

Perfil de risc



Indicador de risc basat en la metodologia de càlcul proposada pel Committee of European Securities Regulators (CESR) i obtingut a partir de la volatilitat històrica del fons o, en el seu defecte, d'una cartera representativa del mateix.

Objectiu i política d'inversions

Fons d'inversió immobiliària que inverteix amb béns immobles situats al Principat d'Andorra. L'objectiu és rendibilitzar el patrimoni del fons mitjançant la venda directa i/o l'arrendament dels immobles.

Informació general

Data d'inici activitats	30/10/2002
Classificació	Immobiliari EUR
Divisa base	EUR
Tipus d'OIC	OICVM de capitalització
Càlcul valor liquidatiu	Semestral
Comissió de subscripció	1,00%
Comissió de gestió anual	3,00%
Comissió de gestió sobre resultats	-
Comissió dipositaría (impostos inclosos)	0,20%
Núm. Registre (AFA)	0007
Societat Gestora	VALL BANC FONDS, SAU (grup Vall Banc)
Domicili social	C. Unió 3, 1a planta, AD700. Escaldes- Engordany
Entitat Dipositaría	VALL BANC, SA (grup Vall Banc)
Entitat Auditora	ERNST & YOUNG
Hora de tall	1 mes abans
Codi ISIN	-
Inversió mínima	1 participació

(1) Impostos indirectes no inclosos (IGI 9,5%).

* Penalització de reembossament

El primer any	5%
El segon any	4%
El tercer any	3%
El quart any	2%
El cinquè any	1%

Informe de gestió

El rendiment del fons a tancament de juny es situa en el -7,12%, provocat per una forta correcció en les valoracions dels actius en cartera. El fons ha realitzat una dotació extra a l'establerta per prospecte davant la previsió de possibles vendes d'actius per sota dels preus de valoració actuals.

Ahora, l'actiu amb més pes de la cartera, el terreny Borda Marió situat als Vilars baixa de valoració respecte al tancament de desembre de 2018. Així com el sol es troba en un moment estable de preu, els costos de construcció segueixen repuntat, fet que provoca indirectament una petita correcció reflectida en el preu.

Tot i el bon moment en les transaccions d'immobles, aquestes es centren en habitatges qualificats d'alt standing, perjudicant i fent augmentar els preus dels habitatges destinats a rendes mitjanes. El preu del lloguer sembla que s'ha estancat i fa que hi hagi menys impuls de la classe mitja per a la compra de vivendes.

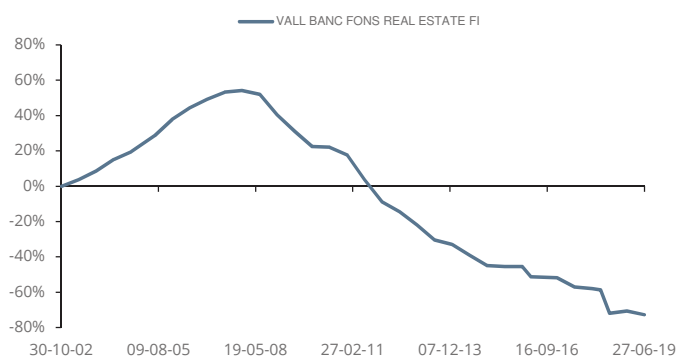
S'han rebut ofertes pels actius en cartera, totes elles però, han estat rebutjades al situar-se lluny dels preus de taxació en cartera. S'espera que durant el període 2018-2019 es puguin tancar algunes operacions de venda dels actius.

Principals inversions

EDIFICI ELS VILARS	48,24%
EDIFICI HOTEL SANT JULIA	30,29%
EDIFICI RIBAGROSSA	12,72%
EDIFICI LA MASSANA 1	8,75%

Aquest informe ha estat preparat per Vall Banc Fons, SAU i es facilita a efectes informatius. Totes les dades incloses en aquest informe han estat recopilades a partir de fons que considerem fiables; tanmateix, Vall Banc Fons no garanteix la integritat, veracitat i exactitud d'aquesta informació. Totes les valoracions i estimacions que figuren en aquest informe constitueixen la nostra opinió a la data de la seva elaboració i poden ser modificades sense previ avis. Vall Banc Fons no acceptarà cap tipus de responsabilitat per pèrdues directes o derivades de l'ús d'aquest informe o del seu contingut. Cap dels receptors d'aquest informe el podrà reproduir ni publicar amb cap finalitat. El valor del fons pot disminuir i, per tant, el rendiment passat no és garantia dels resultats futurs. Vall Banc Fons SAU, tots els drets reservats. Aquest OIC segueix el mètode de

