

ALTAN I INMOBILIARIO GLOBAL, FIL (EN LIQUIDACION)

Nº Registro CNMV: 12

Informe Semestral del Primer Semestre 2024

Gestora: ALTAN CAPITAL, SGIIC, S.A. **Depositario:** BNP PARIBAS S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA **Auditor:**
Grupo Gestora: ALTAN CAPITAL **Grupo Depositario:** BANQUE NATIONALE DE PARIS, S.A. **Rating**
Depositario: A+

El presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en www.altancapital.com.

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

Dirección**Correo Electrónico**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).

INFORMACIÓN FONDO

Fecha de registro: 20/07/2007

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 de 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

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

Divisa de denominación EUR**2. Datos económicos****2.1.b) Datos generales.**

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

	Período actual
Nº de participaciones	9.367,15
Nº de partícipes	337
Beneficios brutos distribuidos por participación (EUR)	0,00
Inversión mínima (EUR)	

Fecha	Patrimonio fin de periodo (miles de EUR)	Valor liquidativo definitivo
Periodo del informe	6.957	742,7437
Diciembre 2023	7.184	766,9799
Diciembre 2022	17.241	1.840,5312
Diciembre 2021	20.896	

Notas: 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
Último estimado			
Último definitivo	2024-03-31	742.7437	

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

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	Sistema de imputación
	Periodo			Acumulada				
	s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total		
Comisión de gestión	0,34	0,00	0,34	0,34	0,00	0,34	mixta	al fondo
Comisión de depositario			0,04			0,04	patrimonio	

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

A) Individual. Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2024		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2023	2022	2021	2019
	-3,16	-58,33	10,57	12,96	-22,48

El último VL definitivo es de fecha: 31-03-2024

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es trimestral

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, 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 del valor liquidativo: 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.

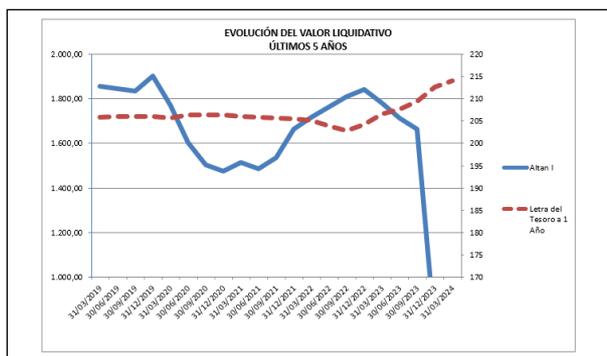
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2024	Anual			
		2023	2022	2021	2019
Ratio total de gastos (iv)	1,84	1,16	1,28	1,13	1,91

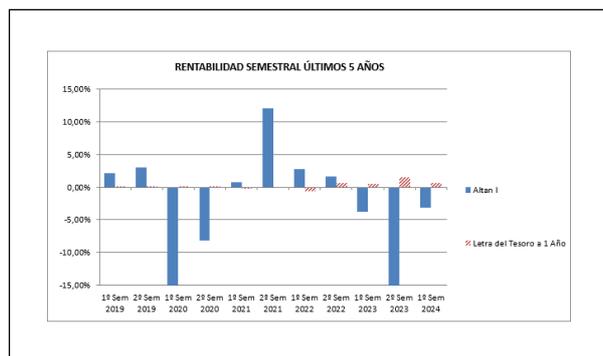
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	2.554	36,71	15.126	97,08
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	2.554	36,71	15.126	97,08
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	4.464	64,17	474	3,04
(+/-) RESTO	-61	-0,88	-20	-0,13
TOTAL PATRIMONIO	6.957	100,00 %	15.581	100,00 %

Notas:

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

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	15.581	16.682	7.184	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	-8.623.212,25	-1.100.972,76	-227.023,51	683,24
(+) Rendimientos de gestión	-8.494.885,89	-1.011.782,01	-143.522,21	739,60
(-) Gastos repercutidos	-128.326,36	-89.190,75	-83.501,30	43,88
- Comisión de gestión	-71.525,73	-71.200,63	-35.595,39	0,46
- Gastos de financiación	-407,86	-430,70	-163,73	-5,30
- Otros gastos repercutidos	-56.392,77	-17.559,42	-47.742,18	221,15
(+) Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	6.957	15.581	6.957	

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/Minusvalías).

