

# Informe Trimestral de Gestió Primer semestre 2023

## OPPORTUNITIES FUND, FI - SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES

Número d'Inscripció a l'AFA: 0014-12

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

**Societat dipositària:** ANDORRA BANC AGRÍCOL REIG, SA  
C/ Manuel Cerqueda i Escaler, 4-6  
AD700, Escaldes Engordany  
Principat d'Andorra  
Grup Financer Dipositari: ANDBANK

**Entitat Auditora:** Deloitte Andorra Auditors i Assessors, SL

### Delegacions Efectives

Gestió del passiu: Andorra Banc Agrícola Reig, SA  
Administració: Andorra Banc Agrícola Reig, SA  
Distribució: Andorra Banc Agrícola Reig, SA

1

## Dades Identificatives

Denominació fons:	OPPORTUNITIES FUND, FI	Tipus d'inversió:	Inversió directa
Denominació compartiment:	SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES	Data d'inici d'activitats:	31/12/2014
Denominació classe:	-	Inversió mínima:	Tancat a noves inversions
Característiques:	Distribució	Periodicitat càlcul del valor liquidatiu:	Semestral
Divisa de referència:	EUR	Índex de referència:	-

### Objectius i política d'inversió

L'objectiu del compartiment és intentar aconseguir l'increment de capital a llarg termini mitjançant la inversió en la 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 respecte objecte social consisteix en la compra, rehabilitació i venda de diversos tipus d'actius immobiliaris localitzats principalment a les zones residencials del centre urbà de Barcelona i de Madrid.

Amb la finalitat de maximitzar la rendibilitat de les inversions realitzades, aquesta 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 actius immobiliaris, gestionant de forma adequada quan s'escaigui les rendes d'arrendaments 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 per la legislació aplicable i pel FI. Així, el compartiment pot assolir un màxim del 100% d'exposició neta a derivats i, en conseqüència, l'exposició bruta no superarà el 200% del seu patrimoni. El compartiment –en les circumstàncies apropiades– utilitzarà les tècniques i instruments disponibles al seu abast, tant per realitzar una gestió eficient dels seus actius com per protegir-se principalment contra els riscos de renda fixa, renda variable i divisa. El compartiment no

### Riscos

Degut a la naturalesa dels actius que integren el compartiment i prenent en consideració el detall de riscos que han de definir les entitats del sistema financer, d'acord amb el contingut del comunicat núm. 37/SGOIC de l'AFA de 3 d'octubre del 2017, a continuació es descriuen –amb caràcter enunciatiu i no pas limitador– els principals riscos als quals poden estar sotmesos els participis i el propi compartiment:

- **Amb caràcter general:** els rendiments obtinguts pels participis 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 l'ús de deute per finançar una inversió i fa referència a l'efecte que té l'endeutament sobre la rendibilitat. L'ús del deute augmenta la quantitat de capital disponible per invertir i, per extensió, pot incrementar les fluctuacions del valor patrimonial. En cas que les inversions tinguin moviments adversos i es produeixin pèrdues de capital, aquestes seran majors com més elevat sigui el grau de palanquejament.
- **Risc per inversió en instruments financers derivats:** l'ús de derivats, pel palanquejament implícit que aquests darrers poden comportar, pot suposar un risc addicional respecte les inversions directes. Els derivats poden ser especialment sensibles a les variacions dels preus dels actius sots jacents i, per tant, les possibles pèrdues del valor de la cartera es poden veure incrementades. L'ús de derivats com a cobertura de les inversions de la cartera comporta riscos tals com la possibilitat d'una correlació no perfecta entre les variacions del valor dels derivats i dels actius sots jacents objectes de la cobertura podent provocar, per tant, que no s'assoleixi la finalitat que tenen prevista. La contractació de derivats en mercats no organitzats també comporta riscos addicionals, com pot ser l'incompliment per part de la contrapartida en satisfer les seves obligacions contractuals de pagament.

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

## 2

## Dades Generals

## Dades relatives als resultats del període

	Període anterior	Període actual
Nº participacions	36.662,65	36.662,65
Valor Liquidatiu	40,5068	40,5068
Patrimoni	1.485.086,80	1.485.086,80

Subscripcions del trimestre	-
Reemborsaments del trimestre	-
Rendiment del trimestre	-

## Comissions i despeses

	% Efectiu Anual   Màxim	Període de liquidació	% Meritat Acumulat	Import Meritat Acumulat
Comissió de gestió	-   -	Trimestral	-	-
Comissió de dipositaria	0,75%   0,80%	Trimestral	-	-
Comissió de subscripció	-   -	Al subscriure	-	-
Comissió de reemborsament	-   -	Al reemborsar	-	-

Total despeses (TER sense despeses transaccionals)	0,609%
Total despeses (TER amb despeses transaccionals)	0,609%

## 3

## Comportament

## Rendiments

TAE (Des d'inici d'activitats)	-10,66%
2023 (Fins tancament del període)	0,00%
2022	-2,41%
2021	-50,72%
2020	26,01%
2019	-12,37%
2018	-11,13%
2017	-7,11%
2016	-7,08%

Rendiments obtinguts en el passat no impliquen rendiments futurs

## Ratis

Rati de rotació de la cartera any en curs	-
Alfa	-
Beta	-
Volatilitat darrers 12 mesos	-
Volatilitat darrers 12 mesos anualitzada	-
Ratio de Sharpe	-
Tracking Error	-
Duració modificada	-
Rating Mig a Llarg Termini	-

## 4

## Composició de la cartera

Títols	Rating	Divisa	% Període Actual	% Període Anterior
AKM REAL ESTATE II PLUS, S.A.	NR	EUR	3,23%	4,01%

## Distribució dels actius

Classe d'Actiu	%
Cash	96,8%
Alternative Investments	3,2%
	100,00%

Divisa	%
EUR	100,00%
	100,00%

## 5

## Derivats

## Forwards

Descripció	Nominal Compromès	Divisa	Venciment
-	-	-	-

## Posició Opcions/Futurs

Descripció	Ticker	Nº Contractes	Preu actual	Venciment	Objectiu
-	-	-	-	-	-

## Moviments en Derivats

Descripció	Acció	Nº Contractes	Data
-	-	-	-

## 6

## Fets Rellevants

	SI	NO
Reemborsament de més del 20% de patrimoni		X
Operacions d'endeutament amb tercers on s'excedeixi el 5% del patrimoni		X
Substitució de la Societat Gestora		X
Substitució de la Societat Dipositària		X
Canvi de control de la Societat Gestora		X
Modificació d'aspectes essencials del Prospecte		X
Préstec de títols		X
Incompliments del Reglament/Estatuts	X	
Altres fets rellevants		X

## Detall d'incompliments i fets rellevants

El Compartiment iniciarà el seu procés de dissolució tan bon punt AKM REAL ESTATE II PLUS, SICC, SA finalitzi el seu procés de liquidació en curs.

## 7

## Comentari de gestió

Segons la última informació d'AKM REAL ESTATE II PLUS, SICC, SA, el seu procés de dissolució i liquidació conclourà al quart trimestre del 2023 i, tan bon punt es faci efectiu, el compartiment SPANISH REAL ESTATE OPPORTUNITIES sol·licitarà l'autorització prèvia del regulador andorrà per iniciar la seva dissolució i liquidació, amb una cinquena i última distribució de dividends als seus accionistes.