

Perfil de Riesgo

1 2 3 4 5 6 **7**

Datos de rendimientos y análisis a 31 de diciembre de 2020

Objetivo y política de inversión

El compartimento tiene por objeto la inversión en una sociedad anónima de derecho español denominada "AKM Real Estate II Plus, SA" el objeto de la cual es la tenencia de acciones y participaciones en otras compañías que al mismo tiempo invierten en todo tipo de activos inmobiliarios.

El objetivo principal de "AKM Real Estate II Plus, SA", y por tanto el objetivo del compartimento, es generar valor para sus accionistas mediante la inversión en inmuebles localizados en las zonas residenciales del centro urbano de Madrid y Barcelona, principalmente.

Con el objetivo de maximizar la rentabilidad de las inversiones realizadas, se procederá a vender de forma fragmentada las unidades inmobiliarias que comprenden dichos inmuebles. No obstante también se podrán llevar a cabo adquisiciones de locales comerciales u otros activos que formen parte de los inmuebles citados, así como edificios de oficinas que puedan ser objeto de una reconversión de destino residencial.

Características del fondo

Clase	A
Tipo de Fondo	OIC - Cerrado
Domicilio	Andorra
Tipo de Activo	Otros OIC - IMMO
Divisa de Referencia	EUR
Valoración	Semestral
Fecha de Inicio	02/09/2014
Horizonte inversión (años)	5 - 7
Resultados	Distribución
Subscripción y reembolso cerrado	

ISIN	AD0000103800
Inscripción al AFA	0014-12
Radical Andbank	103800

Sociedad gestora

Andorra Gestió Agrícola Reig, S.A.U., SGOIC

Depositario

Andorra Banc Agrícola Reig, S.A.

Entidad Auditora

KPMG, SLU

Comisión de gestión	-
Comisión de suscripción	Cerrado
Comisión de reembolso	Cerrado
Comisión de depositaria	0.75%

Impuestos indirectos no incluidos: 9,5%

Patrimonio (Mill.)	2.99
Nº participaciones	36,663
Valor liquidativo	81.65

Ratio NAV s/ Capital desembolsado

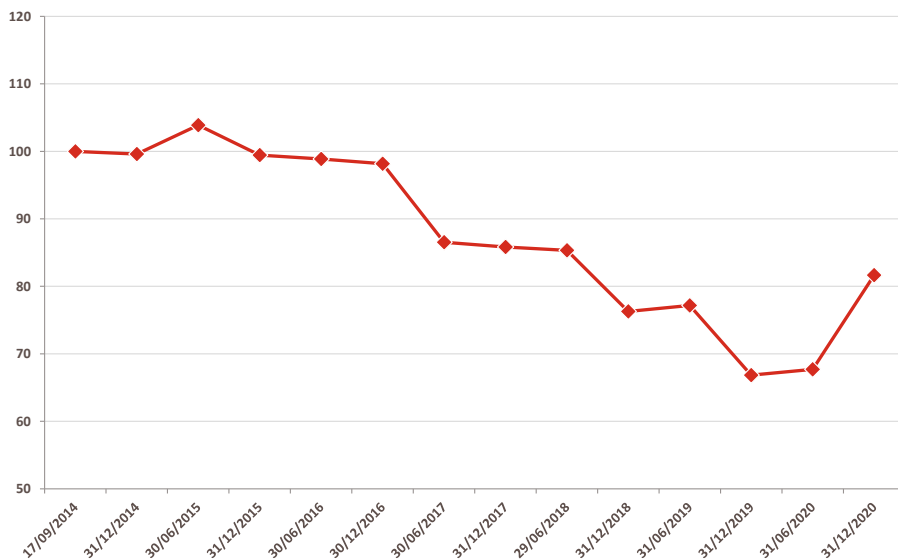
1.38

TIR (*)	7.00%
Múltiplo sobre la inversión	1.30

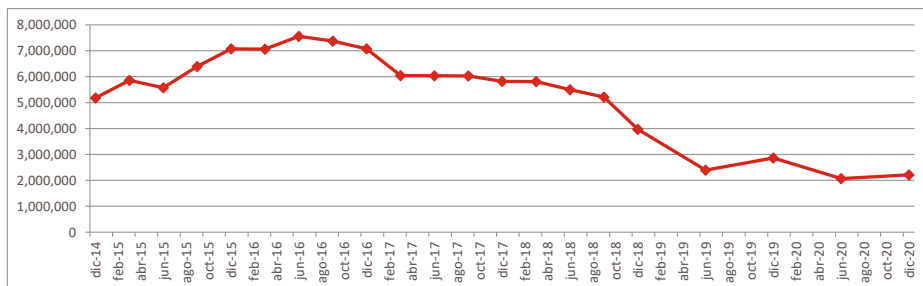
Rendimientos anualizados (%)

1 año	22.14%
3 años	-0.51%
5 años	-2.56%
Desde inicio	-2.56%

Evolución del NAV desde el lanzamiento



Evolución de inversión en activos



Evolución Histórica NAV (%)

	Jun.	Dic.	YTD
2020	1.29%	20.58%	22.14%
2019	1.17%	-13.38%	-12.37%
2018	-0.60%	-10.60%	-11.13%
2017	-11.86%	-0.80%	-12.57%
2016	-0.57%	-0.71%	-1.28%
2015	4.30%	-4.27%	-0.15%

Rendimientos pasados no garantizan rendimientos futuros

Principales posiciones del sub-fondo

Posición	Tipo de Activo	Peso(%)
CURRENT ACCOUNTS	Cash	74.14%
AKM REAL ESTATE II PLUS, S.A.	Equity	25.86%

(*)

La TIR y múltiplo sobre la inversión son datos basados en las expectativas de ventas e hipótesis de gastos e inversión de la Gestora. Dichas expectativas están sujetas a cambios y se actualizan regularmente. Los datos finales podrían eventualmente diferir sustancialmente de éstos.

