



Informe de Auditoría de EBN Italian Reits (en liquidación), Fondo de Inversión Libre

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de EBN Italian Reits (en liquidación), Fondo de Inversión Libre correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Partícipes de EBN Italian Reits (en liquidación), Fondo de Inversión Libre por encargo de EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (la "Sociedad Gestora")

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EBN Italian Reits (en liquidación), Fondo de Inversión Libre (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 1 de la memoria adjunta, en la que se indica que con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad Gestora del fondo "EBN CAPITAL, SGIIC, S.A.", y la Sociedad Depositaria del mismo "CACEIS BANK SPAIN, S.A." han acordado la disolución del Fondo de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento IIC, procediendo a la firma del acuerdo de disolución y apertura del periodo de liquidación del Fondo. En este contexto, y tal y como se señala en la nota 2 de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han considerado que no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento en los términos establecidos en la Circular 11/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por lo que han formulado estas cuentas anuales aplicando la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013, por la que se aprueba el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con el objetivo de reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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.

Excepto por la cuestión descrita en la sección *Párrafo de énfasis*, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 del Fondo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas anuales, así como 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 2021, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los administradores 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 al Fondo 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora 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 de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.

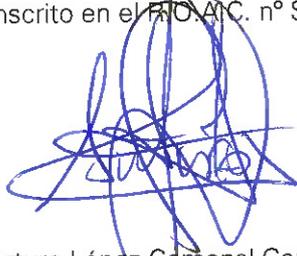
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones 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 de EBN Italian Reits (en liquidación), Fondo de Inversión Libre 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.D.A.C. nº S0702



Arturo López-Gamonal García-Morales
Inscrito en el R.D.A.C. nº 23.901

22 de abril de 2022



EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Balances

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en euros con dos decimales)

	2021	2020
Activo corriente		
Deudores (nota 5)	13.304,42	13.744,03
Cartera de inversiones financieras (nota 6)		
Cartera exterior		
Instrumentos de Patrimonio	-	-
Total cartera de inversión financiera	-	-
Periodificaciones	-	780,40
Tesorería (nota 7)	173.519,19	234.724,34
Total activo corriente	186.823,61	249.248,77
Total activo	186.823,61	249.248,77
Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas (nota 8)		
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas		
Partícipes	187.092,42	336.804,42
Resultado del ejercicio	(2.688,81)	(149.712,00)
	184.403,61	187.092,42
Pasivo corriente		
Acreedores (nota 9)	2.420,00	62.156,35
Total patrimonio y pasivo	186.823,61	249.248,77
Cuentas de Orden		
Pérdidas fiscales a compensar (nota 11)	-	-
Total cuentas de orden	-	-

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresadas en euros con dos decimales)

	2021	2020
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos (nota 10)	-	-
Otros gastos de explotación		
Comisión de gestión (nota 9)	-	(51.601,80)
Comisión depositario (nota 9)	-	(4.090,29)
Otros	(2.689,13)	(14.851,04)
	(2.689,13)	(70.543,13)
Resultado de explotación	(2.689,13)	(70.543,13)
Ingresos financieros	0,32	27.538,99
Gastos financieros	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		
Por operaciones de la cartera exterior	-	(1.710.241,31)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Por operaciones de la cartera exterior	-	1.603.533,45
Resultado Financiero	-	(79.168,87)
Resultado antes de impuestos	(2.688,81)	(149.712,00)
Impuestos sobre beneficios (nota 11)	-	-
Resultado del ejercicio	(2.688,81)	(149.712,00)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros con dos decimales)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.688,81)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(2.688,81)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021

	Partícipes	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	336.804,42	(149.712,00)	187.092,42
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(2.688,81)	(2.688,81)
Operaciones con partícipes			
Suscripciones	-	-	-
Reembolsos	-	-	-
Aplicación de la pérdida	(149.712,00)	149.712,00	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	187.092,42	(2.688,81)	184.403,61

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los periodos terminados a 31 de diciembre de 2020

(Expresados en euros con dos decimales)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al periodo terminado a 31 de diciembre de 2020

