

GLOBAL REAL ESTATE SELECTION, FIL

Nº Registro CNMV: 136

Informe Semestral del Primer Semestre 2026

Gestora: IMPACT BRIDGE ASSET MANAGEMENT SGIIC, S.A.

Depositorio: CACEIS BANK SPAIN S.A.

Auditor: ERNST & YOUNG, S. L.

Grupo Gestora: IMPACT BRIDGE

Grupo Depositario: CREDIT AGRICOLE

Rating Depositario: Aa3 (Moody's)

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

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

Dirección

C/ VIRGEN MARIA, 5 ESC 3 2A 28007 - MADRID (MADRID)

Correo Electrónico

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: 24/07/2025

1. Política de inversión y divisa de denominación

Categoría

Tipo de fondo: Fondo de Inversión Libre Vocación inversora: N/A Perfil de Riesgo: 6 en una escala de 1 a 7

Descripción general

Política de inversión: FIL invierte prácticamente 100% del patrimonio en vehículos (Fondos Subyacentes o FS) que, a su vez, invierten en acciones de empresas inmobiliarias de cualquier capitalización, principalmente europeas, y residualmente (máximo 10%) en deuda de dichas empresas (de cualquier calidad o sin rating), invirtiendo los FS fundamentalmente en activos no colizados (hasta 100%). Dichas empresas realizarán una gestión no meramente patrimonialista o especulativa, sino destinada al reposicionamiento o transformación de activos inmobiliarios o a la explotación y gestión operativa de esos activos, como elementos esenciales para la creación de valor. La inversión en renta variable de baja capitalización puede influir negativamente en la liquidez del FIL. Los FS serán IICIL españolas o IIC extranjeras similares domiciliadas en OCDE, o gestionadas por una gestora o entidad que desarrolle funciones similares y con análoga responsabilidad, del grupo o no de la Subgestora, sujeta a supervisión y domiciliadas en OCDE. Puntualmente (si es coherente con la política de inversión), podrá invertir hasta 10% en entidades de capital-riesgo o vehículos de inversión colectiva extranjeros de tipo cerrado que realicen inversiones con las características descritas. Se invertirá en 5-10 FS diversificados, que invertirán principalmente en Europa Occidental y, en menor medida, en EEUU y Asia, y hasta 5% en países emergentes. Los FS podrán invertir hasta 100% en divisas distintas al euro, aunque la exposición del FIL al riesgo divisa será del 0-75% de la exposición total. Período de Colocación: comienza al inscribirse el FIL y finaliza 12 meses (prorrogables 6 meses más) tras el Primer Cierre (primer desembolso de los participantes, como máximo 31/12/25). Período de Inversión: desde el Primer Cierre hasta el 2º aniversario del final del Período de Colocación (prorrogable por 1 año) se suscribirán compromisos en FS. Finalizado el Período de Inversión solo podrán realizarse inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos en FS anteriores al final del Período de Inversión, así como inversiones adicionales en FS ya en cartera del FIL, en este caso hasta un 20% del patrimonio total comprometido del FIL (PILC). Se. Mientras se construye la cartera, se podrá invertir durante 6 meses en activos líquidos (incluye fondos monetarios). Se.

alcanzará la inversión mínima en FS a los 12-18 meses desde el Primer Cierre, invirtiendo en los FS citados y en activos líquidos hasta llegar al 100% de inversión en los FS.-Periodo de Desinversión: finalizado el Periodo de Inversión, se realizarán distribuciones a los partícipes del FIL (procedentes de los FS) hasta finalizar la vida del FIL.-Reinversión: Para lograr la inversión máxima (con prudencia y sin financiación ajena), se podrán suscribir compromisos de inversión hasta el 115% del PTC.

-Endeudamiento: FIL podrá obtener financiación (líneas de crédito) solo transitoriamente (máximo 3 meses) para cubrir necesidades de tesorería (financiar llamadas de capital y gastos operativos), hasta 300% del patrimonio del FIL. No se suscribirán acuerdos de garantía financiera FIL podrá invertir en FS apalancados, que podrán apalancarse hasta 65% de sus respectivas carteras (loan-to-value). El apalancamiento total del FIL (incluyendo apalancamiento de cartera más endeudamiento) no superará 70% del PTC. FIL solo usará derivados cotizados en mercados organizados de derivados, para cobertura de divisas.

