

ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL FIL

Nº Registro CNMV: 13

**Informe:** Semestral **del** Segundo Trimestre 2019  
**Gestora:** ALTAN CAPITAL S.G.I.I.C. S.A.U.  
**Depositorio:** 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

	Periodo actual
Nº de participaciones	10058.97
Nº de partícipes	33
Beneficios brutos distribuidos por participación (EUR)	0.00
Inversión mínima (EUR)	2500000.00

Fecha	Patrimonio	Valor liquidativo definitivo
Fin de período	20430691.93	2031.0916
Diciembre 2018 (t-1)	19817928.75	1970.1745
Diciembre 2017 (t-2)	26430917.85	1989.2837
Diciembre 2016 (t-3)	36144173.78	1931.9619

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	2019-03-31	2031.0916	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	0.45	0.00	0.45	0.45	0.00	0.45	mixta	al fondo
Comisión de depositario			0.05			0.05	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	3.09	-0.96	2.97	8.36	16.35

El último valor liquidativo definitivo es de fecha: 2019-03-31

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

#### Medidas de riesgo (%)

Volatilidad (i) de:	Acumulado 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									
VaR histórico (ii)									
VaR Condicional (iii)									

(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 periodo de referencia.

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

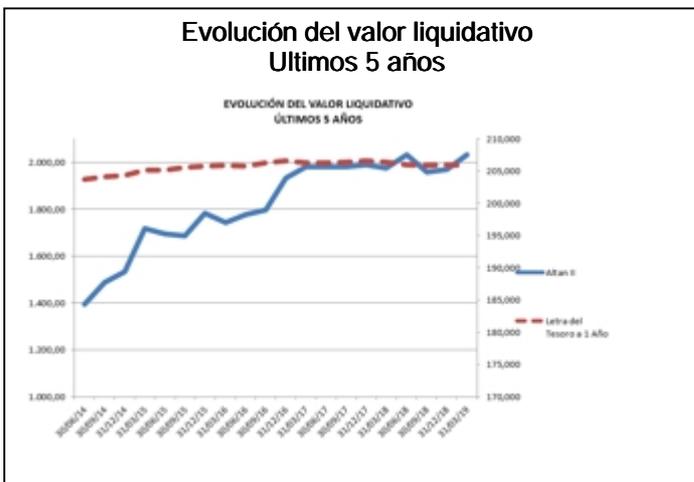
#### Gastos (% s/ patrimonio medio)

	Acumulada año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iii)	0.51	1.36	1.34	1.57	1.41

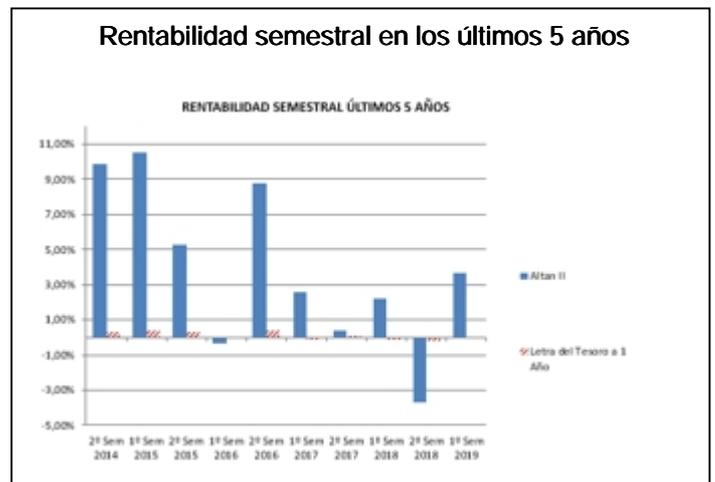
(iii) Incluye todos los gastos directos soportados en el período de referencia: comisión de gestión, comisión de depositario, gastos por servicios exteriores y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.

(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.

