

## FOLLETO INFORMATIVO

DE

**REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, F.C.R.**

Noviembre 2025

Este folleto informativo (el “**Folleto**”) recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión que se le propone en el Fondo (tal y como se define más adelante) y estará a disposición de los Partícipes en el domicilio de la Sociedad Gestora (tal y como se define más adelante) que gestione sus activos. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro. Dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este Folleto, al igual que las cuentas anuales auditadas, estando todos estos documentos inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) donde pueden ser consultados. De conformidad con la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, la responsabilidad del contenido y veracidad del Folleto, el Reglamento de Gestión y el DFI corresponde exclusivamente a la Sociedad Gestora, la CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I EL FONDO.....</b>	<b>5</b>
1.    Datos generales.....	5
1.1    Denominación y domicilio del Fondo.....	5
1.2    La Sociedad Gestora.....	5
1.3    Comité de Inversión.....	5
1.4    Junta de Partícipes .....	5
1.5    Depositario.....	6
1.6    Auditor .....	6
1.7    Inversores Aptos para el Fondo .....	6
1.8    Mecanismos para la cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora .....	7
1.9    Duración.....	7
1.10    Comienzo de las operaciones .....	8
1.11    Periodo de Colocación .....	8
1.12    Periodo de Inversión .....	8
1.13    Periodo de Desinversión .....	9
2.    Régimen jurídico y legislación aplicable al Fondo.....	9
2.1    Régimen Jurídico .....	9
2.2    Legislación y jurisdicción competente .....	9
2.3    Consecuencias derivadas de la inversión en el Fondo.....	9
3.    El Patrimonio y las Participaciones del Fondo .....	10
3.1    El Patrimonio.....	10
3.2    Características generales y forma de representación de las Participaciones .....	10
3.3    Clases de Participaciones .....	10
3.4    Derechos económicos de las Participaciones y trato equitativo a los Partícipes .....	10
3.5    Distribuciones a los Partícipes .....	11
4.    Régimen de suscripción y desembolso de las Participaciones .....	11
5.    Procedimiento y criterios de valoración del Fondo .....	11
5.1    Valor liquidativo de las Participaciones .....	11
5.2    Criterios para la determinación y distribución de resultados.....	11
6.    Procedimientos de gestión del riesgo, liquidez y conflictos de interés.....	11
<b>CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIÓN .....</b>	<b>11</b>
7.    Objetivo de gestión.....	11
8.    Política de Inversión del Fondo.....	12

8.1	Descripción de la estrategia y de la política de inversión del Fondo .....	12
8.2	Sectores empresariales hacia los que se orientan las Inversiones .....	12
8.3	Áreas geográficas hacia las que se orientan las Inversiones .....	13
8.4	Tipos de entidades en las que se pretende participar y criterios para su selección .....	13
8.5	Porcentajes generales máximos y mínimos que se pretenden ostentar.....	13
8.6	Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las Inversiones y fórmulas de desinversión.....	13
8.7	Tipos de financiación .....	13
8.8	Prestaciones Accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar a favor de las Entidades Participadas .....	14
8.9	Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Entidades Participadas, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración .....	14
8.10	Uso de derivados.....	14
8.11	Apalancamiento: tipos y fuentes de apalancamiento .....	14
8.12	Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir .....	14
8.13	Fondos Paralelos .....	14
8.14	Fondos Sucesores.....	15
9.	Régimen de co-inversión.....	15
10.	Mecanismos para la modificación de la política de inversión del Fondo .....	16
11.	Información a los Partícipes.....	16
12.	Acuerdos con Partícipes y trato equitativo.....	17
13.	Reinversión .....	17
14.	Consideraciones Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) .....	17
<b>CAPÍTULO III COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DEL FONDO.....</b>		<b>18</b>
15.	Remuneración de la Sociedad Gestora .....	18
15.1	Comisión de Gestión .....	18
15.2	Comisión de Éxito.....	19
15.3	Comisión de Suscripción .....	19
15.4	Gastos de Depositaría .....	19
15.5	Gastos de Establecimiento.....	20
15.6	Gastos Operativos.....	20
15.7	Costes por Prestaciones Accesorias .....	21
<b>CAPÍTULO IV FISCALIDAD .....</b>		<b>22</b>
16.	Fiscalidad.....	22
16.1	Impuesto de Sociedades (“IS”.....)	22

