrimonio del Fondo.

c) El no cumplimiento de los coeficientes de diversificación establecidos en la normativa vigente

Lo anterior se entiende sin perjuicio de que la Sociedad Gestora acuerde disolver el Fondo cuando el patrimonio quede por debajo del mínimo legalmente establecido, o en circunstancias tales que obliguen a su liquidación.

Periodicidad de las Tasaciones:

La tasación de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del Fondo se realizará, como mínimo, una vez al año, y, en todo caso, en el momento de su adquisición, aportación al fondo o venta. En el caso de venta, bastará con que dichos inmuebles o derechos se hubiesen tasado en los seis meses anteriores.

La Sociedad Gestora podrá ordenar la tasación de inmuebles antes del plazo fijado cuando las circunstancias del mercado inmobiliario lo aconsejen, o a efectos de evitar movimientos especulativos en la entrada y salida de partícipes e informando previamente a la CNMV. Igualmente, y a efectos de estabilizar el volumen de patrimonio inmobiliario a tasar mensualmente, el criterio para las tasaciones es el siguiente:

- Las tasaciones de los inmuebles que se vayan incorporando al patrimonio del Fondo se realizarán nuevamente dentro de los doce meses siguientes a su adquisición, en el mes en que haya una menor concentración de patrimonio inmobiliario a tasar en ese mes. Si ese menor volumen de patrimonio a tasar coincidiera en dos o más meses, se realizará la tasación en el mes más próximo a la fecha en que se debería realizar la tasación por el transcurso de los doce meses desde la fecha de adquisición. Una vez realizada esta tasación, quedará fijada en el mes establecido, aplicándose en el futuro la regla general, es decir, renovación de la tasación a los doce meses.

- Los inmuebles cuya valoración haya sido imputada al valor liquidativo del Fondo, se tasarán a los doce meses desde su última tasación.

Terceros promotores:

Las 9 Cajas de Ahorros Comercializadoras fueron las aportantes del patrimonio inicial en el momento de la constitución del Fondo. Además, existe la posibilidad de que realicen aportaciones adicionales. Durante la comercialización del Fondo estas mismas Cajas reembolsarán sus participaciones a medida que suscriban sus clientes, lo que producirá una dilución de la participación significativa que poseerían en un primer momento en el Fondo..

IV) POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.

El Fondo invertirá en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, teniendo en cuenta los porcentajes siguientes:

1. Al menos, el 70% del promedio anual de saldos mensuales estará invertido en bienes inmuebles, en los términos del artículo 72.2 del RIIC, sin llegar, en ningún caso, a sobrepasar el 90% de dicho promedio.
2. Se mantendrá un coeficiente de liquidez mínimo del 10% del activo total del mes anterior, calculándose sobre la base del promedio diario del coeficiente a lo largo del mes. Se materializará en efectivo, depósitos, cuentas a la vista en una entidad de crédito, o en activos o instrumentos de renta fija con plazo de vencimiento inferior a 18 meses y compraventas con pacto de recompra de valores de Deuda Pública, siempre negociados en los mercados secundarios contemplados en el artículo 17 del RIIC.
3. El porcentaje restante del activo podrá estar invertido en valores de renta fija negociados en los mercados secundarios, nacionales o extranjeros, a los que se refiere el artículo 17 del RIIC, así como en aquellos otros activos que permita la legislación vigente.

Los porcentajes anteriores se alcanzarán en un plazo de 3 años, a partir de la inscripción del Fondo en el Registro de la CNMV. Durante este período transitorio, el activo estará invertido en valores de renta fija a los que se refiere el artículo 17 del RIIC, y se observarán las reglas de diversificación de inversiones contempladas en el artículo 4 del RIIC, con las especialidades propias de un Fondo de esta naturaleza.

La composición detallada de la cartera puede consultarse en los informes periódicos inscritos en el Registro de la CNMV.

Tipos de inmuebles en los que se invertirá.