La cartera de inversiones de Altan I Inmobiliario Global, FIL (en liquidación) (en adelante el "Fondo" o el "FIL" o "Altan I") a 31 marzo 2024 (valor de mercado) asciende a 2.553.936,42€.

Desde la constitución de Altan I, en la que se suscribieron y desembolsaron al 100% participaciones por un importe de 300.000€, hasta el 31 marzo 2024, el importe desembolsado por los partícipes de Altan I es del 80% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Por su parte, desde el inicio de su actividad hasta marzo 2024, el Fondo ha recibido por parte de los fondos subyacentes en cartera un total de 131,01€ millones en distribuciones. De dicho importe, 3,68€ millones corresponden a distribuciones realizadas durante el primer trimestre del año.

La cartera de inversiones formalizada de Altan I a 31 marzo 2024 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 I comenzó en diciembre de 2014 su proceso de desinversión realizando distribuciones trimestrales a partícipes desde entonces. A 31 marzo 2024, el importe total distribuido a los partícipes de Altan I asciende a 91,35€ millones, lo que representa un 138,20% sobre el capital desembolsado por partícipes.

Durante el primer trimestre de 2024 se han generado resultados negativos por importe de 227.023,51€. Así, el Patrimonio Neto de Altan I asciende a 6.957.394,91€.

Los inversores cuentan con mayor detalle sobre la cartera de inversiones del Altan I 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

N/A

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. Se 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

	Al final del periodo
k. % endeudamiento medio del periodo	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	0,87

7. Anexo explicativo sobre 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 I INMOBILIARIO GLOBAL, FIL (en liquidación) (en adelante el “Fondo” o el “FIL” o “Altan I”) 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 2024 se han generado resultados negativos por importe de 227.023,51€. Así, el Patrimonio Neto de Altan I asciende a 6.957.394,91€, lo que supone una reducción de 3,16% respecto al trimestre anterior. El Valor Liquidativo de Altan I es de 742,7437, lo que representa una reducción del 3,16% respecto al trimestre anterior.

La rentabilidad de la Letra del Tesoro a 1 año durante el primer trimestre de 2024 es de 0,61%. Por su parte, el Ratio Total de Gastos del trimestre es 1,20%. 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 83.337,57€, calculados sobre el Patrimonio Neto del fondo a 31 marzo 2024. 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 30 de septiembre no procede realizar provisión por Comisión de Éxito.

El Fondo, a 31 marzo 2024, está formado por un total de 337 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:

El mercado inmobiliario enfrenta desafíos debido, principalmente, a un entorno de tipos de interés elevados, tensiones geopolíticas y cambios estructurales acelerados durante la pandemia de COVID-19, como el teletrabajo y la desglobalización.

La actividad inversora en los mercados de capitales experimentó una caída del 43% en 2023 en comparación con 2022, y la captación de nuevos recursos para el sector inmobiliario disminuyó un 31%. Esta caída, motivada principalmente por un entorno de tipos de interés elevados, ha dado lugar a la expansión de las tasas de capitalización, resultando en significativas correcciones en las valoraciones. Sin embargo, se prevé una reactivación del mercado conforme los tipos de interés se normalicen.

Durante esta primera mitad de 2024, han comenzado a aflorar factores de reactivación en los mercados de capitales, como la corrección a la baja de los spreads y la reactivación del mercado de titulización en EE.UU. La actividad del primer trimestre de 2024 fue cuatro veces mayor que en el mismo período de 2023, con una emisión de CMBS en EE.UU. de \$12bn frente a \$3bn.

Las correcciones en las valoraciones inmobiliarias actuales muestran una gran dispersión entre los diferentes sectores. Sin embargo, y a pesar del impacto de los mercados de capitales, los fundamentales operativos son más sólidos de lo que sugieren los titulares, con una previsión de nueva oferta muy limitada que sustentará el crecimiento de las rentas a futuro. El sector hotelero en EE.UU. anticipa incrementar la tasa de ocupación en un 1.2% a niveles récord, beneficiándose de aproximadamente 4.7mn más de visitantes internacionales si el turismo retorna a niveles de 2019. En Europa, el sector hotelero y turístico ganará impulso en 2024 gracias al aumento del turismo de ocio, especialmente de mercados asiáticos, y una recuperación más gradual del turismo corporativo y de grupos. Tras un crecimiento extraordinario del 20% en 2023, se espera que los ingresos por habitación disponible (RevPAR) aumenten a un ritmo moderado pero sólido cercano al doble dígito en 2024.