Operativa en instrumentos derivados

La metodología aplicada para calcular la exposición total al riesgo de mercado es el método del compromiso

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.a) Datos generales

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

Participaciones, partícipes y patrimonio

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2025	Diciembre 20__	Diciembre 20__
CLASE A	716,55	399	EUR	0,00	.00 EUR	NO	486	68		
CLASE B	75,00	9	EUR	0,00	.00 EUR	NO	41	4		
CLASE C	378,00	238	EUR	0,00	.00 EUR	NO	197	17		

Valor liquidativo (*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	2025	20__	20__
CLASE A	EUR			31-05-2026	678,9419		970,6674		
CLASE B	EUR			31-05-2026	549,4169		970,6674		
CLASE C	EUR			31-05-2026	521,1771		970,6674		

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

(*)El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados:)

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

		Comisión de gestión	Comisión de depositario

CLASE	Sist. Imputac.	% efectivamente cobrado						Base de cálculo	% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Periodo			Acumulada				Periodo	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A		35,64		35,64	35,64		35,64	patrimonio	1,09	1,09	Patrimonio
CLASE B		105,13		105,13	105,13		105,13	patrimonio	1,00	1,00	Patrimonio
CLASE C		87,72		87,72	87,72		87,72	patrimonio	1,11	1,11	Patrimonio

El sistema de imputación de la comisión sobre resultados es

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

CLASE A .Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2026		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	-30,05				

El último VL definitivo es de fecha: 31-05-2026

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es diaria

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 2026	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	20,50	18,87	21,50	7,22					
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
Letra Tesoro 1 aA±o	0,09	0,11	0,08	0,07					
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.

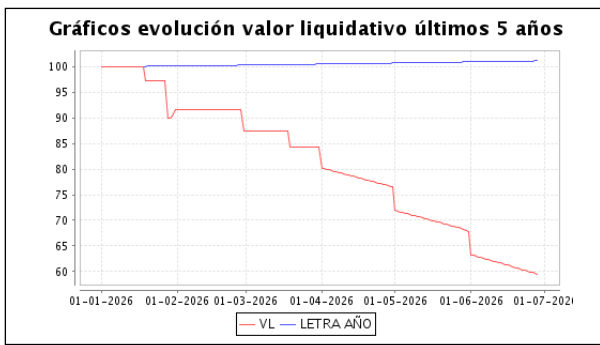
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2026	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	42,40				

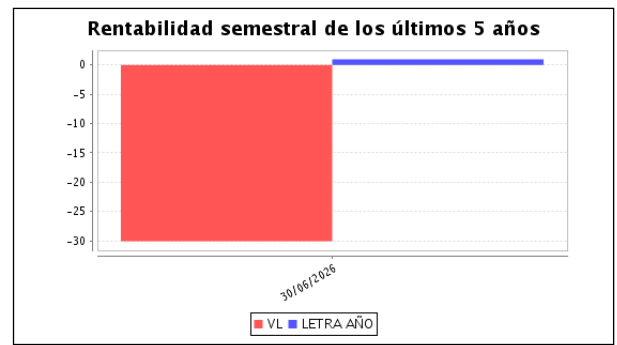
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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



CLASE B .Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2026		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	-43,40				

El último VL definitivo es de fecha: 31-05-2026

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es diaria

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 2026	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	32,35	38,67	27,30						
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
Letra Tesoro 1 aA±o	0,09	0,11	0,08						
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.

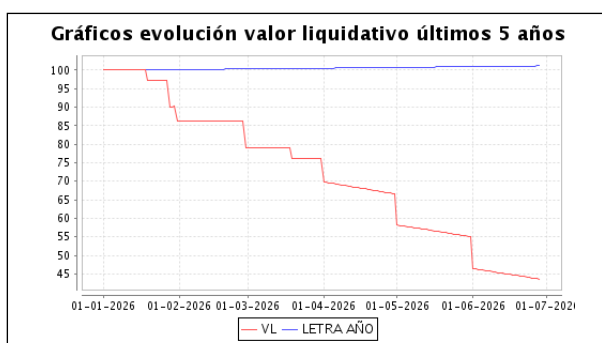
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2026	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	99,99				

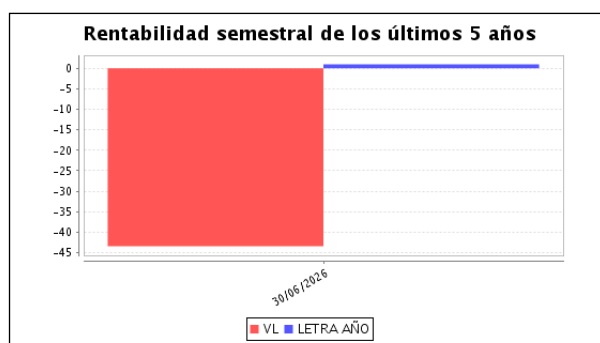
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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



CLASE C .Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2026		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	-46,31				

El último VL definitivo es de fecha: 31-05-2026

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es diaria

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 2026	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	36,58	47,38	26,88						
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
Letra Tesoro 1 aA±o	0,09	0,11	0,08						
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.

