

GLOBAL REAL ESTATE SELECTION, FIL

Nº Registro CNMV: 136

Informe Semestral del Segundo Semestre 2025

Gestora: IMPACT BRIDGE ASSET MANAGEMENT SGIIC, S.A. **Depositario:** 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 cotizados (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, sujetas 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 inscribir el FIL y finaliza 12 meses (prorrogables 6 meses más) tras el Primer Cierre (primer desembolso de los participes, 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 (PTC). 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.-Período 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 20__	Diciembre 20__	Diciembre 20__
CLASE A	300,00	1	EUR	0,00	.00 EUR	NO	300			

Valor liquidativo (*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	20__	20__	20__
CLASE A	EUR			31-10-2025	1.000,0000				

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

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión							Comisión de depositario			
		% 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		0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,00	0,00	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 2025		Anual				
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5	
	0,00					

El último VL definitivo es de fecha: 31-10-2025

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 o 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		0,00							
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
Letra Tesoro 1 a±o		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 2025	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,00				

(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

Gráficos evolución valor liquidativo últimos 5 años



Rentabilidad semestral de los 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	0	0,00		
* Cartera interior	0	0,00		
* Cartera exterior	0	0,00		
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00		
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00		
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	300	100,00		
(+/-) RESTO	0	0,00		
TOTAL PATRIMONIO	300	100,00 %		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)	0		0	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00		0,00	
- Beneficios brutos distribuidos	0,00		0,00	
± Rendimientos netos	0,00		0,00	
(+) Rendimientos de gestión	0,00		0,00	
(-) Gastos repercutidos	0,00		0,00	
- Comisión de gestión	0,00		0,00	
- Gastos de financiación	0,00		0,00	
- Otros gastos repercutidos	0,00		0,00	
(+) Ingresos	0,00		0,00	
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	300		300	

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

3. Inversiones financieras

N/A

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 ningun 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.

En este segundo trimestre de 2025 hemos puesto a prueba la fortaleza y la flexibilidad de los mercados globales. Tras primer semestre marcado por la corrección de las grandes tecnológicas, la escalada de la política arancelaria estadounidense generó un episodio de elevada incertidumbre que, afortunadamente, se resolvió sin dañar de forma permanente nuestras carteras.

El 2 de abril, cuando la Administración de EE. UU. anunció el denominado Liberation Day, asistimos a una liquidación abrupta: el S&P 500 retrocedió un 12% y los rendimientos del Treasury a 10 años se dispararon 50 puntos básicos en apenas una semana. No obstante, la vuelta atrás en las medidas arancelarias devolvió la confianza a los inversores y permitió que los activos de riesgo recuperaran terreno a gran velocidad.

En renta variable, los mercados de los países desarrollados revirtieron la caída inicial y registraron una rentabilidad del 11,6% en el trimestre. El S&P 500 subió un 10,9% en moneda local, impulsado por el sólido comportamiento de las Magnificent 7, que ofrecieron un retorno del 18,6%. La debilidad del dólar con una caída del índice DXY del 7,1% potenció la revalorización de las acciones europeas, que se anotaron un 12,7% en euros, y situó a los emergentes en un rendimiento del 12,2% en dólares.

En renta fija, los bonos ligados a la inflación lideraron con un +4,7%, seguidos por el crédito grado de inversión (+4,4%) y el high yield estadounidense (+3,6%). En Europa, los recortes de tipos del BCE hasta el 2,0% favorecieron especialmente a la deuda italiana (+2,9%), mientras que el Treasury a 10 años terminó el trimestre con un modesto +0,8%.

Por último, las materias primas cedieron un 3,1% en un entorno de oferta abundante: la decisión de la OPEP de aumentar la producción mantuvo al Brent estabilizado en 68 USD por barril, pese a las latentes tensiones geopolíticas.

La experiencia de este trimestre refuerza dos ideas fundamentales: primero, la importancia de una gestión ágil del riesgo político; segundo, el atractivo de diversificar geográficamente, teniendo en cuenta la debilidad del dólar

b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

El fondo Global Real Estate Selection FIL no ha realizado ninguna inversión en el periodo, no teniendo cartera a la fecha de referencia.

