

COMISIÓN ECONÓMICA – 14 de febrero 2024



Orden del día

1. Aprobación del acta de la sesión anterior.
2. Solar situado en Vuelta de Aranzadi (Pamplona). Estudio de oferta recibida.
3. Informe sobre la situación del patrimonio financiero, actuaciones y operaciones realizadas.
4. Estado del cierre contable del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.
5. Ruegos y Preguntas.

1. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

[ACTA](#)

2. SOLAR SITUADO EN VUELTA DE ARANZADI (PAMPLONA). ESTUDIO DE OFERTA RECIBIDA.

Oferta del grupo VITALIA (Parcela en Aranzadi)

- **Antecedentes:**

- Parcela de 10.628 m², edificabilidad de 15.550 m², usos permitidos: Oficinas y dotaciones privadas tales como actividades culturales, institucionales y/o deportivas, vivero de empresas, actividades formativas.
- Últimas tasaciones
 - 2020 tasación para FCN (Tinsa): 5,05 MM €.
 - 2022 tasación para Le Chapuis (Catsa): 1,48 MM € por el 50% de la parcela (2,96 MM € por el 100%)

- **Actuaciones y ofertas anteriores:**

- 2019 Construcciones Abaigar mostró interés en el terreno para acometer un proyecto llave en mano de una residencia de mayores para un fondo de inversión francés.
- 2022 NICDO, Proyecto audiovisual en la zona ligado a fondos Next Generation. No se concreta ninguna oferta
- Contactos con el Ayuntamiento de Pamplona (Tres legislaturas consecutivas 2017-2023). No se concreta ninguna operación. Se barajan diversos canjes de parcelas. Dificultades técnicas y de composición de grupos en el propio Ayuntamiento.
- 2022 SA Le Chapuis (Grupo gestor de residencias para la tercera edad). Nos hacen una oferta de 3 millones de euros por la parcela. La oferta ya no está vigente.

Oferta del grupo VITALIA (Parcela en Aranzadi)

- **Oferta actual:**

- Grupo Vitalia Home presenta una oferta de 3,5 Millones de euros por la totalidad de la parcela:

- Pago al contado.
- Validez de la oferta → 28 de febrero de 2024.
- La oferta llega desde el departamento de Negocio Activos Inmobiliarios Territorial Ebro CAIXABANK. Ellos tienen interés en vender la parcela que está al lado y Vitalia se ha fijado en la nuestra.

- **Grupo Vitalia:**  Datos extraídos de su página web)

- Vitalia Home: creación y gestión de centros y servicios para atender y cuidar a las personas que tienen necesidad de asistencia y ayuda para realizar las actividades de la vida cotidiana.
- *Casas para Vivir*, con ambientes confortables y hogareños, evitando la masificación. *Casas con jardín*, para disfrutar del paseo, del ocio y de la convivencia al aire libre.
- Modelo asistencial: dotación, del más completo equipo multidisciplinar con capacidad para diseñar y aplicar un plan individual de cuidados especializados ajustado a las necesidades asistenciales y específicas de cada persona usuaria durante cada etapa de su evolución.
- Plan de expansión: inversión de 200 millones de euros, en 20 nuevos centros, lo que permitirá alcanzar 10.000 plazas de capacidad asistencial, con casi 2.000 nuevos profesionales.
- EEFF 2020: ventas 63 millones de €, beneficio neto 2.9 millones de €.

Oferta del grupo VITALIA (Parcela en Aranzadi)

- **Propuesta / Conclusión:**

- En estos momentos la Fundación no contempla destinar esta parcela a un uso propio.
- Propuesta de 3,5 millones:
 - Pérdida contable 1,5 millones de €. La fundación no ha desembolsado ningún importe por la parcela.
 - Incremento de tesorería de 3,5 millones de €.
- Otras posibilidades:
 - En los últimos años han llegado varias muestras de interés y en algún caso han hecho una oferta económica supeditada a cambios de uso para poder adaptarla, todas están relacionadas con el sector residencial para la tercera edad.
 - La actual oferta es la de mayor importe de todas las recibidas.
 - Las opciones abiertas con el Ayuntamiento de Pamplona son muy difíciles de concretar por la complejidad administrativa que conllevan y la dificultad de obtener consensos a nivel político.