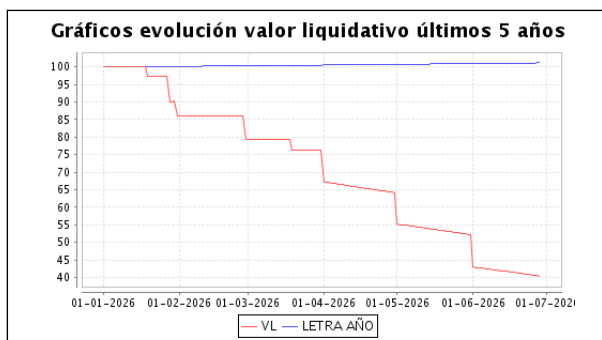
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2026	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	94,50				

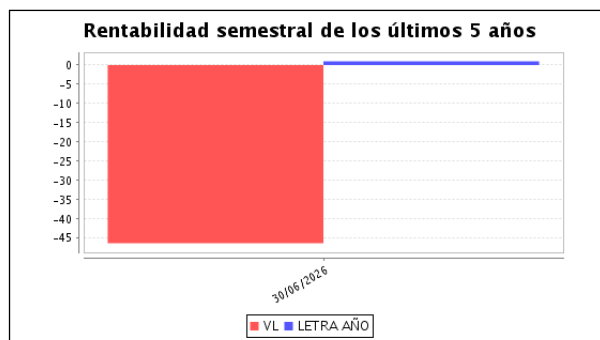
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	11.669	1609,52	0	0,00
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	11.669	1609,52	0	0,00
* 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)	-10.627	-1465,79	92	103,37
(+/-) RESTO	-317	-43,72	-3	-3,37
TOTAL PATRIMONIO	725	100,00 %	89	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 período anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	89	0	89	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	160,62	-67,77	160,62	-563,19
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	-51,66	-2,95	-51,66	3.326,50
(+) Rendimientos de gestión	-15,64	0,14	-15,64	-22.249,24
(-) Gastos repercutidos	60,58	3,08	60,58	3.738,42
- Comisión de gestión	53,73	0,77	53,73	13.582,22
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	6,86	2,32	6,86	478,33
(+) Ingresos	24,56	0,00	24,56	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	725	89	725	

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

3. Inversiones financieras

Durante el periodo no se han realizado operaciones.

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

No ha tenido ningún tipo de hechos relevantes

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	0,00

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

No aplicable

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

Sin advertencias

9. Anexo explicativo del informe periódico

APARTADO 9: ANEXO EXPLICATIVO DEL INFORME PERIÓDICO.

1. SITUACIÓN DE LOS MERCADOS Y EVOLUCIÓN DEL FONDO

a) Visión de la gestora/sociedad sobre la situación de los mercados.

El primer semestre de 2026 ha estado marcado por un cambio de régimen en el escenario macroeconómico europeo. El ejercicio comenzó con una senda de desinflación que permitía anticipar la continuidad del ciclo de relajación monetaria iniciado en 2024. Sin embargo, la escalada del conflicto en Oriente Medio desencadenó a partir de la primavera un choque en los precios de la energía y de las materias primas que ha revertido parcialmente los avances logrados en materia de precios y ha obligado a las autoridades monetarias a reconsiderar su orientación.

El Banco Central Europeo mantuvo sin variación sus tipos de interés oficiales en las reuniones de 5 de febrero, 19 de marzo y 30 de abril, con la facilidad de depósito situada en el 2,00%. No obstante, en su reunión de 11 de junio de 2026 el Consejo de Gobierno acordó elevar los tres tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos, el primer incremento desde 2023, situando la facilidad de depósito en el 2,25%, el tipo de las operaciones principales de financiación en el 2,40% y la facilidad marginal de crédito en el 2,65%, con efectos desde el 17 de junio. El Consejo de Gobierno fundamentó la decisión en las presiones inflacionistas generadas por el conflicto, señalando que la medida resultaba robusta frente a un abanico de escenarios sobre la evolución del choque.

Las proyecciones macroeconómicas elaboradas por los expertos del Eurosistema en junio de 2026 sitúan la inflación general de la zona euro en el 3,0% en 2026, el 2,3% en 2027 y el 2,0% en 2028, con una inflación subyacente del 2,5%, 2,5% y 2,2% respectivamente. En el plano de la actividad, las proyecciones recogen un crecimiento del PIB del 0,8% en 2026, el 1,2% en 2027 y el 1,5% en 2028, con revisiones al alza en inflación por el encarecimiento de la energía y a la baja en crecimiento, como reflejo del impacto del conflicto sobre los mercados de materias primas, las rentas reales y la confianza. La economía de la zona euro creció un 0,8% interanual en el primer trimestre y se estancó en el segundo, en un contexto en el que economías como la alemana y la italiana han recortado sus previsiones de crecimiento.