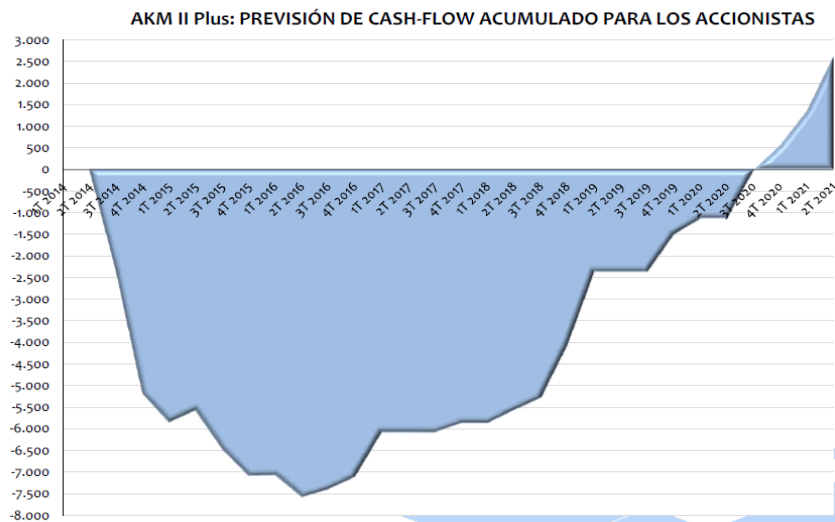
Previsión CashFlow Acumulado para los accionistas

Gráfico obtenido del Informe Trimestral de AKM (A fecha 31 de diciembre de 2020)

Comentario del gestor

Según la última información publicada (de fecha 31 de diciembre de 2020), el gestor de AKM REAL ESTATE II PLUS (en adelante AKM), sociedad de la cual SREO es accionista, estima que AKM concluirá su proceso de desinversión durante el segundo semestre de 2021.

A la fecha de este informe, los accionistas de AKM han aportado el 93% del capital inicialmente comprometido y se considera poco probable que AKM solicite la aportación de parte o del total del 7% restante puesto que el objetivo de este capital –la adquisición y renovación global de unidades inmobiliarias– ya se ha llevado a cabo.

Por su parte, AKM ha devuelto a sus accionistas aproximadamente el 106% del importe desembolsado y estima un múltiplo sobre la inversión de 1,30 y una TIR neta del 7,0% en base a sus expectativas de ventas e hipótesis de gastos, estimaciones que podrían diferir de las finales del proyecto.

El estado de las inversiones realizadas por AKM es el siguiente:

- Los inmuebles sitios en Barquillo 11, Hermosilla 138, Porvenir 4 y el conjunto de Edificios de Arganzuela de Madrid ya han sido rehabilitados y totalmente desinvertidos
- El inmueble sito en Menéndez Pelayo 41 de Madrid ya ha sido rehabilitado y se prevé esté totalmente desinvertido durante el 2021
- El inmueble sito en Francisco Silvela 65 de Madrid ya ha sido prácticamente todo rehabilitado y se prevé esté totalmente desinvertido durante el 2021

A medida que avanza el proceso de desinversión, AKM efectúa distribuciones de capital a SREO. Si se mantiene el calendario establecido, SREO tiene previsto liquidarse durante el segundo semestre de 2021 tras efectuar una 4ta y última distribución de dividendos a sus partícipes –sujeta al visto bueno previo de la Autoridad Financiera Andorrana– por el total del patrimonio en el momento de liquidar.

A 31 de diciembre de 2020, última valoración semestral disponible, SREO contaba con un patrimonio aproximado de 3,02 millones de euros –de los cuáles 2,04 (67,56%) corresponden a la inversión en AKM y 0,98 (32,44%) es efectivo– y un valor liquidativo de 81,6490 euros. A 31 de diciembre de 2019, el patrimonio era de 2,45 millones de euros y el valor liquidativo de 66,8463 euros. Recordar que este patrimonio varía en función de las revalorizaciones y distribuciones de capital de AKM y que, paralelamente, disminuye con el tiempo por efecto de las distribuciones de dividendos y, en menor medida, por los gastos a los que está expuesto (comisión de depositaria y costes de auditoría externa principalmente). Más información en el informe PDF adjunto.

Hacia finales de mayo/principios de junio estaremos en medida de actualizar la información anterior pues estarán disponibles las cuentas anuales auditadas 2020 de AKM y de SREO, así como el informe de AKM correspondiente al 1er trimestre de 2021.

Fondo de Inversión Colectivo Inmobiliario Cerrado

aparece en el mismo, por lo que pudiera sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados.

Las rentabilidades mostradas son rentabilidades pasadas y no presuponen rentabilidades futuras.

La inversión en fondos de inversión u otros productos financieros indicados en el presente documento pueden estar sujetos a riesgos de mercado, crédito, emisor y contrapartida, de liquidez y de cambio de moneda fluctuaciones de valor y la posible pérdida del capital invertido.