

Informe Semestral de Gestió del Segon Semestre 2018

SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES - OPPORTUNITIES FUND, FI

Número d'Inscripció a l'AFA:

0014-12

Societat Gestora: ANDORRA GESTIÓ AGRICOL REIG, SAU, SGOIC

C/Manel Cerqueda i Escaler, 3-5

AD700 Escaldes Engordany

Principat d'Andorra

Grup Financer Gestora: ANDBANK

Societat dipositària: ANDORRA BANC AGRICOL REIG, SA

C/Manel Cerqueda i Escaler, 6

AD700 Escaldes Engordany

Principat d'Andorra

Grup Financer Dipositari: ANDBANK

Entitat Auditora: KPMG Auditores, SLU

1

Dades Identificatives

Denominació fons:	OPPORTUNITIES FUND, FI	Tipus d'inversió:	Fons Immobiliari
Denominació compartiment:	SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES	Data d'inici d'activitats:	11/09/2014
Denominació classe:	-	Inversió mínima:	50.000 EUR
Característiques:	Distribució	Periodicitat càlcul del valor liquidatiu:	Semestral
Divisa de referència:	Euro	Índex de referència:	-

Objectius i política d'inversió

El compartiment té com objecte la inversió en una societat anònima de dret espanyol denominada "AKM REAL ESTATE II PLUS SICC, SA" quin objecte social és la tinença d'accions i participacions en

altres companyies quin respectiu objecte social consistirà en invertir en tot tipus d'actius immobiliaris.

L'objectiu principal de "AKM REAL ESTATE II PLUS SICC, SA", i per tant del compartiment, és generar valor pels seus accionistes, mitjançant la inversió en immobles localitzats principalment a les zones residencials del centre urbà de Madrid i Barcelona.

Amb la finalitat de maximitzar la rendibilitat de les inversions realitzades, la societat durà a terme les rehabilitacions i reformes que consideri oportunes en cada cas i procedirà a vendre de forma fragmentada les unitats immobiliàries que componen els susdits immobles, fent –si escau- una adequada gestió de les rendes de lloguer obtingudes.

El compartiment podrà emprar instruments financers derivats per cobrir-se parcialment o total així com amb l'objectiu d'incrementar l'exposició a determinats actius financers, sempre i quan aquesta no superi els límits establerts pel fons i pel compartiment. La utilització de derivats no serà mai per cobrir o incrementar l'exposició del compartiment per sobre del límit del 100% del seu patrimoni. La gestora pretén, en les circumstàncies apropiades, utilitzar les tècniques i instruments disponibles tant per a una gestió eficient de la cartera com per protegir-se contra els riscos de divisa, tipus d'interès, de preu, volatilitat, contrapartida, crèdit, etc.

Riscos

* **Amb caràcter general:** els rendiments obtinguts pels partícips poden variar d'un període a un altre, depenent –entre altres- dels interessos meritats, del pagament o no de dividends i per l'existència de possibles variacions de preu dels actius que componen el seu patrimoni. Així, en alguns exercicis, els retorns de capital poden ser negatius.

* **Risc de liquiditat:** representa la facilitat d'un actiu per convertir-lo en efectiu, mantenint el seu valor. Aquest risc s'esdevé quan no es puguin atendre els compromisos dels passius financers en virtut dels quals s'hagi d'entregar efectiu o quan s'hagin de realitzar altres actius financers.

El **risc de liquiditat d'un actiu** es manifesta quan, tot i disposar d'aquest i de tenir la voluntat de vendre'l, la venda es materialitza a un preu inadequat (habitualment inferior a l'esperat) i/o en un termini incorrecte (habitualment més tard de l'esperat) o, directament, no es pot materialitzar.

El **risc de liquiditat d'un passiu** es manifesta quan aquest passiu (obligació, deute, compromís de pagament, etc.) no es pugui satisfer en la seva data de venciment o termini exigible que li correspongui i/o es satisfà a un preu inadequat.

* **Risc de mercat:** fa referència a les possibles pèrdues que pot experimentar el valor d'un actiu del patrimoni del compartiment, així com les variacions que poden produir-se en els fluxos d'efectiu futurs, en resposta a canvis desfavorables en variables de mercat com –entre altres- els tipus d'interès, els tipus de canvi i els preus dels instruments financers. A continuació, es descriuen els principals riscos que afecten a aquestes variables de mercat:

- **Risc de tipus d'interès:** representa les variacions o fluctuacions dels tipus d'interès en els fluxos de caixa futurs i/o el valor raonable dels instruments financers. Aquest risc impacta en el preu dels actius de renda fixa, que –en termes generals- és reduït per aquells actius amb una durada a curt termini i és elevat a llarg termini.