Fuera del área euro, la evolución ha sido más constructiva. La economía estadounidense afrontó el segundo trimestre con mayor impulso tras un cierre de 2025 y un arranque de 2026 débiles, con estimaciones de las principales casas de análisis que apuntan a una aceleración del crecimiento hacia el entorno del 3,0% en el segundo y tercer trimestre, antes de moderarse de nuevo hacia el 1,5% al cierre del ejercicio. En los mercados de crédito, el consenso apunta a diferenciales laterales o moderadamente más amplios en la segunda mitad del año, mientras que en renta variable las expectativas para los mercados desarrollados se mantienen constructivas. El precio del petróleo y la duración de las disrupciones de oferta derivadas del conflicto siguen siendo los principales factores de riesgo, junto al efecto de sostén que la inversión en infraestructura de inteligencia artificial continúa ejerciendo sobre la mayoría de clases de activo.

En el mercado inmobiliario europeo, el semestre ha combinado una actividad transaccional que ha seguido creciendo con un deterioro acusado del sentimiento inversor en su tramo final. El volumen de inversión inmobiliaria en Europa alcanzó los 52.600 millones de euros en el primer trimestre, un 3% más que un año antes y un 13% superior en términos de los últimos doce meses, según datos de CBRE. Las estimaciones preliminares para el segundo trimestre apuntan a un volumen próximo a los 53.000 millones de euros, un 6% por encima del mismo periodo del ejercicio anterior, según Savills, lo que situaría el acumulado semestral en el entorno de los 105.000 millones de euros. El segmento residencial (living) se consolidó como el más activo del mercado europeo por segundo trimestre consecutivo, acompañado por el mantenimiento del dinamismo en el sector sanitario. La inversión transfronteriza en oficinas europeas representó el 36% de la actividad del semestre, la mayor proporción desde 2022.

Ahora bien, la escalada geopolítica interrumpió la recuperación esperada. El indicador de consenso de INREV retrocedió con fuerza desde 54,7 en marzo hasta 41,0 en junio de 2026, su lectura más baja desde el inicio de la serie en 2023, con el subindicador económico marcando un mínimo histórico de 24,0. El encarecimiento de la energía, el repunte de la inflación y la mayor incertidumbre sobre la senda de tipos llevaron a los inversores a adoptar una actitud más prudente en el despliegue de capital. En materia de valoraciones, las rentabilidades (yields) prime se mantuvieron en general estables respecto al cierre de 2025, tras la modesta compresión registrada durante el ejercicio anterior, y el mercado alemán, referencia del segmento de oficinas, situaba la rentabilidad neta inicial prime en el 4,73% en las siete principales localizaciones al cierre del primer trimestre.

En el mercado español, particularmente relevante por su peso en el universo de inversión del Fondo, la evolución ha sido

notablemente más favorable que la media europea. La inversión inmobiliaria alcanzó los 6.394 millones de euros en el primer trimestre de 2026, un 45,4% por encima de la media de 2025 y el tercer mejor trimestre de toda la serie histórica, con dieciocho operaciones superiores a 100 millones de euros frente a únicamente cuatro en el mismo periodo del ejercicio anterior. Madrid y Barcelona concentraron el 73% del volumen total. El segmento living lideró la actividad con 2.386 millones de euros, el 37% del volumen trimestral, impulsado por el multifamily en alquiler y, de forma destacada, por la vivienda asequible desarrollada mediante fórmulas de colaboración público-privada, mientras que la inversión en oficinas alcanzó los 923 millones de euros, un 58,7% más que un año antes.

La valoración de la Gestora sobre el conjunto del semestre es que el mercado inmobiliario europeo mantiene unos fundamentales sólidos, con valoraciones estabilizadas tras el ajuste de los ejercicios precedentes y una oferta nueva contenida por el encarecimiento de la financiación y de los costes de construcción, si bien el retorno de la incertidumbre geopolítica ha ralentizado la toma de decisiones de inversión y ha desplazado el foco hacia activos con rentas resistentes y crecimiento estructural a largo plazo. En este entorno, la generación de retorno descansa de forma creciente en la renta y en la gestión activa del activo, más que en la compresión de rentabilidades.

b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

Durante el primer semestre de 2026, la estrategia de inversión de Global Real Estate Selection, FIL (el "Fondo") no cambió en ningún ámbito respecto de lo descrito en su Folleto Informativo.