Se propone la venta de la parcela en 3,5 millones de € atendiendo a la actual oferta del grupo Vitalia Home.

3. INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DEL PATRIMONIO FINANCIERO, ACTUACIONES Y OPERACIONES REALIZADAS.

Cierre de año 2023

Rentabilidad patrimonio de la FBCN

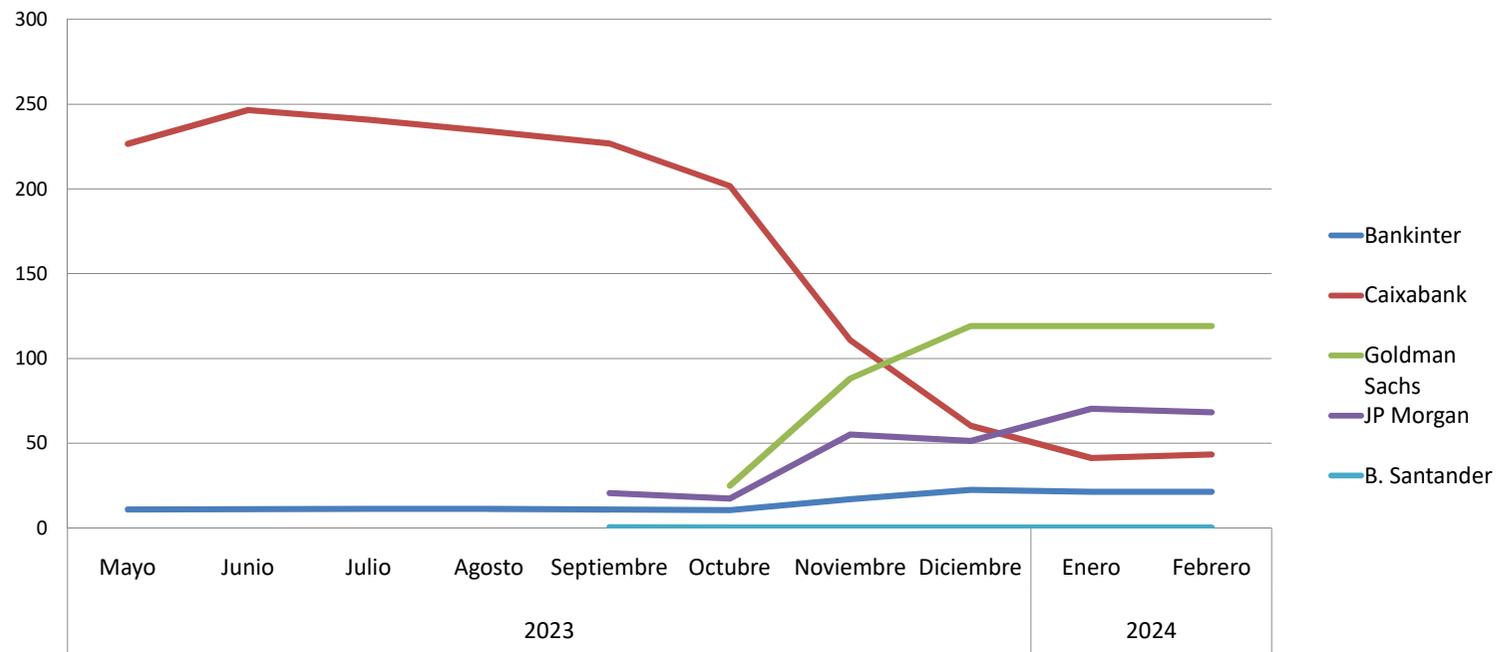
dic.-23

| Año en curso | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Compras | Dividendos | Rentabilidad | Rent. Anualiz. | Flujo de caja | Plusvalía |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------|---------------------|
| Acciones de CABK | 196.819.200,00 | 188.639.957,81 | -11.178.000,00 | 12.360.160,00 | 7,80% | 7,80% | 12.360.160,00 | 2.998.757,81 |
| Cartera Gestionada CABK | 10.524.052,95 | 16.803.657,31 | 5.000.000,00 | 0,00 | 12,16% | 12,16% | | 1.279.604,36 |
| Cartera Gestionada BKT | 10.116.315,31 | 16.670.488,93 | 5.000.000,00 | 0,00 | 15,36% | 15,36% | | 1.554.173,62 |
| Cartera Dividendo | 11.658.909,38 | | -10.374.094,44 | 509.995,82 | 12,62% | 12,62% | 509.995,82 | 961.883,71 |
| Cartera Goldman Sachs | | 4.929.834,44 | 5.000.000,00 | | | | | |
| Renta fija | 8.576.491,12 | 10.595.157,30 | 2.018.666,18 | 265.050,00 | 1,67% | 1,67% | 265.050,00 | |
| IPF | 0,00 | 7.044.924,58 | | 334.780,98 | | 0,00% | 334.780,98 | |
| Liquidez | 4.628.781,58 | 6.038.985,83 | | | | | 13.469.986,80 | 6.794.419,49 |

| | |
|--|----------------------|
| Rentabilidad total ponderada | 8,53% |
| Rto. total (incl. flujo caja plusv. Implic.) | 20.264.406,29 |

Cierre de año 2023

Distribución patrimonio por entidad



| | 2023 | | | | | | | | 2024 | |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Mayo | Junio | Julio | Agosto | Septiembre | Octubre | Noviembre | Diciembre | Enero | Febrero |
| Bankinter | 10.748.002 | 10.990.566 | 11.193.739 | 11.163.903 | 10.873.852 | 10.456.641 | 16.880.460 | 22.438.996 | 21.238.304 | 21.238.304 |
| Caixabank | 226.671.993 | 246.565.054 | 240.960.579 | 234.088.312 | 226.851.422 | 201.751.175 | 110.817.307 | 60.305.472 | 41.305.472 | 43.305.472 |