- **Risc de tipus de canvi:** representa les variacions que experimenten els actius com a conseqüència de les fluctuacions de les divises distintes a la divisa de referència del compartiment.

- **Risc de preu:** representa les variacions desfavorables en valor dels actius del compartiment com a conseqüència de canvis en el mercat financer.

* **Risc de crèdit i contrapartida:** representa la pèrdua potencial en el cas que una contrapartida no pugui satisfer les seves obligacions contractuals de pagament.

* **Risc de palanquejament:** es produeix quan existeix endeutament per finançar una inversió, disminuint el capital propi invertit i augmentant, al seu torn, els riscos de la inversió per una major exposició a la insolvència o incapacitat d'atendre els pagaments.

2

Dades Generals

Remuneracions Liquiditat

Compte corrent:	-
Overnight:	0
Dipòsits a termini:	-
Total en dipòsits de la societat dipositària:	-

Dades relatives als resultats del trimestre:

	Període anterior	Període actual		
Nº participacions	36.663,00	-	Subscripcions en el trimestre:	-
Valor Liquidatiu	85,8356	-	Reemborsaments en el trimestre:	-
Patrimoni	3.146.990,60	-	Rendiment del període:	-100,00%

Comissions

	Màximes segons escriptura		Efectivament aplicades	
	%	Període de liquidació	%	Import Meritat Acc.
Comissió de gestió	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de dipositaria	0,80%	ANUAL	0,75%	23.601,00
Comissió de subscripció	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de reemborsament	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió sobre resultats	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Total despeses (sense incloure despeses transaccionals): 0,464%

Total despeses (inclouen despeses transaccionals): 0,464%

Nota: Impuestos Indirectes no Inclosos (IGI: 9.5%)

3 Comportament

Rendibilitats

Ratis

	Rendibilitat (%)
2018	-100,00%
2017	-12,57%
2016	-1,28%
2015	-0,15%
2014	-0,40%
2013	-
TAE (Des de Inici)	-100,00%

Nota: Els rendiments obtinguts en el passat no impliquen rendiments futurs

Rati de rotació de la cartera	62,75%
Alfa	n.a.
Beta	n.a.
Volatilitat darrers 12 mesos	83,28%
Ràtio Sharpe	n.a.
Tracking Error	n.a.
Duració modificada	n.a.
Rating Mig	n.a.

4 Composició de la cartera

Títols	Rating	Divisa	% Actual	% Trimestre anterior
RV\AKM REAL ESTATE II PLUS, S.A.\0		EUR	100,00%	100,00%

Distribucions dels actius

Classe d'actiu	%
Cash	21,24%
Real Estate	78,76%
	100,00%

5 Derivats

Forwards

Descripció	Quantitat	Divisa	Venciment
-	-	-	-

Posició Futurs

Descripció	Mercat	Nº Contractes	Valor Mercat	Venciment	Objectiu
-	-	-	-	-	-

Moviments en Futurs

Data	Descripció	Acció	Nº Contractes
-	-	-	-

6

Fets Rellevants

	SI	NO
a. Reemborsament de més del 20% de patrimoni		X
b. Operacions d'endeutament amb tercers on s'excedeixi el 5% del patrimoni		X
c. Substitució de la societat gestora		X
d. Substitució de la entitat dipositaria		X
e. Canvi control de la societat gestora		X
f. Canvi en elements essencials del prospectus		X
g. Préstec de títols		X
h. Incumpliments del reglament		X
i. Altres fets rellevants	X	

Explicació Fets Rellevants

i. Altres fets rellevants

Aquest compartiments està tancat a subscripcions i reemborsaments.

7

Comentari de gestió

AKM es va constituir el 19 de setembre del 2014 amb un capital social de 9.321.000 euros i una durada limitada a un màxim de 7 anys. L'aportació (capital desemborsat) al compartiment representa el 93% (€ 8.700.000) del compromís inicial (capital subscrit), a 30 de juny de 2018. AKM ha invertit o compromès en els següents projectes immobiliaris:

- Adquisició immoble en carrer Barquillo de Madrid, ja pràcticament desinvertit.
- Adquisició d'edificis a carrers Hermosilla i Porvenir de Madrid, rehabilitats i venuts en la seva integritat.
- Adquisició de un complex d'edificis a Arganzuela, Madrid. En fase de reformes i desinversió.
- Adquisició d'immoble en Menendez Pelayo, Madrid. En fase de rehabilitació i s'espera iniciar vendes a finals 2018- principis 2019
- Adquisició d'immoble en carrer Silvela, Madrid. En fase de rehabilitació i finalitzat el procés de desocupació de l'immoble s'inicia el procés de venda dels habitatges i locals.