La normalización de los formatos de trabajo híbridos continuará limitando la demanda de oficinas en 2024, con una actividad de arrendamiento por debajo de la media y nuevas construcciones entrando al mercado a un ritmo más lento. Sin embargo, hay excepciones dentro de este sector, con edificios modernos y sostenibles construidos desde 2015 mostrando una absorción neta positiva, frente a los edificios de oficinas construidos previamente que muestran una absorción neta negativa. En el primer trimestre de 2024, la actividad de arrendamiento en el mercado de oficinas de EE.UU. fue de 45.7mn de pies cuadrados, un aumento del 7.5% respecto al primer trimestre de 2023, pero aún por debajo de los niveles pre-pandemia (62.7mn en 2019). En Europa, las tasas de desocupación se mantuvieron estables en 8.4%, las rentas prime aumentaron un 3.6% interanual y la absorción neta creció un 2% interanual, impulsada por los mercados del sur de Europa. El mercado industrial en EE.UU. se estabilizará en 2024, con una absorción neta similar a la de 2023 y un crecimiento de rentas moderado del 8%. La nueva oferta disminuirá a la mitad de la total entregada durante 2023, sin embargo, las nuevas entregas a principios de año harán que la tasa de desocupación aumente hasta la desocupación promedio de los últimos 10 años de un 5.0% antes de caer ligeramente en la segunda mitad del año. En Europa, la demanda ha vuelto a niveles pre-pandemia tras los récords de 2021-2022. La actividad inversora aumentó un 14% interanual en el primer trimestre de 2024, impulsada por una mayor confianza en el sector industrial y logístico europeo. A pesar de una desaceleración continua en la actividad de arrendamiento, con un aumento de la tasa de desocupación a 4.5%, la absorción del primer trimestre fue un 5% superior al promedio de 2014-2019. Las restricciones de oferta, los períodos de negociación más largos y clientes finales más conscientes de los costes, están ralentizando los acuerdos de arrendamiento

En el sector living, la nueva oferta de viviendas multifamily en EE.UU. moderará el crecimiento de las rentas y mejorará la asequibilidad en 2024, con 440,000 nuevas unidades previstas y más de 900,000 en construcción. Se espera que la tasa de ocupación disminuya y el crecimiento de las rentas se desacelere, pero la demanda mantendrá la ocupación superior a 94%. En Europa, el sector residencial enfrenta una escasez de oferta, agravada por la falta de financiación y regulaciones más estrictas, lo que ejercerá presión al alza sobre las rentas en 2024, que fortalecerán asimismo los fundamentales en senior housing y student housing

Los fundamentales del sector retail en EE.UU. se mantendrán sólidos en 2024 debido a la escasez prolongada de nuevas construcciones en los últimos años, dando lugar a una tasa de desocupación récord del 4.6%. Además, se espera que la demanda de centros comerciales suburbanos al aire libre aumente a un ritmo más rápido que otros formatos retail. En Europa, el sector sigue enfrentando una caída prolongada por cambios estructurales en los hábitos de compra, pero las ubicaciones principales siguen siendo atractivas, con baja desocupación y alta presión sobre las rentas.

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: El mercado inmobiliario ha experimentado correcciones significativas en las valoraciones, reflejando en los precios los desafíos que presentan los acontecimientos macroeconómicos. No obstante, en el entorno de bajada de tipos de interés en que nos encontramos, el mercado podría encontrarse cerca del punto más bajo de este ciclo, presentando una oportunidad favorable para invertir. Se espera que la reactivación de la actividad inversora se enfoque en temáticas impulsadas por megatendencias a largo plazo y menos dependientes de los ciclos económicos, entre las que destacan los nuevos hábitos de consumo, la desglobalización, la digitalización y la descarbonización.

* 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 I 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 (30/06/2024) para la publicación del Valor Liquidativo y, en este sentido, en septiembre de 2024 se publicará la valoración oficial correspondiente a 30 junio 2024. 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 2024.

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 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.

10. Información sobre la política de remuneración

No aplicable

11. Información sobre las operaciones de financiación de valores, reutilización de las garantías y swaps de rendimiento total (Reglamento UE 2015/2365)