| Goldman Sachs | | | | | | 24.876.989 | 88.190.820 | 119.187.719 | 119.187.719 | 119.187.719 |
| JP Morgan | | | | | 20.701.139 | 17.399.640 | 55.218.545 | 51.373.650 | 70.373.650 | 68.373.650 |
| B. Santander | | | | | 391.840 | 300.840 | 300.840 | 330.922 | 330.922 | 330.922 |

Operaciones realizadas

Venta de CABK

REF: febrero 2024

| Derivados | | | | | | |
|------------|------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------|-----------------------------|
| Fecha 2023 | Vencimiento 2024 | Tipo | Nominal del contrato | Nº ACCIONES VENDIDAS | P. VENTA | Saldo Obtenido +PRIMA CALLs |
| Septiembre | Dic 2023 | VTA CALL 29/12/2023 JPM | 2.000.000 | 0 | 4,00 | 228.571,07 € |
| Septiembre | Marzo | VTA CALL 28/03/2024 GS | 2.000.000 | 0 | 3,94 | 401.400,00 € |
| Noviembre | Marzo | VTA CALL 28/03/2024 JPM | 1.500.000 | 0 | 3,96 | 214.874,04 € |
| Agosto | Febrero | DECUMULADOR JPM Feb | 1.000.000 | 914.736 | 4,10 | 3.751.240,86 € |
| Noviembre | Abril | DECUMULADOR JPM Abril | 1.500.000 | 1.067.376 | 4,01 | 4.277.581,98 € |
| Noviembre | Septiembre | DECUMULADOR GS Septiembre | 1.000.000 | 221.676 | 4,37 | 969.774,91 € |
| Noviembre | Marzo | GARANTED 10/90 GS Marzo | 1.800.000 | 0 | 4,17 | - € |
| | | 10% vendido | 200.000 | 200.000 | 4,17 | 834.827,50 € |
| Noviembre | Marzo | GARANTED 20/80 GS Marzo | 1.600.000 | 0 | 4,06 | - € |
| | | 20% vendido | 400.000 | 400.000 | 4,06 | 1.624.325,00 € |
| Noviembre | Junio | GARANTED 10/90 GS Junio | 900.000 | 0 | 4,60 | - € |
| | | 10% vendido | 100.000 | 100.000 | 4,60 | 460.038,59 € |
| Noviembre | Junio | GARANTED 20/80 GS Junio | 800.000 | 0 | 4,48 | - € |
| | | 20% vendido | 200.000 | 200.000 | 4,48 | 896.421,60 € |
| Noviembre | Septiembre | GARANTED 10/90 GS Septiembre | 1.350.000 | 0 | 4,59 | - € |
| | | 10% vendido | 150.000 | 150.000 | 4,59 | 687.950,10 € |
| Noviembre | Septiembre | GARANTED 20/80 GS Septiembre | 1.200.000 | 0 | 4,47 | - € |
| | | 20% vendido | 300.000 | 300.000 | 4,47 | 1.340.899,23 € |
| | | | 18.000.000 | 3.553.788 | | 15.687.904,87 € |