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(149.712,00)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(149.712,00)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo terminado a 31 de diciembre de 2020

	Partícipes	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.069.301,82	2.101.519,72	7.170.821,54
Total ingresos y gastos reconocidos	-	(149.712,00)	(149.712,00)
Operaciones con partícipes			
Suscripciones	-	-	-
Reembolsos	(6.834.017,12)	-	(6.834.017,12)
Distribución del beneficio del ejercicio	2.101.519,72	(2.101.519,72)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	336.804,42	(149.712,00)	187.092,42

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2021.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(1) Naturaleza y Actividades Principales

EBN Italian Reits, Fondo de Inversión Libre (en adelante, el Fondo) se constituyó en España el 14 de junio de 2017, por un periodo de tiempo definido de 5 años, prorrogables a 6 años. Su domicilio social se encuentra en la Paseo de Recoletos, 29, 28004 Madrid.

El Fondo se encuentra inscrito en el Registro de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) desde el 30 de junio de 2017 con el número 62, adquiriendo, a efectos legales conforme a la definición establecida en el artículo 13 del Real Decreto 1082/2012, la consideración de Fondo de Inversión Libre (FIL) a partir de entonces.

Con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad Gestora del fondo "EBN CAPITAL, SGIIC, S.A.", y la Sociedad Depositaria del mismo "CACEIS BANK SPAIN, S.A." han acordado la disolución del Fondo de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento IIC, procediendo a la firma del acuerdo de disolución y apertura del periodo de liquidación de EBN Italian Reits, Fondo de Inversión Libre.

El Fondo es una IIC configurada como patrimonio separado sin personalidad jurídica, perteneciente a una pluralidad de inversores cuya gestión y representación corresponde a una Sociedad Gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del Fondo. La gestión y administración del Fondo está encomendada a EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. Los valores se encuentran depositados en CACEIS Bank Spain, S.A.U., siendo dicha entidad la depositaria del Fondo.

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido dos clases de participaciones en las que se divide el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo:

- Clase A: Participaciones para las que la inversión mínima y a mantener, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 150.000 euros.
- Clase B: Participaciones para las que la inversión mínima y a mantener, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 5.000.000 euros.

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, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

El Fondo se regula por lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre que entró en vigor con fecha 5 de febrero de 2004, modificada parcialmente por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre y por la Ley 31/2011, de 4 de octubre, así como por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, modificado parcialmente por el Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero, y por el Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley que regula las instituciones de inversión colectiva, así como por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, la Ley 26/2003, de 17 de julio, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las Sociedades Mercantiles y las circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los cuáles, junto con otra normativa adicional, regulan las instituciones de inversión colectiva.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

Los aspectos de estas normativas que le son aplicables son las siguientes:

- En la denominación social del Fondo de Inversión se incluirá la denominación y las siglas privativas de las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC, en adelante) inscritas en los registros correspondientes de la CNMV, "Fondo de Inversión Libre" y sus siglas "FIL".
- Las participaciones del Fondo podrán suscribirse o adquirirse mediante un desembolso mínimo inicial de 50.000 euros, excepto para inversores que tengan la condición de clientes profesionales conforme a la definición de la Ley de Mercado de valores.
- Solo podrán realizar las actividades de comercialización a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 35/2003 de IICs, de 4 de noviembre y sucesivas modificaciones, cuando se dirijan a inversores cualificados, tal y como se definen en las normas aprobadas para la transposición de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE.
- El valor liquidativo de las participaciones deberá calcularse, al menos, trimestralmente. No obstante, cuando así lo exijan las inversiones previstas, el valor liquidativo podrá ser calculado semestralmente. Las suscripciones y reembolsos del Fondo se realizarán con la misma periodicidad que el cálculo del valor liquidativo.
- No le resultará de aplicación los límites máximos y las formas de cálculo de las comisiones de gestión, depósito, suscripción y reembolso previstos en el Reglamento de la Ley 35/2003 de IICs.
- Podrá invertir en activos e instrumentos financieros y en instrumentos financieros derivados, cualquiera que sea la naturaleza de su subyacente, atendiendo a los principios de liquidez, diversificación del riesgo y transparencia, que se recogen en el artículo 23 de la Ley 35/2003 de IICs. No le es de aplicación las reglas sobre inversiones contenidas en la sección 18 del capítulo I del título III del Reglamento de la Ley 35/2003 de IICs.
- Debe establecer en el folleto simplificado el límite de endeudamiento de la IIC, que no podrá superar en cinco veces el valor de su patrimonio. No le es de aplicación los límites generales previstos en la ley para la pignoración de activos.
- Con anterioridad a la suscripción o adquisición de las participaciones o de las acciones del Fondo, el inversor deberá dejar constancia por escrito de que conoce los riesgos inherentes a la inversión. El cumplimiento de esta obligación se entenderá sin perjuicio del respeto en todo momento, por parte del Fondo, a las normas de conducta previstas en la Ley, en este reglamento y en sus normas de desarrollo.
- La exigencia del documento en el que conste por escrito el consentimiento anterior no será aplicable a los clientes profesionales tal y como están definidos en el artículo 78 bis.3 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. Tampoco será exigible dicho documento cuando existan contratos de gestión discrecional de carteras que autoricen a invertir en este tipo de IIC e incluyan advertencias equivalentes a las del documento citado.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo sobre el patrimonio del Fondo y sobre los resultados por el exceso de rentabilidad anual por encima del 5% que no excederá del 1,5% y del 20% para la clase A y del 1% y del 20% para la Clase B.

Igualmente el Reglamento de Gestión del Fondo establece que la Entidad Depositaria percibirá una comisión anual en concepto de comisión de depósito que no excederá del 0,10% del patrimonio custodiado.

Durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las comisiones de gestión y depositaria han sido las siguientes:

	Clase A	Clase B
Comisión de Gestión		
Sobre Patrimonio	1,50%	1,00%
Sobre Resultados	20%	20%
Comisión Depositaria	0,10%	0,10%

Por otra parte, el Fondo percibió una comisión de suscripción del 1% del importe aportado en el Fondo durante el periodo comprendido entre el 7 de julio de 2017 y 30 de septiembre de 2017 y del 2% en el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2017 y el 30 de septiembre del 2018. Estos ingresos corresponden al descuento a favor del fondo indicado en las tablas informativas del Folleto. En los ejercicios 2021 y 2020 no hubo descuento por dichas comisiones.

La política de inversión del Fondo se encuentra definida en el Folleto que se encuentra registrado y a disposición del público en el registro correspondiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La intención del FIL es invertir la práctica totalidad del patrimonio del fondo en las IIC inmobiliarias italianas sin que cada una de estas represente más del 20% del patrimonio del FIL. En caso de no poder realizar las inversiones, el importe no invertido se mantendrá en liquidez o activos líquidos. No obstante, se podrán tener en cartera desembolsos pendientes de invertir durante, aproximadamente, un máximo de 1 año y 6 meses.

Las IIC inmobiliarias en las que invertirá el FIL destinarán los importes derivados de su desinversión a reducir su apalancamiento y a realizar reembolsos entre los partícipes. Dichas IIC tendrán previsiblemente una rentabilidad media por dividendo del 7% anual, por lo que el FIL distribuirá un 2,5% semestral en forma de reembolsos obligatorios de participaciones a partir del 30 de junio de 2018 y hasta el 30 de junio de 2022, prorrogable hasta el 30 de junio de 2023.

La Sociedad Gestora estableció un período de compromiso que empezó desde la inscripción del FIL hasta el 30 de septiembre de 2018, en el que los partícipes suscribieran compromisos de inversión en seis periodos de compromiso (7 de julio de 2017, 30 de septiembre de 2017, 31 de diciembre de 2017, 31 de marzo de 2018, 30 de junio de 2018 y 30 de septiembre de 2018).

El Fondo no invertirá en derivados, ni habrá endeudamiento ni apalancamiento ni riesgo de divisa.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables del Fondo. Las cuentas anuales del ejercicio 2021 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva, a los efectos previstos en el art. 35.3 del Reglamento de IIC, así como con las disposiciones particulares contenidas en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con objeto de mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante.