Evolució comparativa fons



Rendibilitat

	YTD	2018	2017	2016	2015	TAE
FONS	-7,12%	-29,92%	-13,00%	-11,52%	-0,97%	-7,50%
INDEX	-	-	-	-	-	-

Les rendibilitats del fons dedueixen les comissions de gestió i de dipositaría.

Dades

Patrimoni total de l'OIC	4.495.446,28	EUR
Valor liquidatiu de la classe	1.362,77	EUR

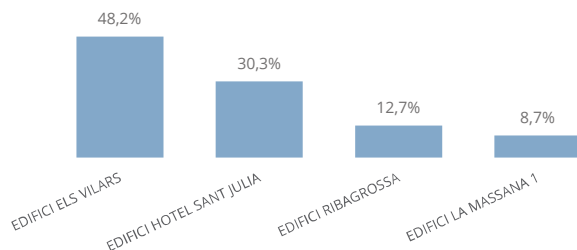
Informació tècnica

Volatilitat darrers 12 mesos	26,3%
Màxim drawdown	-
Value at Risk (95% a 1 mes)	-
Nombre de posicions de la cartera	4

Distribució per país



Distribució per Actiu



Riscos del fons i cobertura

La gestió d'aquest fons es fa sota la casuística del mercat immobiliari andorrà. Les inversions del fons, qualsevol quina sigui la seva política d'inversió, estaran subjectes a les fluctuacions del mercat i a altres riscos inherents a la inversió en valors immobiliaris. Per tant, el participi ha de ser conscient que el valor liquidatiu pot fluctuar tant a l'alça com a la baixa.

Evolució patrimonial

Patrimoni inici del període	4.840.070,76
Total Subscripcions	0,00
Total Reembossaments	0,00
Nombre participacions inicials del període	3.298,75
Nombre participacions final del període	3.298,75
Increment percentual	0,00%
Valor liquidatiu inici període	1.467,24
Valor liquidatiu final període	1.362,77
Remuneració del compte corrent	Sense remuneració

La liquiditat i depòsits a termini es mantenen amb l'entitat vinculada Vall Banc, SA

Anàlisi estadístic de gestió

Rati de despeses generals	2,22%
Rati Ter	2,22%
Rati de Rotació	0,00%
Alpha (anualitzada)	-
Beta	-
Sharpe	-
Tracking error	

Posicions en derivats

No hi ha posició en derivats.

Moviments de la cartera en derivats

No hi ha moviments en derivats.

Composició de la cartera

	Pes Juny	Pes Desembre	Variació Semestral
EDIFICI ELS VILARS	48,24%	49,00%	-0,76%
EDIFICI HOTEL SANT JULIA	30,29%	29,82%	0,47%
EDIFICI RIBAGROSSA	12,72%	12,57%	0,15%
EDIFICI LA MASSANA 1	8,75%	8,61%	0,14%
	100,00%	100,00%	

Fets rellevants

En data 18 de juny de 2019 l'AFA atorga l'autorització previa per a la dissolució i liquidació del fons.

Aquest informe ha estat preparat per Vall Banc Fons,SAU i es facilita a efectes informatius. Totes les dades incloses en aquest informe han estat recopilades a partir de fons que considerem fiables; tanmateix, Vall Banc Fons no garanteix la integritat, veracitat i exactitud d'aquesta informació. Totes les valoracions i estimacions que figuren en aquest informe constitueixen la nostra opinió a la data de la seva elaboració i poden ser modificades sense previ avis. Vall Banc Fons no acceptarà cap tipus de responsabilitat per pèrdues directes o derivades de l'ús d'aquest informe o del seu contingut. Cap dels receptors d'aquest informe el podrà reproduir ni publicar amb cap finalitat. El valor del fons pot disminuir i, per tant, el rendiment passat no és garantia dels resultats futurs. Vall Banc Fons SAU, tots els drets reservats. Aquest OIC segueix el mètode de valoració raonable, d'acord amb la política establerta per part de Vall Banc Fons.