16.2 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITPAJD”) .....	23
16.3 IVA .....	23
17. Régimen fiscal aplicable a los Partícipes del Fondo.....	23
<b>ANEXO I REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL FONDO .....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO II PRINCIPALES FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>78</b>
<b>ANEXO III ANEXO DE SOSTENIBILIDAD.....</b>	<b>81</b>

## CAPÍTULO I EL FONDO

### 1. Datos generales

#### 1.1 Denominación y domicilio del Fondo

La denominación del fondo de capital riesgo será "**Real Estate Coliving Opportunities, F.C.R**" (el "**Fondo**").

El Fondo es un patrimonio separado sin personalidad jurídica, perteneciente a sus Partícipes cuya gestión y representación corresponde a la Sociedad Gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del Fondo ni de ninguno de sus derechos o activos.

El domicilio del Fondo será el de la Sociedad Gestora en cada momento.

#### 1.2 La Sociedad Gestora

La gestión y representación del Fondo corresponde a Santander Alternative Investments, S.G.I.I.C., S.A.U., con NIF A-13823745, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 45273, folio 155, hoja M-796419 e inscrita en el Registro de la CNMV con el nº 287 (en lo sucesivo, y en todo el presente documento, la "**Sociedad Gestora**"). La Sociedad Gestora tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana, 24, 28046, Madrid.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios para gestionar el Fondo. No obstante, la Sociedad Gestora revisará periódicamente los medios organizativos, personales, materiales y de control previstos para, en su caso, dotar a la misma de los medios adicionales que considere necesarios.

La dirección y administración del Fondo, incluyendo la gestión de las inversiones, así como el control de sus riesgos, corresponde a la Sociedad Gestora, que actuará de forma independiente en la toma de decisiones de inversión y desinversión. Asimismo, sujeta al cumplimiento de las funciones señaladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la "**Ley 22/2014**"), la Sociedad Gestora tendrá las más amplias facultades para la representación del Fondo, sin que puedan impugnarse, en ningún caso, por defecto de facultades de administración y disposición, los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de las atribuciones que, como Sociedad Gestora, le corresponden.

#### 1.3 Comité de Inversión

La Sociedad Gestora tiene constituido un Comité de Inversión que estará encargado de presentar propuestas de inversión, gestión, control y desinversión del Fondo. Será la Sociedad Gestora la responsable de aprobar y de ejecutar las Inversiones y desinversiones del Fondo.

La composición, funciones y funcionamiento del Comité de Inversión, así como sus normas de organización se detallan en el artículo 4 del Reglamento de Gestión del Fondo, el cual se incorpora como Anexo I al presente Folleto (el "**Reglamento**").

#### 1.4 Junta de Partícipes

Como órgano de representación de los Partícipes, se constituirá una Junta de Partícipes que estará formada por la totalidad de los Partícipes del Fondo, reuniéndose tantas veces se estimen necesarias para

la salvaguarda de los intereses del Fondo. Las funciones y el régimen de funcionamiento de la Junta de Partícipes se detallan en el artículo 29 del Reglamento.

#### 1.5 Depositario

El Depositario del Fondo es Caceis Bank Spain, S.A., que figura inscrito en el Registro de Sociedades Depositarias de la CNMV con el número 238. Tiene su domicilio social en Paseo Club Deportivo N.1, Edificio 4, Planta Segunda, 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid y N.I.F. A-28027274 (el “**Depositario**”).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha encomendado al Depositario el depósito o custodia de los valores, efectivo, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora y el Depositario podrán decidir el cambio de las condiciones del contrato de depositaría siempre y cuando estén negociadas de acuerdo con los estándares de mercado.

Corresponde al Depositario ejercer las funciones de depósito (que comprende la custodia de los instrumentos financieros custodiados y el registro de otros activos) y administración de los instrumentos financieros del Fondo, el control del efectivo, la vigilancia y supervisión de la gestión de la Sociedad Gestora, así como cualquier otra establecida en la normativa.