#### Evolución del valor liquidativo Últimos 5 años



#### Rentabilidad semestral en los últimos 5 años



## 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	21640633.33	105.92	22899716.58	111.14
* Cartera interior	0.00	0.00	0.00	0.00
* Cartera exterior	21640633.33	105.92	22899716.58	111.14
* 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)	741114.74	3.63	2228478.86	10.81
(+/-) RESTO	-1951056.14	-9.55	-4523738.49	-21.95
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>20430691.93</b>	<b>100.00</b>	<b>20604456.95</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	20604456.95	24128500.31	19817928.75	
(+/-) Suscripciones / reembolsos (neto)	-909999.99	-304999.97	0.00	-73.31
(-) Beneficios brutos distribuidos	0.00	0.00	0.00	0.00
(+/-) Rendimientos netos	736234.97	-114043.39	612763.18	-745.57
(+) Rendimientos de gestión	844803.96	25004.37	667369.31	-123.12
(-) Gastos repercutidos	-108568.99	-139047.76	-54606.13	-21.92
(-) Comisión de gestión	-79489.57	-91435.90	-38897.18	-13.07
(-) Gastos de financiación	-5202.07	0.00	-1597.52	0.00
(-) Otros gastos repercutidos	-23877.35	-47611.86	-14111.43	-49.85
(+) ingresos	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL</b>	<b>20430691.93</b>	<b>20604456.95</b>	<b>20430691.93</b>	<b>-0.84</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 marzo 2019 (valor de mercado) asciende a 21.640.633,33€

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 marzo 2019, 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 marzo 2019, el Fondo ha recibido por parte de los fondos subyacentes en cartera un total de 70,01€ millones en distribuciones. De dicho importe 0,68€ millones corresponden a distribuciones realizadas durante el primer trimestre del año.

La cartera de inversiones formalizada de Altan II a 31 marzo 2019 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 marzo 2019, el importe total distribuido a los partícipes de Altan II asciende a 46,94€ millones, lo que representa un 116,90% sobre el capital desembolsado por partícipes.

Durante el primer trimestre de 2019 se han generado resultados positivos por importe de 612.763,18€. Así, el Patrimonio Neto de Altan II asciende a 20.430.691,93€.

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		<b>X</b>
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		<b>X</b>
c. Reembolso de patrimonio significativo		<b>X</b>
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		<b>X</b>
e. Sustitución de la sociedad gestora		<b>X</b>
f. Sustitución de la entidad depositaria		<b>X</b>
g. Cambio de control de la sociedad gestora		<b>X</b>
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		<b>X</b>
i. Autorización del proceso de fusión		<b>X</b>
j. Otros hechos relevantes	<b>X</b>	

## 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

Con fecha 19 de julio de 2019 se ha comunicado a la CNMV el siguiente hecho relevante:

Por la presente, al efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante "RIIC"), y en nuestra condición de entidad gestora de ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL, FIL, con número de registro 13, (en adelante "el Fondo"), les comunicamos el siguiente Hecho Relevante:

Al amparo de lo previsto en el artículo 24 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y en el artículo 35 Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003 (RIIC), el fondo ALTAN II INMOBILIARIO GLOBAL, FIL queda disuelto como consecuencia del cumplimiento del plazo señalado en sus documentos constitutivos.

ALTAN CAPITAL, S.G.I.I.C., S.A.U., como sociedad gestora del Fondo, y BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, SUCURSAL EN ESPAÑA, como sociedad depositaria, mediante documento de fecha 19 de julio de 2019, confirman la existencia de causa legal para la disolución del Fondo (por el cumplimiento del plazo señalado en sus documentos constitutivos), y en lo que fuera menester han ratificado su acuerdo conjunto relativo a tal disolución.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 del RIIC, una vez publicado este Hecho Relevante, se abrirá el periodo de liquidación, y quedará suspendido el derecho de reembolso y de suscripción de participaciones. ALTAN CAPITAL, SGIC, S.A.U., con el concurso de BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, SUCURSAL EN ESPAÑA, actuará como liquidador del Fondo.

**6. Operaciones vinculadas y otras informaciones**

	SI	NO
a. Participes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20 %)		<b>X</b>
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		<b>X</b>
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		<b>X</b>
d. S han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		<b>X</b>
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		<b>X</b>
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		<b>X</b>
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		<b>X</b>
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		<b>X</b>
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		<b>X</b>
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		<b>X</b>

	<b>A final del período</b>
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	9.81

## 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").

o 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 primer trimestre de 2019 se han generado resultados positivos por importe de 612.763,18. Así, el Patrimonio Neto de Altan II asciende a 20.430.691,93€, lo que supone un aumento de 3,09% respecto al trimestre anterior. El Valor Liquidativo de Altan II es de 2.031.0916, lo que representa un aumento del 3,09% respecto al trimestre anterior.