Los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2021, serán aprobadas sin modificación alguna.

(b) Principios contables

Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad del Fondo de acuerdo con las normas de clasificación y presentación establecidas en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, y otras circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como las disposiciones particulares contenidas en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

El marco de información financiera aplicado por el Fondo en el ejercicio 2021 y 2020, por no resultar adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no ha tenido un efecto significativo en la información financiera del Fondo, dado que la mayor parte de los activos financieros mantenidos por el Fondo se valoran a su valor razonable que no difiere de forma significativa del valor de liquidación requerido por el marco de información financiera establecido en la Resolución que desarrolla los criterios de registro y valoración cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. A estos efectos, la referencia en la memoria a valor razonable debe entenderse para el ejercicio 2021 y 2020 equivalente a la de valor liquidativo.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros con dos decimales, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(d) Principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se describe en la nota 1, con fecha 14 de enero de 2021, se acordó la disolución y la apertura del período de liquidación del Fondo, procediendo a la firma del acuerdo, por lo que en las circunstancias descritas no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento en los términos establecidos en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre. Como consecuencia, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales aplicando la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se aprueba el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con el objetivo de reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo y cancelar los pasivos, así como repartir, en su caso, el patrimonio neto resultante.

(e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020.

(3) Distribución/aplicación de Resultados

La propuesta de aplicación de la pérdida del Fondo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad Gestora y pendiente de aprobación por el Consejo de Administración, es traspasar los resultados del ejercicio a Partícipes.

La propuesta de aplicación de la pérdida del Fondo finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora el 24 de mayo de 2021 ha sido traspasar los resultados del ejercicio a Partícipes.

(4) Principios contables y normas de valoración aplicados

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

(a) 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.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

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.

(b) 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 este 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.

Los intereses devengados no cobrados de valores representativos de deuda se periodificarán 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 el día inmediato hábil anterior o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre.

- 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 utilizaría 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, según el artículo 48. i.j) del Real Decreto 1082/2012, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

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.

(c) 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.

(d) 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.

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.

(e) 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.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(f) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

La valoración inicial y posterior de los pasivos incluidos en esta categoría se realiza de acuerdo a los criterios señalados para los activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(g) Acreeedores

Los pasivos financieros en esta categoría, se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. La valoración posterior se realiza 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 pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se pueden valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Las inversiones en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio al contado de la fecha de valoración, o en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha.

(h) Valor teórico de las participaciones

El valor liquidativo de la participación en el Fondo se calcula trimestralmente, concretamente el último día hábil de cada trimestre natural. Es el resultado de dividir el patrimonio, determinado según las normas establecidas en la Circular 6/2008, de 26 de noviembre y otras circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, entre el número de participaciones en circulación a la fecha de cálculo.

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 26 de noviembre, de la CNMV.

(i) Impuesto sobre Sociedades

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 solo 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".

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(j) Operaciones vinculadas

El Fondo realiza operaciones vinculadas de las previstas en el artículo 67 de la Ley 35/2003 y los artículos 144 y 145 del Real Decreto 1082/2012. Para ello, la Sociedad Gestora dispone de una política por escrito en materia de conflictos de interés que vela por la independencia en la ejecución de las distintas funciones dentro de la Sociedad Gestora, así como la existencia de un registro regularmente actualizado de aquellas operaciones y actividades desempeñadas por la Sociedad Gestora o en su nombre en las que haya surgido o pueda surgir un conflicto de interés. Adicionalmente, la Sociedad Gestora dispone de un procedimiento interno formal para cerciorarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios o en condiciones iguales o mejores que los de mercado. Según lo establecido en la normativa vigente, los informes periódicos registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores incluyen, en su caso, información sobre las operaciones vinculadas realizadas, fundamentalmente, comisiones por liquidación e intermediación, comisiones retrocedidas con origen en las instituciones de inversión colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al grupo de la Sociedad Gestora del Fondo, el importe de los depósitos y adquisiciones temporales de activos mantenidos con el depositario y el importe efectivo por compras y ventas realizado en activos emitidos, colocados o asegurados por el Grupo de la Sociedad Gestora.

