

ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL FIL

Nº Registro CNMV: 13

**Informe:** Trimestral **del** Primer Trimestre 2017  
**Gestora:** ALTAN CAPITAL S.G.I.I.C. S.A.U.  
**Depositario:** BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, SUCURSAL EN ESPAÑA  
**Auditor:** PRICEWATERHOUSECOOPERS  
**Grupo Gestora:** No aplica  
**Grupo Depositario:** BNP PARIBAS  
**Rating Depositario:** A+

El presente informe junto con los últimos informes periódicos, el folleto simplificado y el completo, que contiene el reglamento de gestión y un mayor detalle de la información, pueden solicitarse gratuitamente en Paseo de la Castellana 91, 8 planta 28046 Madrid, o mediante correo electrónico en [info@altancapital.com](mailto:info@altancapital.com), pudiendo ser consultados en los Registros de la CNMV, y por medios telemáticos en [www.altancapital.com](http://www.altancapital.com).

**La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionadas con las IIC gestionadas en:**

**Dirección:** Paseo de la Castellana 91, 8 planta 28046 Madrid  
**Correo electrónico:** [info@altancapital.com](mailto:info@altancapital.com)

Asimismo cuenta con un departamento o servicio de atención al cliente encargado de resolver las quejas y reclamaciones. La CNMV también pone a su disposición la Oficina de Atención al Inversor (902 149 200, e-mail: [inversores@cnmv.es](mailto:inversores@cnmv.es)).

**INFORMACIÓN FONDO**

**Fecha de registro:** 18-07-2007

**1. Política de inversión y divisa de denominación**

**Categoría**

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión Libre

Vocación inversora: Inversión fundamentalmente en instituciones y vehículos especializados en el sector inmobiliario.

Perfil Riesgo: Alto

**Descripción general**

Política de inversión: El objetivo es lograr rentabilidades significativas a medio y largo plazo mediante la inversión en una cartera diversificada de vehículos e instituciones especializados en el sector inmobiliario.

**Operativa en instrumentos derivados**

El Fondo no opera en instrumentos derivados.

Una información más detallada sobre la política de inversión del fondo se puede encontrar en su folleto informativo.

**Divisa de denominación**

EUR

## 2.1. Datos Generales Clase 0

	Período actual
Nº de participaciones	18708.53
Nº de partícipes	34
Beneficios brutos distribuidos por participación (EUR)	0.00
Inversión mínima (EUR)	2500000.00

Fecha	Patrimonio	Valor liquidativo definitivo
Fin de período	36144173.78	1931.9619
Diciembre 2016 (t-1)	45985824.18	1782.8454
Diciembre 2015 (t-2)	48046619.76	1532.2555
Diciembre 2014 (t-3)	48244247.21	1335.2870

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

Valor liquidativo (EUR)	Fecha	Importe	Estimación que se realizó
Ultimo estimado		0.0000	
Ultimo definitivo	2016-12-31	1931.9619	0.0000

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de imputación
	Período			Acumulada				
	s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total		
Comisión de gestión	0.23	0.00	0.23	0.23	0.00	0.23	mixta	al fondo
Comisión de depositario			0.03			0.03	patrimonio	

El sistema de imputación de la comisión de gestión sobre resultados es al fondo

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

## 2.2 Comportamiento

### A) Individual

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado año t actual		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
0.00	8.36	16.35	14.75	5.05	13.32

El último valor liquidativo definitivo es de fecha: 2016-12-31

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es **trimestral**

#### Medidas de riesgo (%)

Volatilidad (i) de:	Acumula- da año t actual	Trimestral				Anual			
		Ultimo trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Valor liquidativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VaR histórico (ii)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VaR Condicional (iii)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un período, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del período de referencia.