AKM no preveu realitzar noves inversions, però es podria realitzar una petició de capital addicional per finançar els diferents projectes d'obra en marxa o pendents en cas de necessitat financera.

En quant a les devolucions d'AKM els recursos provenen de les vendes materialitzades de part dels immobles de Arganzuela i Barquillo, i la totalitat de Hermosilla i Porvenir,.

El compartiment SREO participa en un 47,4198% de AKM (4.420.000 €) i fins al 30 de juny s'ha realitzada una distribució de capital, i es preveu realitzar una nova distribució abans de finals d'any. La plusvàlua neta de l'inversor del compartiment ha de considerar la variació del valor liquidatiu més les distribucions de capital percebudes.

Es preveu que la major part de les devolucions pendents es produeixin durant el 2019, i si les condicions de mercat no s'alteren substancialment, la durada del compartiment finalitzi durant el 2020. La TIR esperada actual és del 15%, dada basada en les expectatives esperades de vendes i hipòtesis de despeses, estimació que podria diferir de la TIR final del projecte. Remarcar que el compartiment està valorat sobre els Fons propis i, sense tenir en compte les potencials revaloritzacions dels preus dels immobles pendents de vendre.

Informe Semestral de Gestió del Primer Semestre 2018

SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES - OPPORTUNITIES FUND, FI

Número d'Inscripció a l'AFA:

0014-12

Societat Gestora: ANDORRA GESTIÓ AGRICOL REIG, SAU, SGOIC
C/Manel Cerqueda i Escaler, 3-5
AD700 Escaldes Engordany
Principat d'Andorra
Grup Financer Gestora: ANDBANK

Societat dipositària: ANDORRA BANC AGRICOL REIG, SA
C/Manel Cerqueda i Escaler, 6
AD700 Escaldes Engordany
Principat d'Andorra
Grup Financer Dipositari: ANDBANK

Entitat Auditora: KPMG Auditores, SLU

1 Dades Identificatives

Denominació fons:	OPPORTUNITIES FUND, FI	Tipus d'inversió:	Fons Immobiliari
Denominació compartiment:	SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES	Data d'inici d'activitats:	11/09/2014
Denominació classe:	-	Inversió mínima:	50.000 EUR
Característiques:	Distribució	Periodicitat càlcul del valor liquidatiu:	Semestral
Divisa de referència:	Euro	Índex de referència:	-

Objectius i política d'inversió

El compartiment té com objecte la inversió en una societat anònima de dret espanyol denominada "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA" quin objecte social és la tinença d'accions i participacions en altres companyies quin respecte objecte social consistirà en invertir en tot tipus d'actius immobiliaris.

L'objectiu principal de "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA", i per tant del compartiment, és generar valor pels seus accionistes, mitjançant la inversió en immobles localitzats a les zones residencials del centre urbà de Madrid i Barcelona, principalment.

L'objectiu serà incrementar el seu valor, fent una adequada gestió de les rendes de lloguer obtingudes i, si escau, es duran a terme rehabilitacions o reformes dels mateixos.

Amb l'objectiu de maximitzar la rendibilitat de les inversions realitzades, es procedirà a vendre de forma fragmentada les unitats immobiliàries que componen els susdits immobles.

No obstant el prèviament esmentat, també es podran dur a terme adquisicions de locals comercials o altres actius que formin part dels immobles susdits, així com edificis d'oficines que puguin ser objecte d'una reconversió de destí a residencial.

Tot i que el compartiment està destinat a la inversió abans descrita, de forma puntual i per a protegir els interessos dels inversors, podrà invertir en actius líquids del mercat monetari dels països de l'OCDE, fent que el 100% del patrimoni pugui trobar-se en compte corrent.

El compartiment podrà emprar instruments financers derivats amb la finalitat de cobrir-se parcial o totalment, així com amb l'objectiu d'incrementar l'exposició a determinats actius financers sempre i quan aquesta no superi els límits establerts pel fons i pel compartiment. En aquest darrer cas, la utilització de derivats no serà mai per palanquejar el compartiment per sobre del seu patrimoni. L'entitat gestora pretén en circumstàncies apropiades utilitzar les tècniques i instruments disponibles tant per a una gestió eficient de la cartera com per protegir-se contra els riscos de divisa, tipus d'interès, de preu, volatilitat, contrapartida, crèdit, etc.