El semestre ha supuesto el inicio efectivo del despliegue de la cartera del Fondo. Tras un primer bimestre en el que el patrimonio se mantuvo íntegramente en activos líquidos, en el mes de marzo de 2026 se materializaron las dos primeras inversiones del Fondo, ambas en vehículos de inversión inmobiliaria, que fueron ampliadas en el mes de mayo. Paralelamente, el Fondo ha continuado su proceso de comercialización, habiéndose formalizado cuatro cierres hasta la fecha de referencia del presente informe, el último de ellos en el mes de marzo de 2026.

c) Índice de referencia.

El Fondo no sigue un índice de referencia en su gestión.

d) Evolución del patrimonio, participes, rentabilidad y gastos de la IIC.

El Fondo cuenta con tres clases de participaciones: clase A (ES0125429003), clase B (ES0125429011) y clase C (ES0125429029). La evolución mensual del valor liquidativo, el patrimonio, el número de participaciones en circulación y el número de partícipes de cada clase hasta el 31 de mayo de 2026, último valor liquidativo disponible y fecha de referencia del presente informe, ha sido la siguiente:

CLASE A (ES0125429003)

Fecha	Valor liquidativo	Patrimonio (EUR)	Participaciones	Nº partícipes
31/12/2025	970,67	68.434,34	70,50235745	34
30/01/2026	903,78	326.719,08	361,50158637	197
27/02/2026	917,10	481.756,62	525,30196540	302
31/03/2026	843,38	604.325,08	716,55209933	399
30/04/2026	765,23	548.329,73	716,55209933	399
31/05/2026	678,94	486.497,26	716,55209933	399

CLASE B (ES0125429011)

Fecha	Valor liquidativo	Patrimonio (EUR)	Participaciones	Nº partícipes
31/12/2025	970,67	3.640,12	3,75012079	1
30/01/2026	903,78	16.946,06	18,75011711	5
27/02/2026	862,91	16.179,60	18,75011711	5
31/03/2026	762,75	57.206,16	75,00010134	9
30/04/2026	666,01	49.950,80	75,00010134	9
31/05/2026	549,42	41.206,32	75,00010134	9

CLASE C (ES0125429029)

Fecha	Valor liquidativo	Patrimonio (EUR)	Participaciones	Nº partícipes
-------	-------------------	------------------	-----------------	---------------

31/12/2025	970,67	16.744,57	17,25057419	11
30/01/2026	903,78	152.784,66	169,05011276	105
27/02/2026	860,63	230.691,44	268,04988282	169
31/03/2026	764,33	288.917,73	377,99997958	238
30/04/2026	641,49	242.483,53	377,99997958	238
31/05/2026	521,18	197.004,95	377,99997958	238

TOTAL FONDO

Fecha	Patrimonio (EUR)	Participaciones	Nº partícipes
31/12/2025	88.819,03	91,50305243	46
30/01/2026	496.449,80	549,30181624	307
27/02/2026	728.627,66	812,10196533	476
31/03/2026	950.448,97	1.169,55218025	646
30/04/2026	840.764,06	1.169,55218025	646
31/05/2026	724.708,53	1.169,55218025	646

El Fondo se constituyó el 18 de diciembre de 2025 con la formalización de su primer cierre de comercialización.

Las fechas de referencia mensuales se corresponden con el último día hábil de cada mes, motivo por el cual los cierres de enero y febrero de 2026 se sitúan en el 30 de enero y el 27 de febrero respectivamente.

Hasta la fecha de referencia del presente informe se han formalizado cuatro cierres de comercialización. El detalle de altas de partícipes en cada uno de ellos es el siguiente:

Cierre	Fecha	Clase A	Clase B	Clase C	Total	Acumulado
1er cierre	18/12/2025	34	1	11	46	46
2º cierre	26/01/2026	163	4	94	261	307
3er cierre	28/02/2026	105	0	64	169	476
4º cierre	26/03/2026	97	4	69	170	646

El capital comprometido por los partícipes en cada cierre y su acumulado ha sido el siguiente:

Cierre	Clase A (EUR)	Clase B (EUR)	Clase C (EUR)	Total (EUR)	Acumulado (EUR)
1er cierre	4.700.000,00	250.000,00	1.150.000,00	6.100.000,00	6.100.000,00
2º cierre	19.400.000,00	1.000.000,00	10.120.000,00	30.520.000,00	36.620.000,00
3er cierre	10.920.000,00	0,00	6.600.000,00	17.520.000,00	54.140.000,00
4º cierre	12.750.000,00	3.750.000,00	7.330.000,00	23.830.000,00	77.970.000,00