El Depositario cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus funciones. Podrán establecerse acuerdos de delegación de las funciones de depósito en terceras entidades. En el supuesto de delegación de las funciones del Depositario, deberán describirse en el Folleto los conflictos de interés a los que pudieran dar lugar tales delegaciones siempre que no se hallen solventados a través de las correspondientes políticas y procedimientos de solución de conflictos.

Se facilitará a los inversores que lo soliciten información actualizada sobre las funciones del Depositario del Fondo y de los conflictos de interés que puedan plantearse, sobre cualquier función de depósito delegada por el Depositario, la lista de las terceras entidades en las que se pueda delegar la función de custodia y los posibles conflictos de interés a que pueda dar lugar esa delegación.

El Depositario únicamente podrá resultar exento de responsabilidad en los supuestos recogidos en la normativa aplicable, circunstancia que, de producirse, será informada en el Folleto informativo del Fondo.

El Depositario percibirá del Fondo una Comisión de Depositaría de acuerdo con lo establecido en el apartado 15.4 del presente Folleto.

El Depositario garantiza que cumple los requisitos establecidos en la Ley 22/2014, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva. Además, realiza las funciones de supervisión y vigilancia, depósito, custodia y/o administración de instrumentos financieros pertenecientes al Fondo de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

#### 1.6 Auditor

El auditor del Fondo será PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (el “**Auditor**”) o el que la Sociedad Gestora designe en cada momento.

#### 1.7 Inversores Aptos para el Fondo

Serán considerados “**Inversores Aptos**” aquellos inversores que:

- i) Inversores considerados clientes profesionales, tal y como están definidos en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, o aquella normativa que la sustituya en cada momento, que se comprometan a invertir el mínimo requerido para cada clase de Participación según el artículo 17 del presente Reglamento, y que cumplan con los requisitos establecidos en dicha normativa, así como cualquier otro criterio o requisito adicional exigido por la CNMV en cada momento;
- ii) Otros inversores que, no siendo considerados clientes profesionales, reúnan las condiciones siguientes: (a) se comprometan a invertir como mínimo cien mil euros (100.000 €) de Compromiso de Inversión, y (b) que declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto, de conformidad con el artículo 75.2de la Ley 22/2014; o
- iii) Otros inversores que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 75.4.a) de la Ley 22/2014.

Podrán ser Partícipes del Fondo, tanto las personas físicas como las jurídicas. No se considerarán Inversores Aptos aquellas Personas cuya entrada en el Fondo pudiera resultar en un incumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales en materia de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, normas de conducta y cualesquiera otras previstas en la normativa aplicable. A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora no comercializará el Fondo entre inversores considerados “*US Person*”.

La Sociedad Gestora podrá contar con acuerdos con terceras entidades autorizadas para la comercialización de las Participaciones del Fondo. En todo caso, la prestación de este servicio no supondrá coste alguno para el Fondo ni sus Partícipes.

#### 1.8 Mecanismos para la cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora

A fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que ejerce, la Sociedad Gestora dispondrá de recursos propios adicionales a los recursos mínimos exigidos a estas entidades o, en su caso, podrá suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional de conformidad con la Ley 22/2014.

#### 1.9 Duración

El Fondo se constituye con una duración inicial de siete (7) años desde la Fecha de Cierre Final.

La duración del Fondo podrá prorrogarse en dos (2) períodos sucesivos de un (1) año cada uno hasta un total de dos (2) años adicionales, a iniciativa de la Sociedad Gestora. Cada una de las extensiones anteriores no requerirá la modificación del Reglamento. Las prórrogas deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Partícipes.

Cualquier otra extensión adicional a las previstas anteriormente requerirá la aprobación por mayoría ordinaria de los Partícipes, según se establece en el Reglamento.

La fecha del cierre final será la fecha que determine la Sociedad Gestora dentro de los veinticuatro (24) meses desde la fecha de inscripción del vehículo en el registro administrativo de la CNMV (la “**Fecha de Cierre Final**”).

En el momento en el que se hubieran liquidado todas las inversiones del Fondo, la Sociedad Gestora podrá proceder a su liquidación. Sin perjuicio de lo anterior, se prevé la posibilidad de que se proceda a la venta

de la cartera del Fondo a otro fondo o entidad gestionada por la Sociedad Gestora, siempre y cuando, la venta se realice a un precio determinado por un tercero independiente.