Riscos

Degut a la naturalesa dels actius d'aquest compartiment, es fa una relació –merament enunciativa i no pas limitadora– dels principals riscos als quals poden estar sotmesos els seus inversors:

*El valor de les inversions pot incrementar o disminuir;

*Les inversions en actius immobiliaris no són líquides;

*Les valoracions i les operacions d'actius immobiliaris depenen de factors tant macroeconòmics –inherents a l'entorn de mercat– con microeconòmics –característiques específiques de l'immoble;

*Arribada la finalització del període principal o de les seves successives prorroques en què s'ha assolit l'horitzó d'inversió –amb o sense els resultats previstos– la societat quedarà dissolta i s'obrirà el període de liquidació, el qual pot finalitzar amb pagament de la quota de cadascun dels socis amb béns i drets en espècie;

*L'èxit del compartiment dependrà de l'èxit del la Societat "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA" així com de l'èxit de l'equip que gestionarà la societat prèviament esmentada, "AKM GESTIÓN INMOBILIARIA X, SL", per identificar, seleccionar i realitzar les inversions adequades;

*Durant la vida del compartiment podran produir-se canvis de regulació que podrien comportar efectes adversos sobre el mateix, respecte dels inversors o, fins i tot, de les inversions realitzades.

El present llistat de factors de risc no és exhaustiu i no pretén contenir una relació de tots els possibles riscos que estiguin associats a una inversió en el present compartiment.

2 Dades Generals

Remuneracions Liquiditat

Compte corrent:	-
Overnight:	0
Dipòsits a termini:	-
Total en dipòsits de la societat dipositària:	-

Dades relatives als resultats del trimestre:

	Període anterior	Període actual
Nº participacions	36.662,65	36.662,65
Valor Liquidatiu	85,8356	85,3243
Patrimoni	3.146.960,09	3.128.215,21

Subscripcions en el trimestre:	-
Reemborsaments en el trimestre:	-
Rendiment del període:	-0,60%

Comissions

	Màximes segons escriptura		Efectivament aplicades	
	%	Període de liquidació	%	Import Meritat Acc.
Comissió de gestió	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de dipositaria	1,00%	ANUAL	0,68%	11.764,74
Comissió de subscripció	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de reemborsament	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió sobre resultats	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Total despeses (sense incloure despeses transaccionals):	0.66%
Total despeses (inclouen despeses transaccionals):	0.66%

Nota: Impostos Indirectes no Inclosos (IGI: 9.5%)

3 Comportament

Rendibilitats

Ratis

	Rendibilitat (%)
2018	-0,60%
2017	-12,57%
2016	-1,28%
2015	-0,15%
2014	-0,40%
2013	-
TAE (Des de Inici)	-4,09%

Nota: Els rendiments obtinguts en el passat no impliquen rendiments futurs

Rati de rotació de la cartera	8.85%
Alfa	n.a.
Beta	n.a.
Volatilitat darrers 12 mesos	13,19%
Ràtio Sharpe	n.a.
Tracking Error	n.a.
Duració modificada	n.a.
Rating Mig	n.a.

4 Composició de la cartera

Títols	Rating	Divisa	% Actual	% Trimestre anterior
RV\AKM REAL ESTATE II PLUS, S.A.\O		EUR	100,00%	100,00%

Distribucions dels actius

Classe d'actiu	%
Cash	17,02%
Real Estate	82,98%
	100,00%

5 Derivats

Forwards

Descripció	Quantitat	Divisa	Venciment
-	-	-	-

Posició Futurs

Descripció	Mercat	Nº Contractes	Valor Mercat	Venciment	Objectiu
-	-	-	-	-	-

Moviments en Futurs

Data	Descripció	Acció	Nº Contractes
-	-	-	-

6

Fets Rellevants

	SI	NO
a. Reemborsament de mes del 20% de patrimoni		X
b. Operacions d'endeutament amb tercers on s'excedeixi el 5% del patrimoni		X
c. Substitució de la societat gestora		X
d. Substitució de la entitat dipositora		X
e. Canvi control de la societat gestora		X
f. Canvi en elements essencials del prospectus		X
g. Préstec de títols		X
h. Incumpliments del reglament		X
i. Altres fets rellevants	X	

Explicació Fets Rellevants

i. Altres fets rellevants

Aquest compartiments està tancat a subscripcions i reemborsaments.

7

Comentari de gestió

AKM es va constituir el 19 de setembre del 2014 amb un capital social de 9.321.000 euros i una durada limitada a un màxim de 7 anys. L'aportació (capital desemborsat) al compartiment representa el 93% (€ 8.700.000) del compromís inicial (capital subscrit), a 30 de juny de 2018. AKM ha invertit o compromès en els següents projectes immobiliaris:

- Adquisició immoble en carrer Barquillo de Madrid, ja pràcticament desinvertit.
- Adquisició d'edificis a carrers Hermosilla i Porvenir de Madrid, rehabilitats i venuts en la seva integritat.
- Adquisició de un complex d'edificis a Arganzuela, Madrid. En fase de reformes i desinversió.
- Adquisició d'immoble en Menendez Pelayo, Madrid. En fase de rehabilitació i s'espera iniciar vendes a finals 2018- principis 2019
- Adquisició d'immoble en carrer Silvela, Madrid. En fase de rehabilitació i finalitzat el procés de desocupació de l'immoble s'inicia el procés de venda dels habitatges i locals.