La rentabilidad de la Letra del Tesoro a 1 año durante el primer trimestre de 2019 es de -0,05%. Por su parte, el Ratio Total de Gastos del trimestre es 0,26%. Dicha 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 53.008,61€, calculados sobre el Patrimonio Neto del fondo a 31 marzo 2019. Dicho importe no incluye los gastos de la comisión de gestión sobre resultados ("carry") ni los gastos de financiación.

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 31 marzo 2019 la provisión por Comisión de Éxito asciende a 1.075.522,74€

El Fondo, a 31 marzo 2019, está formado por un total de 33 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.

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

La incertidumbre política y económica siguieron siendo el centro de atención en el primer trimestre de 2019 y esto se reflejó en los mercados inmobiliarios mundiales, con volúmenes de inversión decreciendo un 8% respecto al mismo trimestre del año anterior y situándose en los US\$156 mil millones. La caída en los volúmenes de inversión de las regiones de Américas y EMEA contrarrestaron el gran volumen de inversión de la región de Asia Pacífico. De esta forma, el volumen de inversión global cayó a su nivel trimestral más bajo en dos años. Se espera que la inversión global inmobiliaria disminuya entre un 5%-10% respecto al año anterior, hasta aproximadamente US\$690 mil millones.

o El volumen de arrendamiento global se ha mantenido estable, aumentando un 2% respecto al mismo periodo del año anterior. Los volúmenes en Américas y EMEA han aumentado un 6% en el primer trimestre del año, mientras que Asia Pacífico, que lideró el volumen de arrendamiento global en 2018, ha disminuido un 20% debido, principalmente, a la incertidumbre económica y a restricciones en la oferta. Para el año 2019 se prevé que la demanda se mantenga en niveles de 2018, con un ligero descenso en Europa y Asia Pacífico (de hasta el 5%) debido a la combinación de incertidumbre económica y, en algunos casos, a restricciones en la oferta.

o Cabe destacar que los niveles de desocupación en el sector de oficinas siguen disminuyendo y se posicionan en 11,1%, a pesar del gran número de nuevas entregas. La desocupación cayó en Europa hasta el 6% y en las Américas hasta el 14,5%, mientras que se mantuvieron estables en Asia Pacífico en 10,3%. Se prevé que las nuevas entregas alcancen niveles máximos este año (19 millones de metros cuadrados), comparable a los niveles máximos de 2008. Con un tercio más de metros cuadrados en el mercado que en 2018, se espera que la tasa de desocupación de oficinas aumente ligeramente durante el 2019, posicionándose en torno a los 11,5%.

o El índice de rentas de oficinas prime se ha mantenido estable durante los últimos 18 meses, cotizando cerca del 4% en 30 ciudades mundiales. Se prevé un crecimiento positivo durante 2019, aunque se ralentizará hasta el 3% a medida que aumente la oferta. Si bien se prevé que Singapur lidere el índice de rentas de oficinas prime en 2019, es probable que las primeras posiciones estén dominadas por la región de Américas, en particular Boston, San Francisco, Toronto y Sao Paulo.

o 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.

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

Elevada actividad del mercado inmobiliario mundial en el primer trimestre de 2019, aunque con indicios de ralentización con respecto a los altos niveles del año anterior. La demanda de espacio de oficinas se mantuvo firme en los primeros meses del año, y se encuentra en vías de igualar en 2019 los niveles que se alcanzaron el año anterior, aunque se prevé un ligero aumento de los niveles de desocupación debido al aumento de nuevas entregas (proyectadas a alcanzar niveles de 2008). Se espera que en 2019 la actividad decrezca ligeramente debido a la mayor disciplina de los inversores y a la falta de producto adecuado.

En cuanto al Fondo, debido a la finalización del Periodo de Inversión el día 20 de julio de 2012, la Sociedad Gestora ha concluido el proceso de análisis de oportunidades de inversión. El Fondo tiene una cartera formada por 14 compromisos de inversión ampliamente diversificados en primarios, co-inversiones y secundarios.

\* 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

Valor liquidativo y comisión de gestión

1. 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 (30/06/2019) para la publicación del Valor Liquidativo y, en este sentido, en septiembre de 2019 se publicará la valoración oficial correspondiente a 30 junio 2019. El presente Informe, en cumplimiento con la Circular 4/2008 de CNMV debe publicarse durante el mes de julio y, por este motivo, la valoración de este Informe hace referencia al último Valor Liquidativo Definitivo publicado, es decir, el correspondiente a 31 marzo 2019.

2. 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 periodo 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.