#### 1.10 Comienzo de las operaciones

El comienzo de las operaciones del Fondo tendrá lugar en la fecha de inscripción del Fondo en el registro administrativo de la CNMV.

#### 1.11 Periodo de Colocación

El periodo comprendido entre la fecha de inscripción del Fondo en el correspondiente registro de la CNMV hasta la Fecha de Cierre Final será considerado el “**Periodo de Colocación**”.

Desde la fecha de inscripción del Fondo, cada uno de los inversores suscribirá un compromiso de inversión (el “**Compromiso de Inversión**” o de forma conjunta los “**Compromisos de Inversión**”) mediante el cual se obligará a aportar determinado importe al Fondo.

#### 1.12 Periodo de Inversión

El Periodo de Inversión será el periodo transcurrido desde la fecha en la que, a discreción de la Sociedad Gestora, los primeros inversores distintos del Partícipe Promotor suscriban un Compromiso de Inversión en el Fondo (la “**Fecha de Cierre Inicial**”) hasta la fecha en la que se cumpla el cuarto (4º) aniversario de la Fecha de Cierre Final (el “**Periodo de Inversión**”). La Sociedad Gestora tiene previsto suscribir acuerdos de inversión en Entidades Participadas desde la fecha de inscripción del mismo en el registro administrativo de la CNMV.

Si fuese necesario, a juicio de la Sociedad Gestora, esta podrá acordar a su discreción, la ampliación del Periodo de Inversión por un periodo adicional de un (1) año.

Una vez finalizado el Periodo de Inversión y su ampliación, en su caso, la Sociedad Gestora verá limitada su capacidad para requerir el desembolso de los Compromisos de Inversión de los Partícipes, a los siguientes supuestos:

- i) Con el objeto de responder ante cualquier obligación, gasto o responsabilidad del Fondo frente a terceros (incluyendo y no limitado, a efectos aclaratorios, la Comisión de Gestión y el desembolso de las cantidades comprometidas por el Fondo hasta dicho momento en las Entidades Participadas);
- ii) Con el objeto de realizar inversiones adicionales (*follow-up* o *follow-on*), realizadas directa o indirectamente, que supongan un incremento en el compromiso o desembolso adicional respecto al inicial del Fondo en Entidades Participadas, o en las filiales de estas, o en entidades cuyo negocio esté relacionado o sea complementario con el de las Entidades Participadas, incluyendo entre otros, *capex* para desarrollar, construir y/o reformar los activos;
- iii) Para hacer frente a pagos por parte del Fondo relativos a acuerdos de inversión en Entidades Participadas que hayan sido asumidos por el Fondo con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión, incluyendo aquellos supuestos en los que el Fondo haya suscrito una carta de intenciones, una oferta en firme o documentos similares que soporten el compromiso asumido por el Fondo antes de la finalización del Periodo de Inversión; o
- iv) Con el objetivo de realizar nuevas inversiones en el supuesto de que así lo acordara la Junta de Partícipes, a requerimiento del Comité de Inversión.

### **1.13 Periodo de Desinversión**

Tras el Periodo de Inversión, el Fondo dispondrá del plazo que transcurra desde la finalización del Periodo de Inversión hasta la liquidación del Fondo (el “**Periodo de Desinversión**”) para llevar a cabo las desinversiones en las Entidades Participadas, sin perjuicio de su extensión en los términos previstos en el Reglamento.

Durante el Periodo de Desinversión, únicamente podrá solicitarse el desembolso de Compromisos de Inversión en los términos previstos en el apartado 1.12 anterior.

## **2. Régimen jurídico y legislación aplicable al Fondo**

### **2.1 Régimen Jurídico**

El Fondo se regulará por lo previsto en su Reglamento, que se adjunta como **Anexo I** al presente Folleto, y, en su defecto, por la Ley 22/2014 y por las disposiciones vigentes que la desarrollan o que la sustituyan en el futuro.

Los términos no definidos en este Folleto tendrán el significado previsto en el Reglamento.