El capital desembolsado por los partícipes en atención a las llamadas de capital efectuadas ha sido el siguiente:

Cierre	Clase A (EUR)	Clase B (EUR)	Clase C (EUR)	Total (EUR)	Acumulado (EUR)	% comprometido
1er cierre	70.500,00	3.750,00	17.250,00	91.500,00	91.500,00	1,50%
2º cierre	291.000,00	15.000,00	151.800,00	457.800,00	549.300,00	1,50%
3er cierre	163.800,00	0,00	99.000,00	262.800,00	812.100,00	1,50%
4º cierre	191.250,00	56.250,00	109.950,00	357.450,00	1.169.550,00	1,50%

A 31 de mayo de 2026, fecha de referencia del presente informe, el capital total comprometido por los 646 partícipes del Fondo asciende a 77.970.000,00 euros, de los que se han desembolsado 1.169.550,00 euros, equivalentes al 1,50% del compromiso total.

Las participaciones del Fondo se emiten con un valor nominal de 1.000 euros, de modo que el número de participaciones en circulación se corresponde con el capital desembolsado por los partícipes. No se han producido reembolsos durante el periodo.

La rentabilidad acumulada en el ejercicio 2026, hasta el 31 de mayo de 2026, ha sido del -30,05% en la clase A, del -43,40% en la clase B y del -46,31% en la clase C, situándose la rentabilidad del conjunto del Fondo en el -21,83%. En el ejercicio 2025, comprendido entre la constitución del Fondo el 18 de diciembre y el 31 de diciembre de 2025, la rentabilidad

fue del -2,93%.

Los gastos soportados por el Fondo hasta el 31 de mayo de 2026 ascienden a 360.759,48 euros.

La evolución del valor liquidativo descrita responde al patrón habitual de la denominada "curva J", característica de los fondos de activos reales en su fase inicial de vida. En este periodo concurren tres factores que operan en la misma dirección: en primer lugar, el devengo desde el inicio de los gastos de constitución, estructuración y gestión, que se soportan sobre una base patrimonial muy reducida, dado que a la fecha de referencia únicamente se había desembolsado el 1,50% del capital comprometido; en segundo lugar, el coste financiero de la línea de crédito puente empleada para financiar los desembolsos en los vehículos subyacentes con anterioridad a las llamadas de capital; y en tercer lugar, la ausencia de revalorización y de distribuciones por parte de las inversiones subyacentes, que se encuentran igualmente en su fase inicial de despliegue. Se trata, por tanto, de un efecto propio del estadio temprano del Fondo y no de un deterioro del valor de los activos en cartera, que a 31 de mayo de 2026 se mantienen valorados a su precio de adquisición. La Gestora espera que la incidencia relativa de los dos primeros factores se reduzca de forma sustancial a medida que avancen las llamadas de capital a los partícipes y se amplíe la base patrimonial del Fondo.

e) Rendimiento del fondo en comparación con el resto de fondos de la gestora.

Impact Bridge Asset Management, SGIIC, SA (la "Gestora") no gestiona ningún vehículo que siga una estrategia igual o suficientemente similar a la del Fondo.

2. INFORMACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES

a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

Durante el primer semestre de 2026 se realizaron las siguientes operaciones:

- * Inversión inicial de 2.443.750,00 euros en STONESHIELD OPPORTUNITY FUND IV, vehículo de inversión inmobiliaria, con fecha 3 de marzo de 2026.
- * Inversión inicial de 9.000.000,00 euros en PRIME PROPERTY FUND EUROPE SCSP, vehículo de inversión inmobiliaria domiciliado en Luxemburgo, con fecha 31 de marzo de 2026.
- * Desembolso adicional de 225.438,88 euros en STONESHIELD OPPORTUNITY FUND IV, en atención a una llamada de capital del vehículo, con fecha 22 de abril de 2026, elevando la inversión total en dicho fondo hasta 2.669.188,88 euros.

No se han producido reembolsos, desinversiones ni distribuciones procedentes de los vehículos subyacentes durante el periodo. La totalidad de las inversiones está denominada en euros, por lo que no se han realizado operaciones de compraventa de divisa.