Operaciones realizadas

Diversificación cartera REF: febrero 2024

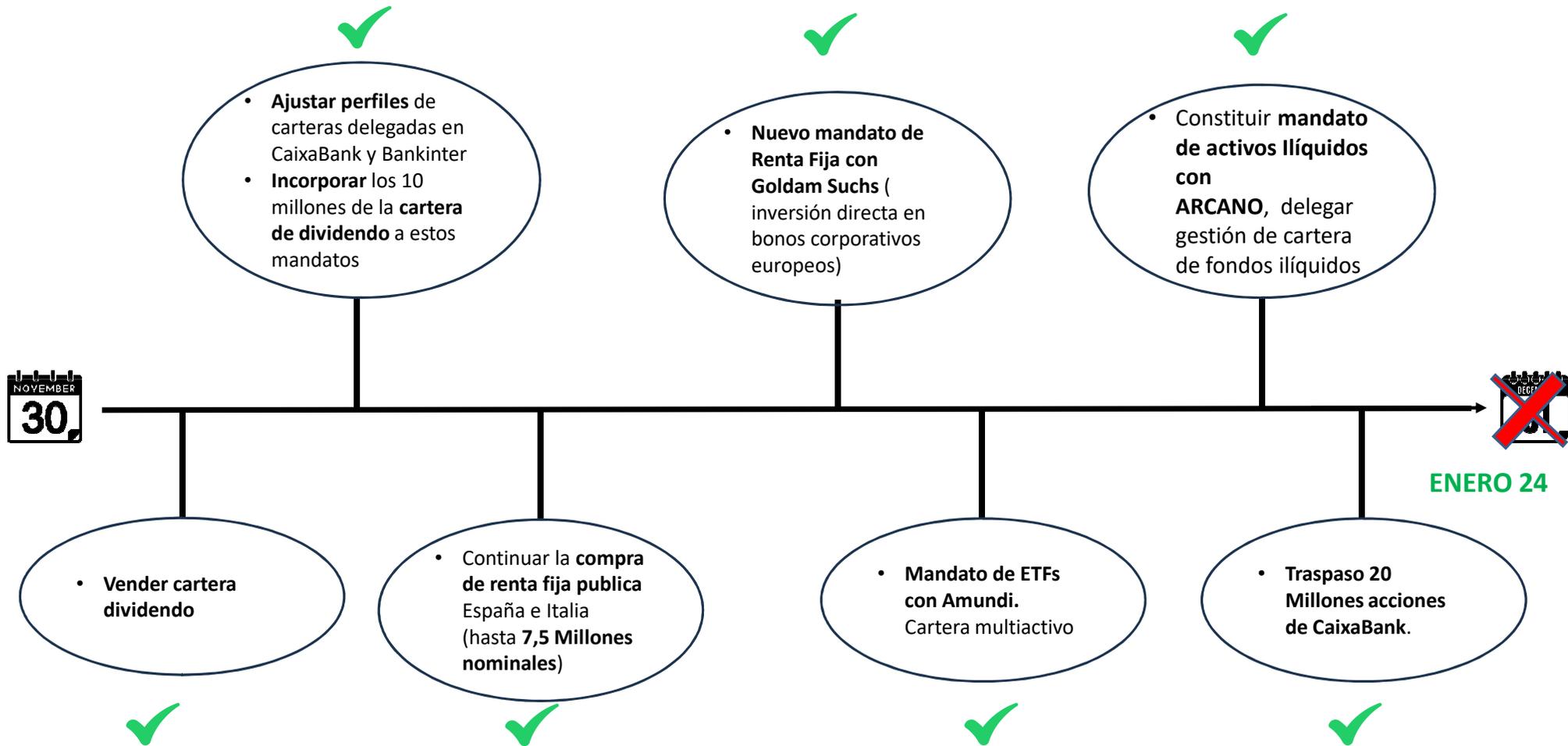
| Renta Variable | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------|
| Venta cartera dividendos | | -10.000.000 |
| Cartera Amundi | C/ de 18 referencias ETF | 2.000.000 |
| Cartera gestión delegada | Ajuste de mandato CABK | 16.000.000 |
| | Ajuste de mandato BKT | 16.000.000 |