(5) Deudores

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Hacienda Pública, deudora		
Por retenciones y pagos a cuenta (nota 11)	13.304,42	13.744,03

El epígrafe "Hacienda Pública, deudora" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a retenciones por compraventa de valores y dividendos cobrados por el Fondo.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(6) Cartera de Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no tenía inversiones registradas en este epígrafe.

(7) Tesorería

El detalle de este capítulo del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Cuentas en depositario		
CACEIS Bank Spain, S.A.	173.519,19	71.749,02
Otras cuentas de tesorería	-	162.975,32
	173.519,19	234.724,34

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, todos los importes de este epígrafe se encuentran disponibles para ser utilizados.

Todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en euros al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

El vencimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es inferior al año.

(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.

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B
Patrimonio atribuido a partícipes	85.797,38	99.266,88	86.737,65	100.354,77
Número de participaciones emitidas	649,14	739,28	649,14	739,28
Valor Liquidativo por participación	132,17	134,28	133,62	135,75
Número de partícipes	24	1	24	1

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, se recoge en el estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a uno, representando el 100% de la cifra de patrimonio de la Clase B del Fondo, por lo que se consideran participaciones significativas de acuerdo con el artículo 31 del Real Decreto 1082/2012 de Instituciones de Inversión Colectiva.

Al ser el partícipe con participación significativa una persona jurídica, se incluye el detalle del mismo:

	2021			2020		
	Clase A	Clase B	Total Partícipes	Clase A	Clase B	Total partícipes
	Partícipes					
Loreto Mutua	-	100%	53,25%	-	100%	53,25%

El número de participaciones no es limitado y su suscripción o reembolso dependerán de la demanda o de la oferta que de las mismas se haga y de los periodos establecidos en el folleto presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El precio de suscripción o reembolso se fija, trimestralmente, en función del valor liquidativo de la participación obtenido a partir del patrimonio neto del Fondo de acuerdo con lo establecido en la Circular 6/2008 de 26 de noviembre y otras circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

(9) Acreeedores

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Administraciones Públicas acreedoras		
Por Impuesto de Sociedades (nota 11)	-	-
Por retención a partícipes	-	50.184,79
Otros acreedores	2.420,00	11.971,56
	2.420,00	62.156,35

El capítulo de "Administraciones Públicas acreedoras" al 31 de diciembre de 2020 recoge el importe a las retenciones practicadas a partícipes en el periodo terminado a 31 de diciembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2021 no hay saldo por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capítulo de "Acreeedores – Otros acreedores" incluye el importe de las comisiones de gestión y depositaria pendientes de pago al cierre del ejercicio.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

Un detalle de las comisiones a pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y del importe devengado por éstas durante dichos ejercicios, es como sigue:

	Euros			
	2021		2020	
	Pendiente de pago	Total devengado	Pendiente de pago	Total devengado
Gestión				
Sobre patrimonio	-	-	3.908,96	51.601,80
Depositaría	-	-	1.292,69	4.090,29
	-	-	5.201,65	55.692,09

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

El vencimiento de los saldos acreedores al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es inferior al año.

(10) Comisiones de Descuento por Suscripciones y/o Reembolsos

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no hubo descuento por comisiones por descuento de las suscripciones recibidas por el fondo.

(11) Situación fiscal

El Fondo está acogido al régimen fiscal establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto- Ley 3/2016, de 2 de diciembre por el que se adopta medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1%, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo 5 de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el resultado fiscal que el Fondo espera declarar tras la oportuna aprobación de cuentas anuales:

	Euros	
	2021	2020
Resultado contable del periodo, antes de impuestos	(2.688,81)	(149.712,00)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible fiscal y base contable del impuesto	(2.688,81)	(149.712,00)
Cuota al 1% y gasto por Impuesto sobre Sociedades (nota 9)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta (nota 5)	-	(13.744,03)
Impuesto sobre Sociedades a pagar/(recuperar)	-	(13.744,03)

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 las que está sujeto desde su constitución. Los administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades y con la normativa fiscal actualmente en vigor, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado en ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida.