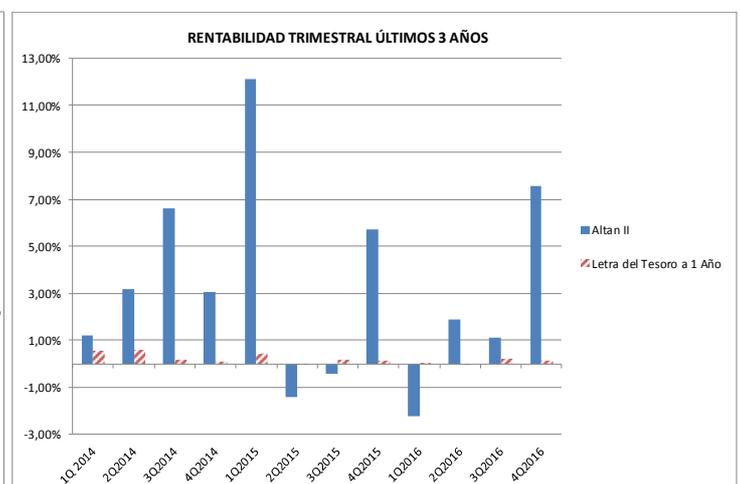
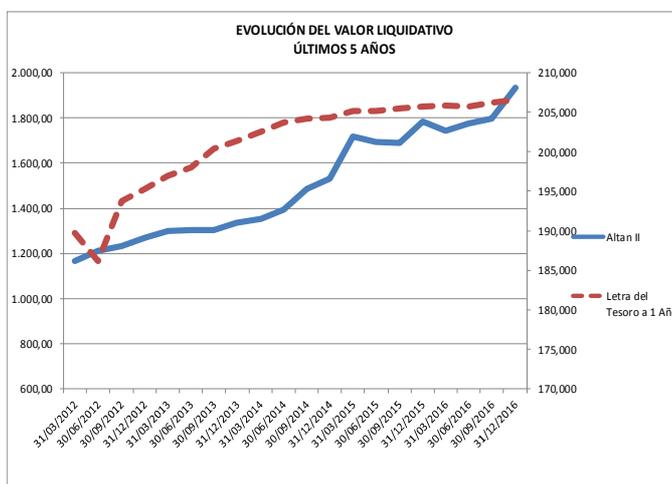
(iii) VaR condicional: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

#### Gastos (% s/ patrimonio medio)

	Acumulada año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iii)	1.57	1.41	1.19	1.30	1.97

(iii) Incluye todos los gastos directos soportados en el período de referencia: comisión de gestión, comisión de depositario, gastos por servicios exteriores y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del período.

(iv) En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC este ratio incluye, de forma adicional al anterior, los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, y sus comisiones de suscripción y reembolso.



## 2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período

(Importes de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	42763061.39	118.32	42644259.81	110.93
* Cartera interior	0.00	0.00	0.00	0.00
* Cartera exterior	42763061.39	118.32	42644259.81	110.93
* Intereses de la cartera de inversión	0.00	0.00	0.00	0.00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0.00	0.00	0.00	0.00
(+) LIQUIDEZ (TESORERIA)	521997.74	1.44	103348.96	0.27
(+/-) RESTO	-7140885.35	-19.76	-4304164.82	-11.20
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>36144173.78</b>	<b>100.00</b>	<b>38443443.95</b>	<b>100.00</b>

Notas: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.  
Las inversiones financieras se informan a valor estimado de realización.

## 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin período anterior
	Período actual	Período anterior	Acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIDO ANTERIOR	38443443.95	40981321.67	45985824.18	
(+/-) Suscripciones / reembolsos (neto)	-5200000.00	-3000000.00	-13000000.00	73.33
(-) Beneficios brutos distribuidos	0.00	0.00	0.00	0.00
(+/-) Rendimientos netos	2900729.83	462122.28	3158349.60	527.70
(+) Rendimientos de gestión	3194688.34	604314.49	3878801.46	428.65
(-) Gastos repercutidos	-293958.51	-142192.21	-720451.86	106.73
(-) Comisión de gestión	-87245.86	-94437.61	-370771.34	-7.62
(-) Gastos de financiación	-725.95	-493.04	-3004.62	47.24
(-) Otros gastos repercutidos	-205986.70	-47261.56	-346675.90	335.84
(+) ingresos	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL</b>	<b>36144173.78</b>	<b>38443443.95</b>	<b>36144173.78</b>	<b>0.00</b>

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

## 3. Inversiones financieras

Cumpliendo con la Circular 3/2008, las inversiones están valoradas al Valor de Mercado o Valor Razonable. Dicho valor resulta de corregir el Coste de Adquisición con las variaciones en el Valor Razonable existentes en cada fecha de valoración, ya sean positivas o negativas (Plusvalías/Provisiones).