Perfil de risc

1 2 3 4 5 6 7

Indicador de risc basat en la metodologia de càlcul proposada pel Comittee of European Securities Regulators (CESR) i obtingut a partir de la volatilitat històrica del fons.

Objectiu i política d'inversions

Fons d'inversió immobiliària que inverteix amb béns immobles situats al Principat d'Andorra. L'objectiu és rendibilitzar el patrimoni del fons mitjançant la venda directa i/o l'arrendament dels immobles.

Informació general

Data de llançament	30/10/2002
Tipus de fons	Immobiliari EUR
Divisa base	EUR
Càlcul valor liquidatiu	SEMESTRAL
Comissió de subscripció	1,0%
Comissió dipositaria (impostos inclosos)	0,2%
Comissió anual de gestió*	3,0%
Número de Registre	0007
Entitat Gestora	VALL BANC FONS SAU
Entitat Dipositaria	VALL BANC SAU
Entitat Auditora	ERNST & YOUNG
Hora de tall	1 mes abans
Data liquidació	D
Inversió mínima	1 participació

* Impostos indirectes no inclosos (IGI 9,5%).

* Penalització de reembossament

El primer any	5%
El segon any	4%
El tercer any	3%
El quart any	2%
El cinquè any	1%

Informe de gestió

El rendiment del fons a tancament de desembre es situa en el -29,92%, provocat per una forta correcció en les valoracions dels actius en cartera, especialment pel que fa als actius de Sant Julià i Els Vilars Borda Marió amb un -22,64% i el -9,50 % respectivament. La suma de dits actius sumen un 79% de la cartera.

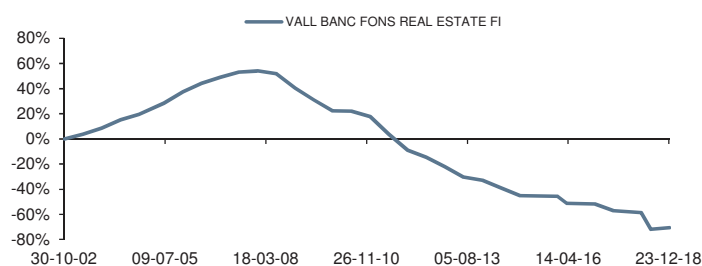
Aquesta correcció ve donada per la poca demanda d'habitatges en la zona de Sant Julià, on les vendes no han repuntat com en altres parròquies, per exemple Ordino o Escaldes Engordany.

En aquestes parròquies, les vendes a particulars no disposats a pagar les alces considerables de lloguer, així com a vendes relacionades amb residències passives han provocat un augment en les transaccions immobiliàries com s'ha esmentat en el punt anterior.

S'han rebut ofertes pels actius en cartera, totes elles però, han estat rebutjades al situar-se lluny dels preus de taxació en cartera. El preu del terreny es veu estancat per l'augment del cost de construcció.

Les principals inversions

EDIFICI ELS VILARS	49,00%
EDIFICI HOTEL SANT JULIA	29,82%
EDIFICI RIBAGROSSA	12,57%
EDIFICI LA MASSANA 1	8,61%

Evolució comparativa fons


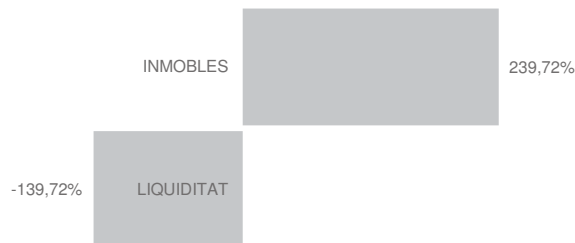
Rendibilitat	Sense deduir comissions	Deduint comissions
Rendiment a 5 anys	-70,98%	-75,46%
Rendiment a 4 anys	-40,13%	-46,57%
Rendiment a 3 anys	-40,36%	-46,05%
Rendiment a 2 anys	-32,81%	-39,03%
Rendiment YTD	-24,92%	-29,92%
Rendiment des de l'inici (TAE)	-1,30%	-7,30%

Les rendibilitats expressades dedueixen les comissions de gestió i de dipositari.