Los compromisos de inversión asumidos por el Fondo en los vehículos subyacentes y su grado de desembolso a 31 de mayo de 2026 son los siguientes:

Vehículo	Compromiso (EUR)	Desembolsado (EUR)	% desembolsado
PRIME PROPERTY FUND EUROPE SCSP	9.000.000,00	9.000.000,00	100,00%
STONESHIELD OPPORTUNITY FUND IV	23.205.000,00	2.669.188,88	11,50%
Total	32.205.000,00	11.669.188,88	36,23%

La cartera del Fondo a 31 de mayo de 2026 es la siguiente:

Descripción	Divisa	Títulos	Valor efectivo (EUR)	% patrimonio
PRIME PROPERTY FUND EUROPE SCSP	EUR		9.000.000,00	1.241,88%
STONESHIELD OPPORTUNITY FUND IV	EUR		2.669.188,88	368,31%
Total participaciones			11.669.188,88	1.610,19%

Los porcentajes sobre patrimonio superiores al 100% se explican por el empleo de la línea de crédito puente descrita, que ha permitido anticipar los desembolsos en los vehículos subyacentes con carácter previo a las llamadas de capital a los partícipes. Dicha desproporción se corregirá a medida que avancen las llamadas de capital a los partícipes y se amortice la línea de crédito. A 31 de mayo de 2026 las posiciones se mantienen valoradas a su precio de adquisición, sin plusvalías ni minusvalías acumuladas.

Distribución geográfica:

La totalidad de la cartera del Fondo, el 100%, se encuentra invertida en Europa.

Deuda cotizada vs privada:

No aplica

b) Operativa de préstamo de valores.

N/A

c) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

Durante el primer semestre de 2026 el Fondo no ha operado con instrumentos financieros derivados. Al estar la totalidad de la cartera denominada en euros, el Fondo no mantiene exposición a riesgo de tipo de cambio y no ha sido necesario instrumentar coberturas al respecto.

d) Otra información sobre inversiones.

N/A

3. EVOLUCIÓN DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD

A 31 de mayo de 2026, fecha de la última información disponible, la rentabilidad acumulada en el ejercicio se sitúa en el -30,05% en la clase A, el -43,40% en la clase B y el -46,31% en la clase C.

La Gestora considera que esta evolución no resulta representativa de la capacidad del Fondo para alcanzar su objetivo de rentabilidad, por cuanto responde al efecto de la denominada "curva J" descrito en el apartado 1.d) anterior: el Fondo se encuentra en su primer semestre completo de actividad, con los gastos de constitución y estructuración ya devengados, la cartera en fase inicial de despliegue y sin que los vehículos subyacentes hayan iniciado todavía su ciclo de generación de valor ni de distribuciones. El objetivo de TIR del 12% se mantiene inalterado y su consecución debe valorarse en el horizonte temporal completo de vida del Fondo, y no sobre la base de la evolución de un periodo semestral aislado correspondiente a la fase de arranque.

4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO

La evolución del riesgo de mercado del Fondo, medido a través del VaR (Value at Risk) y del CVaR (Conditional Value at Risk) sobre patrimonio, ha sido la siguiente:

Fecha	VaR	CVaR
31/12/2025	0,00%	0,00%
30/01/2026	0,00%	0,00%
27/02/2026	0,00%	0,00%
31/03/2026	4,14%	4,74%

El modelo empleado para el cálculo del VaR es el paramétrico con un 99% de confianza. Los valores nulos registrados hasta el mes de febrero de 2026 responden a que el patrimonio del Fondo se mantuvo íntegramente invertido en activos líquidos hasta la materialización de las dos primeras inversiones en el mes de marzo de 2026.

Con carácter complementario, los principales riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo son los propios de la inversión en activos inmobiliarios a través de vehículos de inversión colectiva: riesgo de mercado inmobiliario, riesgo de liquidez derivado de la naturaleza no líquida de los activos subyacentes, riesgo de valoración y riesgo de concentración, dado el número reducido de posiciones en la fase actual de despliegue de la cartera. Adicionalmente, el Fondo asume el riesgo asociado al empleo de la línea de crédito puente descrita en el apartado 2.a), que introduce un coste financiero sobre el patrimonio y una exposición a la evolución de los tipos de interés hasta el momento en que dicha disposición sea amortizada mediante las llamadas de capital a los partícipes. Al estar la totalidad de la cartera denominada en euros, el Fondo no mantiene a la fecha de referencia exposición a riesgo de tipo de cambio.

5. EJERCICIO DERECHOS POLÍTICOS

N/A

6. INFORMACIÓN Y ADVERTENCIAS CNMV

N/A

7. ENTIDADES BENEFICIARIAS DEL FONDO SOLIDARIO E IMPORTE CEDIDO A LAS MISMAS

N/A

8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANÁLISIS

N/A

9. COMPARTIMENTOS DE PROPÓSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS)

N/A

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO

El Fondo afronta la segunda mitad de 2026 en un entorno que la Gestora califica de transición: unos fundamentales inmobiliarios que se mantienen sólidos y unas valoraciones que han completado en gran medida su ajuste, conviviendo con un choque geopolítico y energético que ha reintroducido incertidumbre sobre la senda de tipos de interés y ha retrasado, sin cancelarlas, las decisiones de inversión.