La cartera de inversiones de Altan II a 31 de diciembre de 2016 (valor de mercado) asciende a €42.763.061,39.

Desde la constitución de Altan II, en la que se suscribieron y desembolsaron al 100% participaciones por un importe de €300.000, hasta el 31 de diciembre de 2016, el importe desembolsado por los partícipes de Altan II es del 75% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Por su parte, desde el inicio de su actividad hasta diciembre de 2016, el Fondo ha recibido por parte de los fondos subyacentes en cartera un total de €43,23 millones en distribuciones. De dicho importe €3,42 millones corresponden a distribuciones realizadas durante el cuarto trimestre del año.

La cartera de inversiones formalizada de Altan II a 31 de diciembre de 2016 está representada por 14 Compromisos de Inversión: dos fondos pan-europeos, dos fondos globales, dos fondos pan-asiáticos, un fondo con enfoque en EE.UU., un fondo con enfoque en mercados emergentes, un fondo con enfoque en países nórdicos, un secundario en un fondo global y cuatro co-inversiones.

Atendiendo al ritmo de distribuciones de los fondos subyacentes mantenidos en cartera, Altan II comenzó en diciembre de 2014 su proceso de desinversión realizando distribuciones trimestrales a partícipes desde entonces. A 31 de diciembre de 2016, el importe total distribuido a los partícipes de Altan II asciende a €29,78 millones (incluyendo la distribución notificada a partícipes en marzo de 2017), lo que representa un 74,14% sobre el capital desembolsado por partícipes.

Durante el cuarto trimestre de 2016 se han generado resultados positivos por importe de €2.900.730 y se ha notificado una nueva distribución a partícipes de €5,20 millones, cuya liquidación está prevista el 28 de abril de 2017. Así, el Patrimonio Neto de Altan II asciende a €36.144.173,78.

Los inversores cuentan con mayor detalle sobre la cartera de inversiones del Altan II en el Informe Trimestral de Valoración y en el Informe Trimestral de Actividad disponibles en la página web.

#### 4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes	X	

#### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

- Es importante resaltar que según la Circular 3/2008 de CNMV, que entró en vigor el 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Gestora dispone de 3 meses a contar desde la fecha de referencia (31/03/2017) para la publicación del Valor Liquidativo y, en este sentido, en junio de 2017 se publicará la valoración oficial correspondiente a 31 de marzo de 2017. El presente Informe, en cumplimiento con la Circular 4/2008 de CNMV debe publicarse durante el mes de abril y por este motivo, la valoración de este Informe hace referencia al último Valor Liquidativo Definitivo publicado, es decir, el correspondiente a 31 de diciembre de 2016.
- A efectos de la información reflejada en la sección 2.1.b) Datos Generales, sobre las comisiones aplicadas en el periodo, recordamos que la base de la Comisión de Gestión, durante el período comprendido entre el séptimo aniversario de la inscripción y la fecha en la que se extinga el Fondo (años 8-12), será la diferencia entre (i) las cantidades comprometidas por el Fondo en las Entidades Participadas y las invertidas en las empresas participadas de Private Equity Real Estate y (ii) el coste de adquisición de la parte de dichos compromisos e inversiones desinvertidos y distribuidos a los partícipes por el Fondo, tal y como se especifica en el Folleto del Fondo.

## 6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20 %)		X
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. S han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	A final del período
k. % endeudamiento medio del período	0.00
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente	0.00
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	9.56

## 7. Anexo explicativo de operaciones vinculadas y otras informaciones

N/A

## 8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

N/A

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL, FIL (en adelante el “Fondo” o el “FIL” o “Altan II”) se constituyó como un Fondo de Inversión Libre para invertir fundamentalmente en instituciones y vehículos especializados en el sector inmobiliario, con el objetivo de lograr rentabilidades significativas a medio y largo plazo mediante la inversión del Patrimonio Total Comprometido del Fondo en una cartera diversificada de instituciones, vehículos, carteras separadas o gestionadas (*managed accounts*) y cualesquiera otros especializados en el sector inmobiliario (en adelante, las “Entidades Participadas”).