Se considerarán inmuebles de naturaleza urbana, los siguientes:

- a) Inmuebles finalizados..
- b) Inmuebles en fase de construcción.
- c) Opciones de compra, así como los compromisos de compra a plazo.
- d) Titularidad de cualesquiera otros derechos reales sobre los inmuebles, siempre que les permita cumplir su

objetivo de ser arrendados.

e) Titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

El Fondo materializará sus inversiones en edificios tanto antiguos como nuevos, de reciente construcción o rehabilitación, considerando, tanto edificios alquilados o vacíos.

1. Viviendas, residencias estudiantiles y de la tercera edad.

La inversión en viviendas, residencias estudiantiles y de la tercera edad representará, como mínimo, el 50% del activo del Fondo, optando por ello a los beneficios fiscales previstos en la normativa vigente.

La inversión en vivienda irá dirigida tanto a vivienda libre como de protección. Se estudiarán todo tipo de proyectos de inmuebles de viviendas, tanto de primera residencia como de segunda. Se considerará la inversión en vivienda de centros urbanos, de un segmento medio, en zona residencial consolidada o con potencial desarrollo urbanístico.

2. Oficinas.

La inversión se realizará en edificios de oficinas de segmento medio-alto y alto del mercado, orientada preferentemente a la adquisición de edificios completos situados en las zonas de la ciudad tradicionalmente reconocidas como de establecimiento de oficinas y, subsidiariamente, en los nuevos núcleos de establecimiento de oficinas.

Se valorará, igualmente, la adquisición de oficinas alquiladas o vacías, así como los edificios alquilados a un solo inquilino o con varios arrendatarios.

3. Locales Comerciales, Centros Comerciales y Centros de Ocio.

Se considerarán posibilidades de inversión en locales comerciales situados en los principales ejes de comercio de las áreas metropolitanas y ciudades. Además, se analizará la posibilidad de adquisición de galerías o centros comerciales. Se estudiará, así mismo, la oportunidad de adquisición de locales alquilados o vacíos.

4. Aparcamientos.

Se prevé realizar inversiones en aparcamientos vinculados a los edificios de viviendas, oficinas y locales comerciales.

En los edificios de oficinas y en las viviendas en altura situadas en las zonas de expansión de las ciudades, el factor plazas de aparcamiento suficientes/disponibles, se considerará un elemento decisivo en cuanto a la oportunidad de inversión.

5. Industrial.

La inversión se realizará en inmuebles de uso industrial, de segmento medio-alto del mercado, orientada preferentemente a la adquisición de edificios y/o naves completos, situados en zonas de la ciudad tradicionalmente reconocidas como polígonos industriales y, subsidiariamente, en los nuevos núcleos de establecimiento de inmuebles industriales.

Se valorará, igualmente, la adquisición de inmuebles industriales alquilados o vacíos, así como alquilados a un solo inquilino o con varios arrendatarios.

6. Otros inmuebles.

Se estudiarán otros inmuebles, siempre que sean aptos para la inversión, que completen la cartera diversificada tanto geográficamente como por tipología. El porcentaje sobre el total del activo del Fondo será, no obstante, reducido.

Áreas geográficas de inversión.

Las inversiones inmobiliarias se realizarán dentro de la geografía nacional, preferentemente núcleos urbanos con fuerte potencial de crecimiento, zonas costeras... No se descarta la inversión en países del área euro, así como en otros autorizados por la normativa vigente, si las condiciones de mercado fuesen de interés.

Criterios de diversificación de riesgos.

Con el objetivo de establecer una política de diversificación de riesgos adecuada, cumplirá, en todo momento, con la normativa vigente respecto a los porcentajes máximos de participación, número de partícipes y de inmuebles, e incompatibilidades específicas para arrendatarios y responsables de la Sociedad Gestora.

Se planteará una política de inversión en la que la diversificación de productos en oficinas, viviendas y locales comerciales, y su diferente localización geográfica contribuyan a la diversificación de riesgos.