| Renta Fija | | |
|--------------------|----------------------------|-----------|
| Fondo de arcano | | 1.000.000 |
| Cartera de Goldman | Compuesta por 43 bonos | 5.000.000 |
| Renta fija directa | Bo Rep. It. Vto. nov. 2024 | 2.500.000 |
| | Bo. Estado Vto. Oct. 2032 | 2.500.000 |
| | Bo. Estado Vto. Oct. 2033 | 2.500.000 |

| Liquidez | | Remun.c/c | Depósitos | TOTAL | 334.781 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Caixabank | 4.571.194 | 105.815 | 176.970 | 282.785 | |
| Goldman Sachs | 1.467.435 | 24.881 | | 24.881 | |
| JP Morgan | 2.001.358 | | 27.115 | 27.115 | |

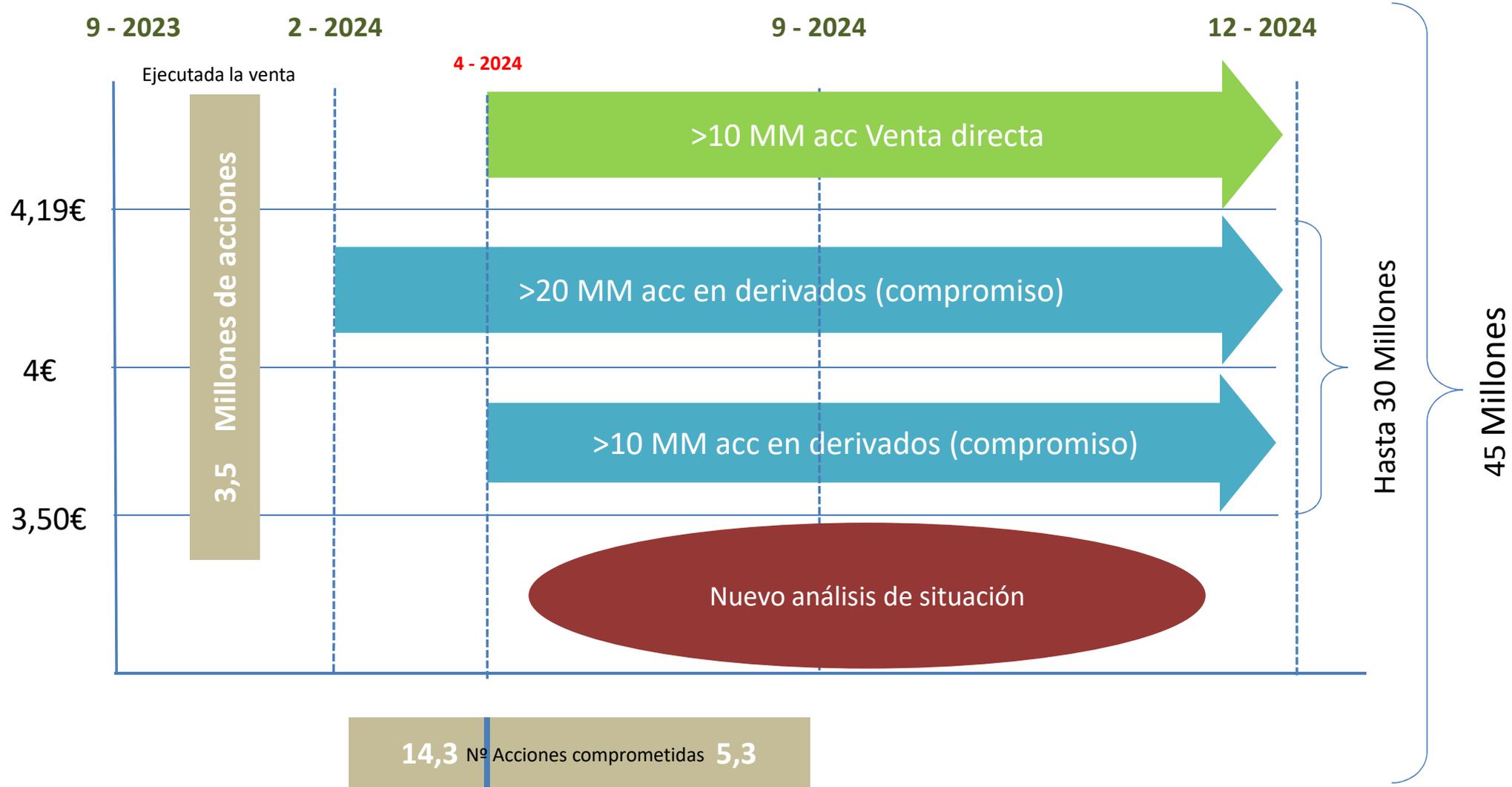
| Inversiones Ilíquidas (Aportaciones 2023) | |
|---|---------|
| Bsocial Impact Fund | 210.000 |
| GED VI | 44.243 |
| Everwood | -14.000 |
| SEAYA | 142.081 |