### Información sobre la rentabilidad, costes y medidas de riesgo:

La rentabilidad del Fondo viene determinada por la rentabilidad obtenida por las Entidades Participadas. Con carácter general, el Fondo persigue obtener rentabilidades significativas a medio y largo plazo, si bien no existe un objetivo de rentabilidad garantizado y, por tanto, el Fondo no ha establecido un índice de referencia.

Durante el cuarto trimestre de 2016 se han generado resultados positivos por €2.900.730 y se ha notificado una nueva distribución a partícipes de €5.200.000 cuya fecha de liquidación está prevista el 28 de abril de 2017. Así, el Patrimonio Neto de Altan II asciende a €36.144.173,78, lo que supone una reducción de 5,98% respecto al trimestre anterior. El Valor Liquidativo de Altan II es de €1.931,9619, lo que representa un incremento de 7,55% respecto al trimestre anterior.

La rentabilidad de la Letra del Tesoro a 1 año durante el cuarto trimestre de 2016 es de 0,15%. Por su parte, el Ratio Total de Gastos del trimestre es 0,39%. Dicho ratio recoge los gastos de las comisiones de gestión, administración y depositaria, gastos de auditoría, tasas de CNMV, servicios profesionales y de asesoría legal, gastos financieros y servicios bancarios y, en su caso, Impuesto de Sociedades, que ascienden a un total de €139.609,44, calculados sobre el Patrimonio Neto del fondo a 31 de diciembre.

Tal y como se detalla en el Folleto del Fondo, la Sociedad Gestora tiene derecho a percibir una comisión de éxito correspondiente al 5% de los rendimientos netos acumulados por el Fondo una vez se les haya devuelto a los partícipes del Fondo una cantidad igual a sus desembolsos más un retorno preferente correspondiente a una TIR del 8% compuesta anualmente. Se considera prudente contabilizar una

provisión por un importe igual a la cifra que el Fondo debería pagar a la Sociedad Gestora en el caso de que el Fondo se liquidase a fecha del presente informe y se repartiera el Patrimonio Neto. A 30 de diciembre la provisión por Comisión de Éxito asciende a €1.193.340,40.

El Fondo, a 31 de diciembre de 2016, está formado por un total de 34 partícipes.

**Volatilidad:** debido a que el Fondo calcula su valor liquidativo con una periodicidad trimestral, no se dispone del mínimo de valores Liquidativos exigidos por la normativa de CNMV para que la información sobre la volatilidad se considere significativa (13 valores liquidativos), por lo que, atendiendo a la misma, no se debe completar dicha información.

#### **Visión de la Sociedad Gestora sobre la situación de los mercados y su influencia en las decisiones de inversión adoptadas:**

Durante el cuarto trimestre de 2016 el volumen de inversión inmobiliaria global se ha incrementado sustancialmente respecto al tercer trimestre (4T16: +24% vs. 3T16) si bien el volumen de inversión en 2016 ha quedado ligeramente por debajo de los niveles récord del año 2015 (2016: \$661mn; -6% vs. 2015).

Por regiones, Américas se ha consolidado como la región con mayor interés inversor si bien por debajo de los niveles de 2015 (2016: \$285mn; -9% vs. 2015) impulsada por la actividad en EE.UU., especialmente las ciudades de Nueva York y los Ángeles, junto con un incremento de la actividad en Canadá y Méjico.

En Europa, la actividad se ha reducido durante 2016 (2016: \$246mn; -8% vs. 2015) debido a la menor actividad observada en Reino Unido como consecuencia del Brexit, que se ha visto compensada por la importante actividad de Alemania con volúmenes récord.

Finalmente, en Asia Pacífico la actividad se ha incrementado (2016: \$130mn; +5% vs. 2016) destacando la importante actividad registrada en China, principalmente en Shanghái, pero también en otras ciudades como Seúl o Tokio que se colocan entre los principales destinos de la inversión inmobiliaria global.

Por otro lado, los precios de oficinas a nivel global mantienen su tendencia al alza (4T 2016: +4,3% vs. 4T 2015), donde continúan destacando los importantes crecimientos de precios en ciudades como Madrid, Estocolmo, Frankfurt o Sídney en los últimos 12 meses, y en la progresiva compresión del *yield* que se observa en los distintos mercados.