AKM no preveu realitzar noves inversions, però es podria realitzar una petició de capital adicional per finançar els diferents projectes d'obra en marxa o pendents en cas de necessitat financera.

En quant a les devolucions d'AKM els recursos provenen de les vendes materialitzades de part dels immobles de Arganzuela i Barquillo, i la totalitat de Hermosilla i Porvenir,.

El compartiment SREO participa en un 47,4198% de AKM (4.420.000 €) i fins al 30 de juny s'ha realitzada una distribució de capital, i es preveu realitzar una nova distribució abans de finals d'any. La plusvàlua neta de l'inversor del compartiment ha de considerar la variació del valor liquidatiu més les distribucions de capital percebudes.

Es preveu que la major part de les devolucions pendents es produeixin durant el 2019, i si les condicions de mercat no s'alteren substancialment, la durada del compartiment finalitzi durant el 2020. La TIR esperada actual és del 15%, dada basada en les expectatives esperades de vendes i hipòtesis de despeses, estimació que podria diferir de la TIR final del projecte. Remarcar que el compartiment està valorat sobre els Fons propis i, sense tenir en compte les potencials revaloritzacions dels preus dels immobles pendents de vendre.

Informe Semestral de Gestió del Segon Semestre 2017

SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES - OPPORTUNITIES FUND, FI

Número d'Inscripció a l'AFA:

0014-12

Societat Gestora: ANDORRA GESTIÓ AGRICOL REIG, SAU, SGOIC
C/Manel Cerqueda i Escaler, 3-5
AD700 Escaldes Engordany
Principat d'Andorra
Grup Financer Gestora: ANDBANK

Societat dipositària: ANDORRA BANC AGRICOL REIG, SA
C/Manel Cerqueda i Escaler, 6
AD700 Escaldes Engordany
Principat d'Andorra
Grup Financer Dipositari: ANDBANK

Entitat Auditora: KPMG Auditores, SLU

1 Dades Identificatives

Denominació fons:	OPPORTUNITIES FUND, FI	Tipus d'inversió:	Fons Immobiliari
Denominació compartiment:	SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES	Data d'inici d'activitats:	11/09/2014
Denominació classe:	-	Inversió mínima:	50.000 EUR
Característiques:	Distribució	Periodicitat càlcul del valor liquidatiu:	Semestral
Divisa de referència:	Euro	Índex de referència:	-

Objectius i política d'inversió

El compartiment té com objecte la inversió en una societat anònima de dret espanyol denominada "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA" quin objecte social és la tinença d'accions i participacions en altres companyies quin respecte objecte social consistirà en invertir en tot tipus d'actius immobiliaris.

L'objectiu principal de "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA", i per tant del compartiment, és generar valor pels seus accionistes, mitjançant la inversió en immobles localitzats a les zones residencials del centre urbà de Madrid i Barcelona, principalment.

L'objectiu serà incrementar el seu valor, fent una adequada gestió de les rendes de lloguer obtingudes i, si escau, es duran a terme rehabilitacions o reformes dels mateixos.

Amb l'objectiu de maximitzar la rendibilitat de les inversions realitzades, es procedirà a vendre de forma fragmentada les unitats immobiliàries que componen els susdits immobles.

No obstant el prèviament esmentat, també es podran dur a terme adquisicions de locals comercials o altres actius que formin part dels immobles susdits, així com edificis d'oficines que puguin ser objecte d'una reconversió de destí a residencial.

Tot i que el compartiment està destinat a la inversió abans descrita, de forma puntual i per a protegir els interessos dels inversors, podrà invertir en actius líquids del mercat monetari dels països de l'OCDE, fent que el 100% del patrimoni pugui trobar-se en compte corrent.

El compartiment podrà emprar instruments financers derivats amb la finalitat de cobrir-se parcial o totalment, així com amb l'objectiu d'incrementar l'exposició a determinats actius financers sempre i quan aquesta no superi els límits establerts pel fons i pel compartiment. En aquest darrer cas, la utilització de derivats no serà mai per palanquejar el compartiment per sobre del seu patrimoni. L'entitat gestora pretén en circumstàncies apropiades utilitzar les tècniques i instruments disponibles tant per a una gestió eficient de la cartera com per protegir-se contra els riscos de divisa, tipus d'interès, de preu, volatilitat, contrapartida, crèdit, etc.