El principal condicionante del escenario será la evolución del conflicto en Oriente Medio y su traslación a los precios de la energía. El giro del Banco Central Europeo en junio, con la primera subida de tipos desde 2023 hasta situar la facilidad de depósito en el 2,25%, señala que la autoridad monetaria priorizará el anclaje de las expectativas de inflación aun a costa de un crecimiento débil. Las proyecciones del Eurosistema, que sitúan la inflación en el 3,0% en 2026 antes de converger hacia el 2,3% en 2027 y el 2,0% en 2028, describen un choque que se considera transitorio en su naturaleza pero persistente en su horizonte. Para el mercado inmobiliario, la implicación relevante no es tanto el nivel de los tipos oficiales cuanto la estabilidad de los tipos a largo plazo, que es la variable que determina el coste de la deuda y el suelo de las rentabilidades exigidas a los activos. La Gestora anticipa, en consecuencia, un segundo semestre en el que las rentabilidades prime se mantendrán en general estables, con un recorrido de compresión limitado mientras los tipos largos permanezcan elevados, y en el que la generación de retorno descansará fundamentalmente en la renta y en la gestión activa del activo, más que en la revalorización por vía de múltiplos.

En cuanto a la actividad, la Gestora considera que el deterioro del sentimiento inversor registrado en junio, con el indicador de consenso de INREV en mínimos de su serie histórica, responde a un episodio de incertidumbre puntual y no a un cambio en los fundamentales del sector. La evidencia del semestre respalda esta lectura: pese al choque, los volúmenes de inversión europeos han seguido creciendo en tasa interanual en ambos trimestres y las previsiones de mercado apuntan a un cierre de ejercicio en el entorno de los 251.000 millones de euros. La experiencia de ciclos anteriores sugiere que este tipo de episodios amplía temporalmente la horquilla entre las expectativas de compradores y vendedores, lo que suele traducirse en oportunidades de entrada más atractivas para los inversores con capital disponible y capacidad de ejecución, que es precisamente la posición en la que se encuentra el Fondo en su fase actual de despliegue.

Por segmentos, la Gestora mantiene una preferencia por el residencial en sus distintas modalidades, sector que se ha consolidado como el más activo del mercado europeo y que cuenta con el respaldo de una demanda sostenida por factores demográficos y de una oferta estructuralmente restringida, agravada por la contracción de la actividad promotora ante el encarecimiento de la financiación y de los costes de construcción. El segmento logístico e industrial presenta un cuadro de oferta que ha alcanzado un nuevo equilibrio tras el ajuste de los últimos ejercicios, con una demanda que se modera pero se mantiene saludable. En oficinas, la recuperación continúa siendo marcadamente selectiva y concentrada en activos prime con credenciales de sostenibilidad, si bien resulta significativo que la inversión transfronteriza haya alcanzado en el semestre su mayor peso desde 2022, lo que apunta a un retorno gradual del capital internacional al segmento.

El mercado español, con un peso relevante en el universo de inversión del Fondo, presenta a juicio de la Gestora un perfil especialmente favorable dentro del contexto europeo, sustentado en un crecimiento económico comparativamente superior al de las grandes economías del área euro, en un volumen de inversión que ha alcanzado en el primer trimestre el tercer mejor registro de su serie histórica y en un déficit estructural de vivienda que continúa impulsando el segmento living, con la vivienda asequible en colaboración público-privada como una de las vías de crecimiento más dinámicas.

En cuanto a la actuación previsible del Fondo, la Gestora prevé continuar durante los próximos periodos con el despliegue

ordenado del capital comprometido, manteniendo los criterios de selección de vehículos y de diversificación por gestor, segmento y geografía previstos en la política de inversión. Tras las dos primeras inversiones materializadas en el periodo, la prioridad para los próximos meses será triple: avanzar en la construcción de la cartera con un enfoque selectivo, orientado a la calidad de los activos subyacentes y a la solvencia y el historial de los gestores; ordenar las llamadas de capital a los partícipes de forma que permitan amortizar progresivamente la línea de crédito puente y reducir su coste financiero sobre el patrimonio; y aprovechar la mayor dispersión de precios que suele acompañar a los episodios de incertidumbre. La Gestora considera que el actual punto del ciclo, con valoraciones estabilizadas tras el ajuste y una competencia por los activos inferior a la de los años de tipos cero, constituye un momento razonablemente atractivo para la construcción progresiva de una cartera de activos reales con vocación de largo plazo.

10. Información sobre la política de remuneración

Sin información

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

Sin información