(12) Política y Gestión de Riesgos

Los riesgos a los que se expone la Sociedad que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora se detallan a continuación:

Riesgo de crédito: el FIL invertirá en IIC que pueden ver afectada su capacidad de repago de deuda e intereses si se produce una situación crediticia adversa.

Riesgo de liquidez: es el riesgo derivado de la escasa profundidad del mercado inmobiliario italiano al que pertenecen los activos subyacentes, por lo que las IIC inmobiliarias en las que invierte el FIL tienen una liquidez muy reducida.

Riesgo de Falta de Inversiones: el FIL puede verse afectado porque no exista demanda suficiente por parte de los Inversores en este tipo de activos.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

Riesgo de Dependencia de la Sociedad Gestora: el éxito del FIL depende en gran medida de la habilidad de la Sociedad Gestora para detectar las oportunidades que se presenten, seleccionando las más adecuadas y coherentes con la política de inversión del FIL.

Riesgo de Imposibilidad de Reembolsos: el FIL no aceptará reembolsos voluntarios durante un periodo de cinco años prorrogable un año desde la inscripción del FIL en los registros de la CNMV.

Riesgo de concentración geográfica y sectorial: riesgo derivado de la localización de la mayoría de los inmuebles en las que invierten las IIC inmobiliarias en Italia. Además, debe considerarse el riesgo derivado de la naturaleza exclusivamente inmobiliaria de los activos subyacentes.

Riesgo de valoración: el precio de mercado de las IIC en las que invierte el FIL se puede ver afectado por la valoración de los inmuebles subyacentes, que puede variar en función de las fluctuaciones del mercado inmobiliario.

Otros riesgos: riesgo Regulatorio (cambios legislativos), Riesgo Fiscal, Riesgo de Incertidumbre Económica y Política y Riesgo de Fraude.

Como consecuencia de los anteriores riesgos, el Valor Liquidativo de la participación puede presentar una alta volatilidad.

La Sociedad Gestora adopta sistemas de control y medición de los riesgos a los que están sometidas las inversiones. En cuanto a los riesgos operacionales y legales resultantes de la actividad de inversión de las IIC, la Sociedad Gestora dispone de aplicaciones que controlan el cumplimiento de límites y coeficientes legales y el cumplimiento de la política de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora ha puesto en práctica una serie de procedimientos y controles con el fin de racionalizar, garantizar la eficiencia, mejorar la calidad y minimizar riesgos en los procesos de inversión.

(13) Información sobre Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran mínimos, y en todo caso adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad, y estiman que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. El Fondo no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(14) Remuneración del Auditor

El auditor de cuentas del Fondo es KPMG Auditores, S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 han ascendido a 2.000,00 y 4.050,00 euros respectivamente.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

(15) Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores. Disposición Adicional Tercera. “Deber de Información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, todos los pagos a proveedores se han realizado dentro del plazo máximo legal establecido, no existiendo aplazamientos que al 31 de diciembre de 2021 y 2020 sobrepasen el mencionado plazo máximo legal.

(16) Acontecimientos posteriores

Con fecha 28 de enero de 2022, la Agencia Tributaria devolvió al fondo el importe pendiente en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2020.

EBN ITALIAN REITS (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

EBN ITALIAN REIT (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Informe de Gestión

Ejercicio 2021

El fondo se encuentra en periodo de liquidación y no tiene ningún valor en su cartera. Todo el activo se encuentra en la cuenta corriente que el fondo tiene en el depositario (Caceis Bank Spain, S.A.U). No ha sido posible finalizar la liquidación del fondo durante el ejercicio 2021 ya que la Agencia Tributaria no devolvió al fondo los 13.304,42 euros que estaban pendientes del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2020 hasta el 28 de enero de 2022. A lo largo del año 2022 se procederá a devolver el remanente a los partícipes y a la baja definitiva del fondo en los registros de CNMV.