Por último, las rentas globales de oficinas continúan mostrando incrementos (4T 2016: +0,4% vs. 3T 2016; 2016: +2,3% vs. 2015). Cabe destacar la positiva evolución de las rentas en Europa (4T 2016: +0,3% vs. 3T 2016; 2016: +2,6% vs. 2015), donde las caídas de rentas en Londres se han visto compensadas por la positiva evolución de ciudades como Madrid, Ámsterdam o Berlín. Américas también refleja incrementos (4T 2016: +0,5% vs. 3T 2016; 2016: +2,3% vs. 2015) debido a la importante demanda en mercados secundarios de EE.UU. como Baltimore, Tampa, Portland o San Diego. En Asia Pacífico (3T 2016: +0,7% vs. 2T 2016) impulsado por la importante demanda observada en las principales ciudades australianas.

**Compromisos de Inversión:** El 20 de julio de 2012 finalizó el Periodo de Inversión del Fondo. Tal y como se define en el Folleto del mismo, a partir de esta fecha no se realizarán nuevos compromisos en vehículos subyacentes y sólo se realizarán inversiones y desembolsos derivados de compromisos suscritos con anterioridad a dicha fecha.

#### **Resumen de las perspectivas del mercado y de la actuación previsible del Fondo en cuanto a su Política de Inversión:**

El crecimiento económico mundial continúa acelerándose, si bien lo hace a un ritmo moderado (4T 2016: +0,85% vs. 3T 2016). Este crecimiento viene impulsado por el firme y sólido crecimiento de los mercados desarrollados, apoyados en el incremento de la demanda mundial. Las distintas previsiones apuntan a que esta tendencia se mantenga y estiman un crecimiento económico global para el año 2017 de alrededor del 3,5% y de 3,6% en 2018.

En Estados Unidos, en línea con lo esperado por los mercados y dando continuidad al proceso de normalización monetaria iniciado en 2015, la Reserva Federal ("FED") en su reunión del pasado mes de marzo acordó una nueva subida de los tipos de interés de 0,25%, situándolos en el 1%. Esta subida responde al fortalecimiento del mercado laboral y a mejora en las expectativas sobre la evolución de la inflación.

En Europa, tras el crecimiento económico observado durante el cuarto trimestre (4T 2016: +0,4% vs. 3T 2015), durante el primer trimestre del año se ha afianzado este impulso (1T 2017: +0,5% vs. 4T 2016). Por su parte, la inflación se ha acelerado en la Eurozona (4T 2016: +2% vs. 4T 2015). No obstante, el Banco Central Europeo no ve motivos de alarma dado que las presiones en la inflación subyacente siguen siendo moderadas (1T 2017: +0,9% vs. 4T 2016). En los próximos meses, tras la victoria del partido liberal en las elecciones generales holandesas del pasado mes de marzo, hay que tener en cuenta las incertidumbres políticas derivadas de los comicios que tendrán lugar en mayo, junio y septiembre de 2017 en Francia, Reino Unido y Alemania respectivamente.

Por último, las economías emergentes y mercados en desarrollo han tenido una actuación ecléctica: mientras que China ha mantenido un fuerte crecimiento apoyado en su política económica, la actividad en India y Brasil, sumido éste último en un período de recesión, se ha ralentizado por el impacto de la divisa. Por su parte, el crecimiento en Oriente Medio y Turquía se está viendo afectado por factores geopolíticos.

**Información sobre activos en circunstancias excepcionales:** El Fondo no cuenta con activos que se encuentren en circunstancias excepcionales.

**Información sobre la política de los derechos de voto y ejercicio de los mismos**

- I. *Resumen de la política sobre el ejercicio de los derechos de voto:* No existen derechos de voto en ninguno de los vehículos subyacentes. La política de la Sociedad Gestora del Fondo consiste en adquirir derechos económicos en los fondos subyacentes, en ocasiones con derecho de asistencia al “*Advisory Committee*”, pero en ningún caso cuenta con derecho de voto.
- II. *Información sobre el sentido del voto/ no ejercicio del mismo:* El Fondo no tiene derecho de voto en ninguno de los fondos subyacentes que conforman la cartera de valores
- III. *Información sobre el sentido del voto:* Altan II no tiene derecho de voto en ninguno de los fondos subyacentes que conforman la cartera de valores