...Próximas operaciones. (pro memoria)



Próximas actuaciones: Año 2024

(VENTA acciones de Caixabank)



Dividendo Caixabank Año 2024 (Implicaciones en el patrimonio)

Análisis pago dividendo

| | Nº acciones | Importe unitario | Importe líquido | Liquidez venta (4 €/acción) |
|---------------------------------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------------------|
| Venta solo de los decumuladores | 48.800.000 | 0,3919 | 19.124.720 | 19.200.000 |
| Venta de todas las estructuras | 41.815.000 | 0,3919 | 16.387.299 | 47.140.000 |
| Venta de posible nueva estructura (*) | 39.815.000 | 0,3919 | 15.603.499 | 55.140.000 |

(*) Venta de 5 MM acciones hasta 30 junio, inicio 15 febrero (38 días)



Dividendo cobrado en 2023: 12.360.160

Próximas actuaciones Año 2024 (Diversificación de patrimonio)

Objetivo
52,5 millones de €

1.- Cartera de Renta Fija

A) Deuda Pública

- Compra nueva referencia de deuda pública (2,5 millones de €). Duración entre 4 y 7 años
- Reinversión de vencimientos. Duración objetivo entre 4 y 5

B) Deuda corporativa

- Incrementar 10 millones a través de mandatos (existentes o nuevos)

C) Liquidez

- Gestión de liquidez hasta 5% constante del patrimonio, mediante depósitos y cuentas remuneradas