### **2.2 Legislación y jurisdicción competente**

El Fondo se regirá de acuerdo con la legislación española. Cualquier cuestión litigiosa, controversia, discrepancia, cuestión o incidencia que pueda surgir de la ejecución o interpretación del Folleto o el Reglamento, o relacionada directa o indirectamente, entre la Sociedad Gestora y cualquier Partícipe o entre los propios Partícipes, se interpretará de conformidad con la ley española y se someterá a los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento SFDR, modificado en virtud del Reglamento (EU) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles, la Sociedad Gestora deberá divulgar determinada información sobre sostenibilidad, incluidos en el apartado 14 del presente Folleto.

En la fecha del presente Folleto, el Fondo se clasifica como producto financiero que promueve características medioambientales y/o sociales, en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR.

### **2.3 Consecuencias derivadas de la inversión en el Fondo**

El inversor debe ser consciente de que la participación en el Fondo implica riesgos relevantes y debe considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor. Por tanto, antes de suscribir el Compromiso de Inversión en el Fondo, deberá aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo II** de este Folleto.

El Compromiso de Inversión en el Fondo será vinculante desde el momento en que el inversor envíe a la Sociedad Gestora una copia del Acuerdo de Suscripción firmada y la Sociedad Gestora envíe al inversor una copia debidamente contrafirmada del mismo.

### **3. El Patrimonio y las Participaciones del Fondo**

#### **3.1 El Patrimonio**

El Fondo se constituye con un patrimonio comprometido mínimo de un millón seiscientos cincuenta mil euros (1.650.000.-€) desembolsado en un diez por ciento (10%), lo que resulta en un patrimonio inicial de ciento sesenta y cinco mil euros (165.000 €) asumido íntegramente por la Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas que realice la aportación inicial necesaria para la constitución del Fondo (el “**Partícipe Promotor**”).

Una vez los Partícipes hayan suscrito Compromisos de Inversión por valor de un millón seiscientos cincuenta mil euros (1.650.000 €) y desembolsado, de forma agregada, al menos, una cantidad equivalente a ciento sesenta y cinco mil euros (165.000 €), se podrá reembolsar al Partícipe Promotor el importe desembolsado inicialmente en la proporción que éste, de común acuerdo con la Sociedad Gestora, considere. En tal caso, se cancelarán (i) las Participaciones emitidas al Partícipe Promotor como consecuencia de dicha aportación, en su caso, proporcionalmente y (ii) el Compromiso de Inversión pendiente no desembolsado, en su caso, proporcionalmente.

#### **3.2 Características generales y forma de representación de las Participaciones**

Las Participaciones estarán representadas mediante certificados nominativos sin valor nominal, que podrán documentar una o varias Participaciones, y a cuya expedición y recepción tendrán derecho los Partícipes. En dichos certificados, constará el número de Participaciones de las que el Partícipe es titular, la denominación del Fondo, la fecha de otorgamiento del contrato de constitución del Fondo y los datos relativos a la inscripción del Fondo en el registro de la CNMV. Las Participaciones del Fondo podrán ser fraccionadas, y se tendrán en consideración decimales de unidad de Participación de cuatro (4) dígitos.

En cualquier caso, la inscripción del nombre del Partícipe en el registro de Partícipes del Fondo dará fe de su derecho de propiedad sobre dichas Participaciones.

Los Compromisos de Inversión en el Fondo podrán suscribirse a título particular o a través de cuentas globales (o cuentas *ómnibus*) por los distribuidores designados y autorizados a tal efecto.

#### **3.3 Clases de Participaciones**

Las Participaciones de Clase A, Participaciones de Clase B, Participaciones de Clase C, Participaciones de Clase E y Participaciones de Clase I se suscribirán en función del importe que comprometa cada Partícipe, según se determina en el Reglamento.

#### **3.4 Derechos económicos de las Participaciones y trato equitativo a los Partícipes**

La propiedad de las Participaciones otorgará a los Partícipes el derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo no existiendo ningún trato preferente o derecho a percibirla a favor de ningún Partícipe. La única diferencia entre Partícipes estriba en las distintas clases de Participaciones en las que se divide el patrimonio del Fondo. En este sentido, tendrán la consideración de distribuciones cualesquiera realizadas por el Fondo a los Partícipes en los términos previstos en el Reglamento, incluyendo el reembolso parcial de Participaciones y/o Distribución de resultados o devolución de aportaciones (las “**Distribuciones**”).