Su política será conservadora en cuanto a la selección de arrendatarios y eventual aseguramiento de rentas.

Programa y calendario de inversión de los recursos que se capten.

El Fondo ajustará sus inversiones a las reglas y plazos establecidos para los Fondos de Inversión Inmobiliaria en la normativa vigente.

Las rentas percibidas por alquileres se destinarán al pago de los gastos que debe realizar el Fondo y a la cobertura del coeficiente de liquidez. El excedente, junto con las captaciones de fondos de los partícipes, se invertirá en los

activos establecidos por la normativa vigente.

Préstamos con garantía hipotecaria.

El Fondo podrá obtener préstamos con garantía hipotecaria para la adquisición de inmuebles y para financiar las rehabilitaciones que pueda realizar. El saldo vivo de los citados préstamos no superará en ningún momento el 50% de su activo.

Política de conservación y aseguramiento de los inmuebles.

Los inmuebles que integren el patrimonio del Fondo estarán sometidos a una revisión técnica de su estado de conservación con la finalidad de determinar las reparaciones y mejoras necesarias para que los bienes inmuebles conserven e incluso aumenten su valor. Dicha revisión tendrá una periodicidad anual, para las partes generales de los inmuebles, y respecto a las privativas, en el momento de su desalojo por el inquilino.

Todos los inmuebles que formen parte del patrimonio del Fondo gozarán de la debida cobertura mediante la suscripción de una póliza de seguro con una entidad aseguradora de primer orden, que cubrirá como mínimo los daños materiales y de responsabilidad civil.

V) GARANTÍA DE RENTABILIDAD.

No se ha otorgado una garantía de rentabilidad.

VI) COMISIONES APLICADAS.

Comisiones Aplicadas	Tramos/Plazos	Porcentaje	Base de Cálculo
Comisión anual de gestión	(1)	3 %	Patrimonio
Comisión anual de depositario		0,1 %	Patrimonio
Comisión de la gestora por suscripción		0 %	Importe suscrito
Comisión de la gestora por reembolso	Participaciones reembolsadas con antigüedad igual o inferior a 1 año.	3 %	Importe reembolsado
	Participaciones reembolsadas con antigüedad entre 1 año y un día, y 2 años	2 %	Importe reembolsado
	Participaciones reembolsadas con antigüedad entre 2 años y un día, y 3 años	1 %	Importe reembolsado
Descuentos a favor del fondo por reembolso	para aportaciones en especie y el reembolso sea solicitado entre el tercer y quinto año desde el momento de la aportación	10 %	Importe reembolsado

(1) Se aplicará una comisión del 1% anual a aplicar sobre el patrimonio del Fondo, hasta el momento en que las inversiones inmobiliarias objeto del Fondo representen una tercera parte del patrimonio del Fondo, momento en el que se restablecerá la tasa de comisión de gestión en el 3% anual. Esta información será comunicada a la CNMV mediante hecho relevante.

Otros gastos imputables al Fondo:

Adicionalmente, el Fondo podrá soportar otros gastos cuya realización sea necesaria para el cumplimiento de la normativa vigente. En concreto, serán gastos imputables al Fondo las retribuciones a los Auditores de Cuentas del Fondo, las retribuciones a la Sociedad de Tasación, los impuestos, tasas, arbitrios y demás impuestos fiscales y parafiscales que puedan gravar los bienes inmuebles, su tenencia, conservación, adquisición o enajenación, explotación, o estén relacionadas con dichas actividades, los gastos derivados de la preparación de documentos o contratos que por Ley correspondan al propietario o al arrendador, los gastos de reparaciones, mejoras, rehabilitación y conservación de inmuebles, los que vinculados a la adquisición y venta de inmuebles o a su alquiler, deban abonarse a un tercero por la prestación de un servicio, los derivados de la contratación de seguros que cubran riesgos de la totalidad o de parte del patrimonio inmobiliario, y, en general, aquellos gastos de administración y explotación del Fondo que se consideren de cuenta del propietario o del arrendador en el normal desenvolvimiento del negocio inmobiliario.