Riscos

Degut a la naturalesa dels actius d'aquest compartiment, es fa una relació –merament enunciativa i no pas limitadora– dels principals riscos als quals poden estar sotmesos els seus inversors:

*El valor de les inversions pot incrementar o disminuir;

*Les inversions en actius immobiliaris no són líquides;

*Les valoracions i les operacions d'actius immobiliaris depenen de factors tant macroeconòmics –inherents a l'entorn de mercat– con microeconòmics –característiques específiques de l'immoble;

*Arribada la finalització del període principal o de les seves successives prorroques en què s'ha assolit l'horitzó d'inversió –amb o sense els resultats previstos– la societat quedarà dissolta i s'obrirà el període de liquidació, el qual pot finalitzar amb pagament de la quota de cadascun dels socis amb béns i drets en espècie;

*L'èxit del compartiment dependrà de l'èxit de la Societat "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA" així com de l'èxit de l'equip que gestionarà la societat prèviament esmentada, "AKM GESTIÓN INMOBILIARIA X, SL", per identificar, seleccionar i realitzar les inversions adequades;

*Durant la vida del compartiment podran produir-se canvis de regulació que podrien comportar efectes adversos sobre el mateix, respecte dels inversors o, fins i tot, de les inversions realitzades.

El present llistat de factors de risc no és exhaustiu i no pretén contenir una relació de tots els possibles riscos que estiguin associats a una inversió en el present compartiment.

2 Dades Generals

Remuneracions Liquiditat

Compte corrent:	-
Overnight:	0
Dipòsits a termini:	-
Total en dipòsits de la societat dipositària:	-

Dades relatives als resultats del trimestre:

	Període anterior	Període actual
Nº participacions	36.662,65	36.662,65
Valor Liquidatiu	86,5300	85,8356
Patrimoni	3.172.421,10	3.146.960,09

Subscripcions en el trimestre:	-
Reemborsaments en el trimestre:	-
Rendiment del període:	-0,80%

Comissions

	Màximes segons escriptura		Efectivament aplicades	
	%	Període de liquidació	%	Import Meritat Acc.
Comissió de gestió	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de dipositaria	1,00%	ANUAL	0,68%	23.601,61
Comissió de subscripció	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de reemborsament	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió sobre resultats	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Total despeses (sense incloure despeses transaccionals):	0.88%
Total despeses (inclouen despeses transaccionals):	0.88%

Nota: Impostos Indirectes no Inclosos (IGI: 9.5%)

3 Comportament

Rendibilitats

Ratis

	Rendibilitat (%)
2018	-0,60%
2017	-12,57%
2016	-1,28%
2015	-0,15%
2014	-0,40%
2013	-
TAE (Des de Inici)	-4,09%

Nota: Els rendiments obtinguts en el passat no impliquen rendiments futurs

Rati de rotació de la cartera	3.09%
Alfa	n.a.
Beta	n.a.
Volatilitat darrers 12 mesos	13,27%
Ràtio Sharpe	n.a.
Tracking Error	n.a.
Duració modificada	n.a.
Rating Mig	n.a.

4 Composició de la cartera

Títols	Rating	Divisa	% Actual	% Trimestre anterior
RV\AKM REAL ESTATE II PLUS, S.A.\O		EUR	100,00%	100,00%

Distribucions dels actius

Classe d'actiu	%
Cash	13,85%
Real Estate	86,15%
	100,00%

5 Derivats

Forwards

Descripció	Quantitat	Divisa	Venciment
-	-	-	-

Posició Futurs

Descripció	Mercat	Nº Contractes	Valor Mercat	Venciment	Objectiu
-	-	-	-	-	-

Moviments en Futurs

Data	Descripció	Acció	Nº Contractes
-	-	-	-

	SI	NO
a. Reemborsament de més del 20% de patrimoni		X
b. Operacions d'endeutament amb tercers on s'excedeixi el 5% del patrimoni		X
c. Substitució de la societat gestora		X
d. Substitució de la entitat dipositària		X
e. Canvi control de la societat gestora		X
f. Canvi en elements essencials del prospectus		X
g. Préstec de títols		X
h. Incumpliments del reglament		X
i. Altres fets rellevants	X	

Explicació Fets Rellevants

i. Altres fets rellevants

Aquest compartiment està tancat a subscripcions i reemborsaments.