DILIGENCIA DE FIRMA

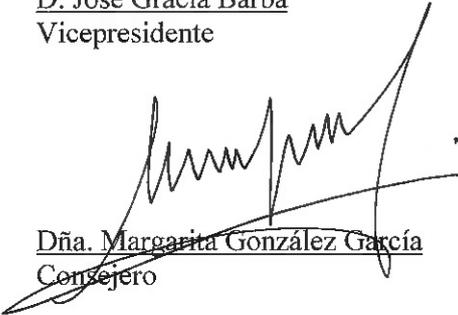
Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A., D. José Luis Alonso Iglesias, para hacer constar que todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han procedido a suscribir el presente documento, que comprende el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Memoria, Anexo e Informe de Gestión de EBN ITALIAN REITs, FIL, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la Sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

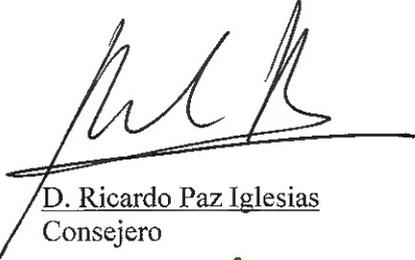
Madrid, 25 de marzo de 2022.

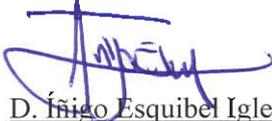
D. Santiago Fernández Valbuena
Presidente

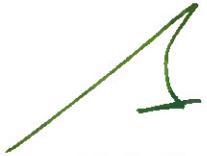

D. José Gracia Barba
Vicepresidente


D. Jose María Alonso-Gamero Sandoval
Consejero Delegado


Dña. Margarita González García
Consejero


D. Ricardo Paz Iglesias
Consejero


D. Íñigo Esquivel Iglesias
Consejero


D. José Luis Alonso Iglesias
Secretario no consejero

D. José Luis Alonso Iglesias con D.N.I. núm. 02840271-R Secretario del Consejo de Administración de EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A., domiciliada en Paseo de Recoletos, 29 28004 Madrid con C.I.F. número A-82148222, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo: 13.601, Folio: 17, Sección 8ª, Hoja: M – 221346, Inscripción 1ª.

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración de EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A., ha formulado, en la primera sesión celebrada, con fecha 25 de marzo de 2022 las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2021 correspondientes a EBN INMOBILIARIO USA, FIL; EBN SINYCON VALOR, FI; EBN ITALIAN REITS, FIL (en liquidación).

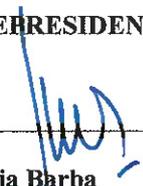
Que dichas Cuentas Anuales han sido formuladas con la conformidad de todos los Consejeros de la Sociedad, éstos son:

Consejo de Administración EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A.		
Apellidos y nombre	Cargo	DNI
D. Santiago Fernández Valbuena	Presidente del Consejo	05227862-P
D. José Gracia Barba	Vicepresidente del Consejo	40258198-X
Dª Margarita González García	Vocal del Consejo	33810231-R
D. José Mª Alonso-Gamo Sandoval	Consejero Delegado	07226908-D
D. Íñigo Esquibel Iglesias	Vocal del Consejo	50715840-N
D. Ricardo Paz Iglesias	Vocal del Consejo	32807667-F

Que dichas Cuentas Anuales no han sido firmadas de manera manuscrita o mediante firma electrónica reconocida por Don Santiago Fernández Valbuena, por imposibilidad material por encontrarse fuera de España, habiéndose celebrado la sesión de manera presencial y asistiendo D. Santiago Fernández Valbuena mediante video – conferencia y cuya identidad ha sido verificada por el Sr. Secretario, haciéndose constar este hecho en el acta correspondiente.

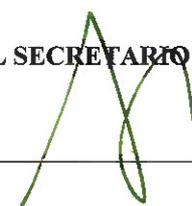
Y para que conste a efectos de su autenticidad, expido la presente Certificación en Madrid, a 25 marzo de 2022.

Vº Bº EL VICEPRESIDENTE



D. José Gracia Barba
(por ausencia del Presidente)

EL SECRETARIO



D. José Luis Alonso Iglesias