Los límites máximos legales de las anteriores comisiones son:

Comisión de gestión: 4% anual si se calcula sobre el patrimonio del Fondo, 10% si se calcula sobre resultados anuales del Fondo, y 1,50% anual sobre patrimonio más 5% sobre los resultados anuales si se calcula sobre ambas variables.

Comisión de depositario: 0,20% anual del patrimonio del Fondo.

Comisiones de suscripción y reembolso: 5% del precio de las participaciones

Con independencia de la comisión del Depositario, éste podrá percibir del Fondo comisiones de realización de operaciones de compra o venta de valores, cobro de cupones u otras actividades similares, de acuerdo con las normas generales reguladoras de las correspondientes tarifas.

Si se establecen o elevan las comisiones de gestión, depositario o reembolso, o los descuentos a favor del fondo en los reembolsos, se hará público en la forma legalmente establecida, dando lugar al derecho de separación de los partícipes al que se refiere el artículo 35.2 del RIIC así como a la correspondiente actualización del presente folleto explicativo.

VII) INFORMACIÓN AL PARTÍCIPE.

Valoración de suscripciones y reembolsos y publicidad del valor liquidativo.

La Sociedad Gestora publica mensualmente el valor liquidativo del fondo en el Boletín de Cotización de la Bolsa de Valores de Madrid. A efectos de las suscripciones y reembolsos que se soliciten en este Fondo, el valor liquidativo aplicable es el correspondiente al último día del mes, para el caso de las suscripciones, y el correspondiente al último día de los meses de febrero, mayo, agosto o noviembre, para el caso de los reembolsos (de acuerdo al calendario establecido en el procedimiento de reembolsos).

En todo caso, el valor liquidativo aplicado será igual para las suscripciones y reembolsos solicitados al mismo tiempo. Se entenderá realizada la solicitud de suscripción en el momento en que su importe tome valor en la cuenta del Fondo.

No obstante, las suscripciones y reembolsos solicitados a partir de las 15:00 horas se considerarán solicitados al día siguiente a efectos del valor liquidativo aplicable a las mismas.

Régimen de información periódica.

La Gestora o el Depositario debe remitir a cada partícipe, con una periodicidad no superior a los tres meses, un estado de su posición en el Fondo. Si en un periodo no existiera movimiento por suscripciones y reembolsos, podrá posponerse el envío del estado de posición al periodo siguiente, si bien, será obligatoria la remisión del estado de posición del partícipe al final del ejercicio.

La Gestora remitirá con carácter gratuito al partícipe los sucesivos informes trimestrales y Memorias anuales. El partícipe podrá renunciar a su derecho al envío de los informes trimestrales de forma expresa, bien en escrito separado o mediante cualquier medio de transmisión electrónica o informática. La renuncia será revocable en cualquier momento.

VIII) FISCALIDAD.

Los rendimientos obtenidos por el Fondo tributan en el Impuesto sobre Sociedades al tipo fijo del 1 %. Los rendimientos obtenidos por partícipes personas físicas residentes como consecuencia del reembolso o transmisión de participaciones tienen la consideración de ganancia o pérdida patrimonial y las ganancias patrimoniales están sometidas a una retención del 15%. Las ganancias patrimoniales obtenidas en un periodo inferior o igual a un año se someten a la escala general del impuesto. Las obtenidas en un plazo superior a un año tributan al 15%. Todo ello sin perjuicio del régimen de diferimiento fiscal previsto en la normativa legal vigente aplicable a los traspasos entre IIC.

Para el tratamiento de los rendimientos obtenidos por personas jurídicas, no residentes o con regímenes especiales, se estará a lo que se establezca en la normativa legal vigente.