Informe Semestral de Gestió del Primer Semestre 2017

SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES - OPPORTUNITIES FUND, FI

Número d'Inscripció a l'AFA:

0014-12

Societat Gestora: ANDORRA GESTIÓ AGRICOL REIG, SAU, SGOIC
C/Manel Cerqueda i Escaler, 3-5
AD700 Escaldes Engordany
Principat d'Andorra
Grup Financer Gestora: ANDBANK

Societat dipositària: ANDORRA BANC AGRICOL REIG, SA
C/Manel Cerqueda i Escaler, 6
AD700 Escaldes Engordany
Principat d'Andorra
Grup Financer Dipositari: ANDBANK

Entitat Auditora: KPMG Auditores, SLU

1 Dades Identificatives

Denominació fons:	OPPORTUNITIES FUND, FI	Tipus d'inversió:	Fons Immobiliari
Denominació compartiment:	SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES	Data d'inici d'activitats:	11/09/2014
Denominació classe:	-	Inversió mínima:	50.000 EUR
Característiques:	Distribució	Periodicitat càlcul del valor liquidatiu:	Semestral
Divisa de referència:	Euro	Índex de referència:	-

Objectius i política d'inversió

El compartiment té com objecte la inversió en una societat anònima de dret espanyol denominada "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA" quin objecte social és la tinença d'accions i participacions en altres companyies quin respecte objecte social consistirà en invertir en tot tipus d'actius immobiliaris.

L'objectiu principal de "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA", i per tant del compartiment, és generar valor pels seus accionistes, mitjançant la inversió en immobles localitzats a les zones residencials del centre urbà de Madrid i Barcelona, principalment.

L'objectiu serà incrementar el seu valor, fent una adequada gestió de les rendes de lloguer obtingudes i, si escau, es duran a terme rehabilitacions o reformes dels mateixos.

Amb l'objectiu de maximitzar la rendibilitat de les inversions realitzades, es procedirà a vendre de forma fragmentada les unitats immobiliàries que componen els susdits immobles.

No obstant el prèviament esmentat, també es podran dur a terme adquisicions de locals comercials o altres actius que formin part dels immobles susdits, així com edificis d'oficines que puguin ser objecte d'una reconversió de destí a residencial.

Tot i que el compartiment està destinat a la inversió abans descrita, de forma puntual i per a protegir els interessos dels inversors, podrà invertir en actius líquids del mercat monetari dels països de l'OCDE, fent que el 100% del patrimoni pugui trobar-se en compte corrent.

El compartiment podrà emprar instruments financers derivats amb la finalitat de cobrir-se parcial o totalment, així com amb l'objectiu d'incrementar l'exposició a determinats actius financers sempre i quan aquesta no superi els límits establerts pel fons i pel compartiment. En aquest darrer cas, la utilització de derivats no serà mai per palanquejar el compartiment per sobre del seu patrimoni. L'entitat gestora pretén en circumstàncies apropiades utilitzar les tècniques i instruments disponibles tant per a una gestió eficient de la cartera com per protegir-se contra els riscos de divisa, tipus d'interès, de preu, volatilitat, contrapartida, crèdit, etc.

Riscos

Degut a la naturalesa dels actius d'aquest compartiment, es fa una relació –merament enunciativa i no pas limitadora– dels principals riscos als quals poden estar sotmesos els seus inversors:

*El valor de les inversions pot incrementar o disminuir;

*Les inversions en actius immobiliaris no són líquides;

*Les valoracions i les operacions d'actius immobiliaris depenen de factors tant macroeconòmics –inherents a l'entorn de mercat– con microeconòmics –característiques específiques de l'immoble;

*Arribada la finalització del període principal o de les seves successives prorroques en què s'ha assolit l'horitzó d'inversió –amb o sense els resultats previstos– la societat quedarà dissolta i s'obrirà el període de liquidació, el qual pot finalitzar amb pagament de la quota de cadascun dels socis amb béns i drets en espècie;

*L'èxit del compartiment dependrà de l'èxit de la Societat "AKM REAL ESTATE II PLUS, SA" així com de l'èxit de l'equip que gestionarà la societat prèviament esmentada, "AKM GESTIÓN INMOBILIARIA X, SL", per identificar, seleccionar i realitzar les inversions adequades;

*Durant la vida del compartiment podran produir-se canvis de regulació que podrien comportar efectes adversos sobre el mateix, respecte dels inversors o, fins i tot, de les inversions realitzades.

El present llistat de factors de risc no és exhaustiu i no pretén contenir una relació de tots els possibles riscos que estiguin associats a una inversió en el present compartiment.