Objetivo
122 millones de €

2.- Cartera de Renta Variable

A) Diversificar desde CABK hasta cartera diversificada

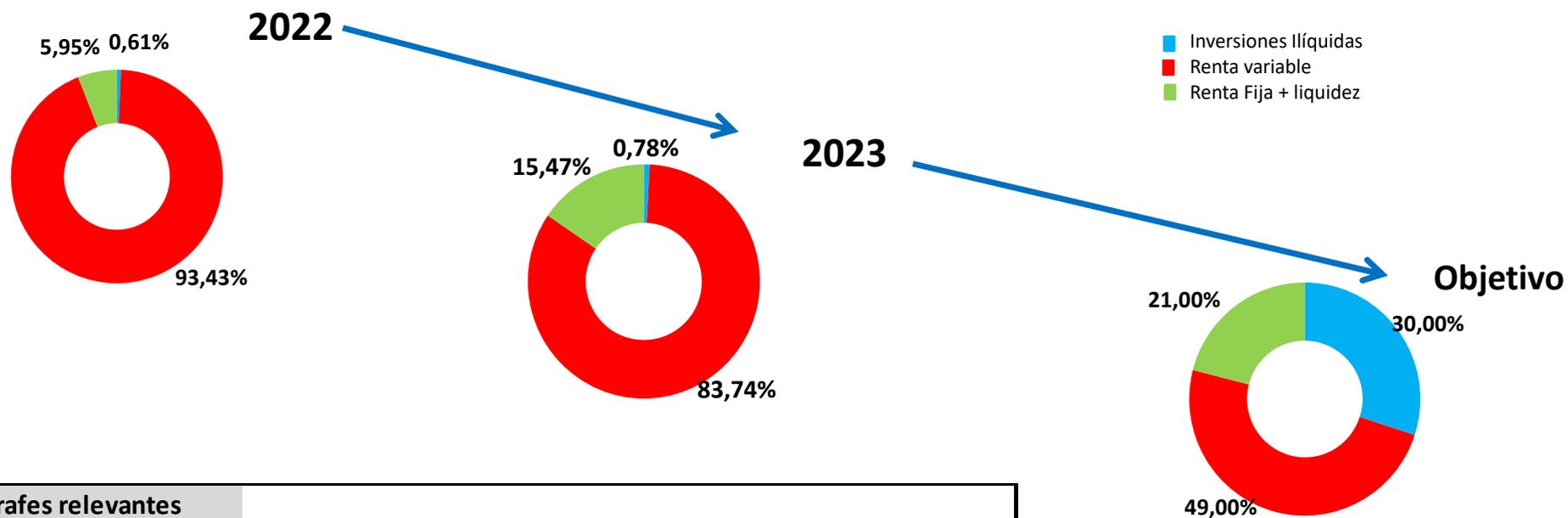
- ¿Incremento actuales mandatos?
- ¿Incremento cartera ETF?
- ¿Nuevo mandato de gestión?

Objetivo
75 millones de €

3.- Cartera de Activos Ilíquidos

A) Continuar la construcción de la cartera

Diversificación Patrimonio



| Epígrafes relevantes | 2022 | 2023 | 2024 | | | Objetivo |
|----------------------|------------|------------|------|-------|-------|------------|
| Nº Acciones | 53.600.000 | 50.628.008 | | | | 6.000.000 |
| Liquidez | 5.827.677 | 12.005.829 | | | | 12.000.000 |

4. ESTADO DEL CIERRE CONTABLE DEL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023.

Cierre contable 2023. Cuestiones a destacar:

- Cambio en el departamento de finanzas y control de la gestión:
 - Mejoras sustanciales → relación con proveedores, compras, proceso de digitalización, temas de personal, eficiencia (seguros, consumos, informática, asesorías ...)
 - Dificultad → tránsito de un modelo de contabilidad muy personal hacia uno más compartido y participado por todo el equipo
- Firmada nota de encargo para realizar la auditoría por E&Y
- Contabilización realizada: asientos 2023 hechos
- Cerrado los pagos de 2023
- Ingresos contabilizados
- Conciliación bancaria realizada
- Pendiente valoración de activos procedentes de las operaciones de derivados que pueda afectar tanto al Balance como a la cuenta de resultados
 - Datos aportados por las entidades financieras que deben ser corroborados por la auditoría
- Previsión de unos ingresos por encima de lo presupuestado (8 céntimos más de lo previsto en dividendos de CABK)
- Previsión de unos gastos por encima de lo presupuestado por las indemnizaciones por despido producidas en 2023

5. RUEGOS Y PREGUNTAS.