Informació tècnica

Patrimoni	4.840.071	EUR
Valor liquidatiu	1.467,24	EUR
Nombre de participacions	3.298,75	
Volatilitat del fons darrers 12 mesos	23,13%	

*Desviació estàndard interanual (darrers 12 mesos).

Distribució per actiu

Distribució per país


Riscos del fons i cobertura

La gestió d'aquest fons es fa sota la casuística del mercat immobiliari andorrà. Les inversions del fons, qualsevol quina sigui la seva política d'inversió estarà subjecte a les fluctuacions del mercat i a altres riscos inherents a la inversió en valors immobiliaris. Per tant, el participi ha de ser conscient que el valor liquidatiu pot fluctuar a l'alça com a la baixa.

Evolució patrimonial

Patrimoni inici del període	4.629.591,16
Total Subscripcions	0,00
Total Reembossaments	0,00
Nombre participacions inicials del període	3.298,75
Nombre participacions final del període	3.298,75
Increment percentual	0,00%
Valor liquidatiu inici període	1.403,44
Valor liquidatiu final període	1.467,24
Remuneració del compte corrent	Euribor +/- 0,5%
La liquiditat i depòsits a termini es mantenen amb l'entitat vinculada Vall Banc S.A.U.	

Anàlisi estadístic de gestió

Rati de despeses generals	4,59%
Rati Ter	4,59%
Rati de Rotació	0,00%
Alpha	-
Beta	-
Sharpe	

Posicions en derivats

No hi ha posició en derivats.

Moviments de la cartera en derivats

Obertura

No hi ha moviments en derivats.

Tancament

No hi ha moviments en derivats.

*FUVA: Obertura de futurs, posició venedora.

*FUCA: Obertura de futurs, posició compradora.

*FUCT: Tancament de futurs, posició venedora.

*FUVT: Tancament de futurs, posició compradora.

Composició de la cartera

	Pes Desembre	Pes Juny	Variació semestral
EDIFICI ELS VILARS	49,00%	49,63%	-0,63%
EDIFICI HOTEL SANT JULIA	29,82%	29,34%	0,48%
EDIFICI RIBAGROSSA	12,57%	12,48%	0,09%
EDIFICI LA MASSANA 1	8,61%	8,54%	0,07%
	100,00%	100,00%	

Fets rellevants

El Fons supera el 100% de palanquejament màxim establert en el Prospecte.

Degut a instruccions del regulador el fons roman tancat, sense la possibilitat de realitzar subscripcions i/o reemborsaments. Patrimoni per sota dels mínims establerts (patrimoni mínim 6,000,000 EUR).

El present informe ha estat preparat per VB Fons SAU i es facilita només per a efectes informatius. No està dirigit a inversors finals, si us plau no redistribueixi aquest document. El present informe no podrà ser reproduït ni publicat per cap receptor amb cap finalitat. On VB Fons expressi opinions, són basades en las condicions actuals del mercat, subjectes a canvis sense previ avís i no han d'esser pressos en cap cas com un consell d'inversió. Si bé s'han adoptat totes les mesures oportunes per garantir que la informació que conté és exacte, no s'accepta responsabilitat alguna per possibles errors, errades i omissions ni per a qualsevol decisió presa atesa aquesta informació. Aquesta publicitat no és una invitació a subscriure participacions del fons. VB Fons SAU, no és responsable de l'ús, transmissió o explotació del contingut d'aquest document. **Consideracions de risc** : Rendibilitats passades no són garantia de rendiments futurs. El valor de les inversions i de qualsevol renda pot variar (en part com a resultat de les variacions dels tipus de canvi) i els inversors podrien no recuperar la quantitat total invertida. Per a més informació de possibles riscos, els participis tenen a la seva disposició el prospecte complert de cadascun dels OIC. Aquest OIC segueix el mètode de valoració raonable, d'acord amb la política establerta per part de Vall Banc Fons.