2 Dades Generals

Remuneracions Liquiditat

Compte corrent:	-
Overnight:	0
Dipòsits a termini:	-
Total en dipòsits de la societat dipositària:	-

Dades relatives als resultats del trimestre:

	Període anterior	Període actual
Nº participacions	36.662,65	36.662,65
Valor Liquidatiu	98,1745	86,5300
Patrimoni	3599339.26	3.172.421,10

Subscripcions en el trimestre:	-
Reemborsaments en el trimestre:	-
Rendiment del període:	-11,86%

Comissions

	Màximes segons escriptura		Efectivament aplicades	
	%	Període de liquidació	%	Import Meritat Acc.
Comissió de gestió	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de dipositaria	1,00%	ANUAL	0,68%	11.804,32
Comissió de subscripció	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió de reemborsament	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Comissió sobre resultats	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Total despeses (sense incloure despeses transaccionals):	0.44%
Total despeses (inclouen despeses transaccionals):	0.44%

Nota: Impostos Indirectes no Inclosos (IGI: 9.5%)

3 Comportament

Rendibilitats

	Rendibilitat (%)
2018	-0,60%
2017	-12,57%
2016	-1,28%
2015	-0,15%
2014	-0,40%
2013	-
TAE (Des de Inici)	-4,09%

Nota: Els rendiments obtinguts en el passat no impliquen rendiments futurs

Ratis

Rati de rotació de la cartera	15.33%
Alfa	n.a.
Beta	n.a.
Volatilitat darrers 12 mesos	13,41%
Ràtio Sharpe	n.a.
Tracking Error	n.a.
Duració modificada	n.a.
Rating Mig	n.a.

4 Composició de la cartera

Títols	Rating	Divisa	% Actual	% Trimestre anterior
RV\AKM REAL ESTATE II PLUS, S.A.\O		EUR	100,00%	100,00%

Distribucions dels actius

Classe d'actiu	%
Cash	10,77%
Real Estate	89,23%
	100,00%

5 Derivats

Forwards

Descripció	Quantitat	Divisa	Venciment
-	-	-	-

Posició Futurs

Descripció	Mercat	Nº Contractes	Valor Mercat	Venciment	Objectiu
-	-	-	-	-	-

Moviments en Futurs

Data	Descripció	Acció	Nº Contractes
-	-	-	-

6

Fets Rellevants

	SI	NO
a. Reemborsament de més del 20% de patrimoni		X
b. Operacions d'endeutament amb tercers on s'excedeixi el 5% del patrimoni		X
c. Substitució de la societat gestora		X
d. Substitució de la entitat dipositària		X
e. Canvi control de la societat gestora		X
f. Canvi en elements essencials del prospectus		X
g. Préstec de títols		X
h. Incumpliments del reglament		X
i. Altres fets rellevants	X	

Explicació Fets Rellevants

i. Altres fets rellevants

Aquest compartiment està tancat a subscripcions i reemborsaments.

7

Comentari de gestió

AKM es va constituir el 19 de setembre del 2014 amb un capital social de 9.321.000 euros i una durada limitada a un màxim de 7 anys. L'aportació (capital desemborsat) al compartiment representa el 93% (€ 8.700.000) del compromís inicial (capital subscrit), a 30 de juny de 2018. AKM ha invertit o compromès en els següents projectes immobiliaris:

- Adquisició immoble en carrer Barquillo de Madrid, ja pràcticament desinvertit.
- Adquisició d'edificis a carrers Hermosilla i Porvenir de Madrid, rehabilitats i venuts en la seva integritat.
- Adquisició de un complex d'edificis a Arganzuela, Madrid. En fase de reformes i desinversió.
- Adquisició d'immoble en Menendez Pelayo, Madrid. En fase de rehabilitació i s'espera iniciar vendes a finals 2018- principis 2019
- Adquisició d'immoble en carrer Silvela, Madrid. En fase de rehabilitació i finalitzat el procés de desocupació de l'immoble s'inicia el procés de venda dels habitatges i locals.

AKM no preveu realitzar noves inversions, però es podria realitzar una petició de capital addicional per finançar els diferents projectes d'obra en marxa o pendents en cas de necessitat financera.

En quant a les devolucions d'AKM els recursos provenen de les vendes materialitzades de part dels immobles de Arganzuela i Barquillo, i la totalitat de Hermosilla i Porvenir,.

El compartiment SREO participa en un 47,4198% de AKM (4.420.000 €) i fins al 30 de juny s'ha realitzada una distribució de capital, i es preveu realitzar una nova distribució abans de finals d'any. La plusvàlua neta de l'inversor del compartiment ha de considerar la variació del valor liquidatiu més les distribucions de capital percebudes.

Es preveu que la major part de les devolucions pendents es produeixin durant el 2019, i si les condicions de mercat no s'alteren substancialment, la durada del compartiment finalitzi durant el 2020. La TIR esperada actual és del 15%, dada basada en les expectatives esperades de vendes i hipòtesis de despeses, estimació que podria diferir de la TIR final del projecte. Remarcar que el compartiment està valorat sobre els Fons propis i, sense tenir en compte les potencials revaloritzacions dels preus dels immobles pendents de vendre.