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 se encuentra en fase de comercialización y no ha realizado ningún cierre a la fecha de referencia.

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 segundo semestre de 2025 no se han realizado operaciones.

Distribución geográfica:

No aplica

Calidad crediticia:

ESTE FONDO PUEDE INVERTIR UN PORCENTAJE DEL 100% EN EMISIONES DE RENTA FIJA DE BAJA CALIDAD CREDITICIA, POR LO QUE TIENE UN RIESGO DE CRÉDITO MUY ELEVADO.

Deuda cotizada vs privada:

No aplica

b) Operativa de préstamo de valores.

No aplica

c) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

No aplica

d) Otra información sobre inversiones.

No aplica

3. EVOLUCIÓN DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD

El objetivo de rentabilidad neta del fondo es de una TIR del 12%. A la fecha de referencia no se han realizado inversiones en cartera, ni se ha formalizado ningún cierre, estando el fondo en fase de comercialización, por lo que no se ha generado rentabilidad por el momento.

4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO

No aplica

5. EJERCICIO DERECHOS POLÍTICOS

No aplica

6. INFORMACIÓN Y ADVERTENCIAS CNMV

No aplica

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

No aplica

8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANÁLISIS

No aplica

9. COMPARTIMENTOS DE PROPÓSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS)

No aplica

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO

El verano de 2025 llega con un trasfondo de cautela: los bancos centrales intentan encauzar la inflación sin sofocar el crecimiento, mientras la geopolítica alimenta episodios de volatilidad. En este escenario, el fondo mantiene su razón de ser financiar proyectos transformadores pero, a la vez, quiere proteger la estabilidad que exige un inversor institucional preocupado por la preservación de capital y la liquidez.

Las señales de las autoridades monetarias sugieren que los tipos de referencia han entrado en una fase de meseta; la Reserva Federal amaga con el primer recorte a finales de año y el BCE prefiere esperar a que la inflación converja al objetivo antes de mover ficha. Esa mini-pausa sincronizada ha suavizado las oscilaciones del EUR/USD, lo que reduce parcialmente el riesgo cambiario de la exposición a activos en dólares. No obstante, la persistencia de presiones salariales y la incógnita política en EE. UU. mantienen viva la posibilidad de repuntes puntuales de volatilidad.

Con los diferenciales de crédito cerca de mínimos de ciclo y la inflación todavía indócil, el margen de error es estrecho. El fondo, tiene un diseño que permite adaptarse a las condiciones de mercado de manera gradual y con una visión a largo plazo, si bien con capacidad de gestión para capturar oportunidades de inversión si el contexto es favorable.

10. Información sobre la política de remuneración

1) Datos cuantitativos:

o Remuneración total abonada por la Gestora a su personal:

Remuneración Fija: 726.735,13 eur

Remuneración Variable: 153.007,95 eur

o Parte de la remuneración ligada a la comisión de gestión variable de la IIC: la IIC no aplica este tipo de remuneración al no tener comisión de gestión variable.

2) Contenido cualitativo:

Los elementos concretos de la remuneración del personal son los siguientes:

a) Remuneración fija: se determina en base a la función del empleado particular, incluyendo su responsabilidad, sus funciones, su capacidad, antigüedad, rendimiento y condiciones del mercado.

b) Remuneración variable: La remuneración en función del rendimiento recompensa a los empleados con mayor rendimiento que refuerzan las relaciones de negocio a largo plazo y generan ingresos y valor para la Sociedad. Dicha remuneración se paga a través de una bonificación.

La remuneración variable se concede de un modo que promueve una gestión eficaz de los riesgos, incluyendo los riesgos de sostenibilidad, y no fomenta una asunción de riesgos excesiva. La Sociedad mantiene una política flexible en cuanto a la remuneración variable, lo que implica que ésta se reducirá en caso de rendimientos negativos por parte del empleado correspondiente, su unidad o la Sociedad en su conjunto, pudiendo incluso llegar a ser nula en el caso de que la Sociedad no pueda asumir su pago.

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

Sin información