### **3.5 Distribuciones a los Partícipes**

Las Distribuciones a los Partícipes se realizarán con arreglo a los criterios y órdenes de prelación establecidos en los artículos 31 y siguientes del Reglamento del Fondo (las “**Reglas de Prelación**”).

Las Reglas de Prelación distinguirán entre Distribuciones a los Partícipes titulares de las Participaciones de Clase A, B, C e I y entre Distribuciones a los Partícipes titulares de las Participaciones de Clase E.

### **4. Régimen de suscripción y desembolso de las Participaciones**

El régimen de suscripción y desembolso de las Participaciones se recoge en detalle en los artículos 15 y siguientes del Reglamento del Fondo.

### **5. Procedimiento y criterios de valoración del Fondo**

#### **5.1 Valor liquidativo de las Participaciones**

El régimen de cálculo del valor liquidativo de las Participaciones se recoge en detalle en el artículo 16 del Reglamento del Fondo, al igual que el valor inicial de suscripción que tendrán las Participaciones.

#### **5.2 Criterios para la determinación y distribución de resultados**

Los resultados del Fondo se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada y por las disposiciones que la sustituyan en el futuro.

### **6. Procedimientos de gestión del riesgo, liquidez y conflictos de interés**

La Sociedad Gestora instaurará sistemas de gestión del riesgo apropiados a fin de determinar, medir, gestionar y controlar adecuadamente todos los riesgos pertinentes de la estrategia de inversión del Fondo y a los que esté o pueda estar expuesto, así como garantizar que el perfil de riesgo del Fondo se adecue a su política y estrategia de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora establecerá un sistema adecuado de gestión de la liquidez y adoptará procedimientos que le permitan controlar el riesgo de liquidez del Fondo, con el objeto de garantizar que puede cumplir con sus obligaciones presentes y futuras en relación al apalancamiento en el que haya podido incurrir.

Por último, la Sociedad Gestora dispondrá y aplicará procedimientos administrativos y organizativos eficaces para detectar, impedir, gestionar y controlar los conflictos de intereses que puedan darse con el fin de evitar que perjudiquen a los intereses del Fondo y sus Partícipes.

## **CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIÓN**

### **7. Objetivo de gestión**

El objetivo de gestión del Fondo es obtener Compromisos Totales por un importe de ciento cincuenta millones (150.000.000) de euros.

Se entenderá por “**Compromisos Totales**” el importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión individuales de los Partícipes del Fondo, en cada momento.

## 8. Política de Inversión del Fondo

### 8.1 Descripción de la estrategia y de la política de inversión del Fondo

El objetivo principal del Fondo, de acuerdo con el artículo 9 apartado 1 y, en particular, apartado 2.a) de la Ley 22/2014, consiste en generar valor para sus Partícipes mediante la toma de participaciones temporales en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles , siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la entidad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica, en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 22/2014, el Fondo podrá invertir en otras entidades de capital riesgo o en entidades extranjeras similares (las “**Entidades Participadas**”).

En particular, la principal tipología de los activos inmobiliarios en los que invertirán las Entidades Participadas serán los siguientes: (i) residencias para estudiantes y/o (ii) residencias/*colivings* para jóvenes profesionales, directivos y mandos intermedios de organizaciones empresariales. Dichas residencias/*colivings* estarán afectas al desarrollo de una actividad económica de conformidad con lo establecido en la Ley 22/2014 y la normativa fiscal aplicable, y en los mismos se prestarán diferentes servicios de valor añadido adicionales al alojamiento en habitaciones de dichas residencias. La toma de participaciones en valores emitidos por las Entidades Participadas se realizará, entre otros, mediante inversiones directas o indirectas, o acuerdos de conversión y/o de sindicación de inversiones en las Entidades Participadas (las “**Inversiones**”).

Para el desarrollo de su objeto, el Fondo podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación a las Entidades Participadas como se recoge en la Ley 22/2014.

El objetivo del Fondo es lograr la mayor rentabilidad ajustada al riesgo de sus Compromisos Totales en Entidades Participadas. Para ello, el Fondo podrá invertir, de acuerdo con lo estipulado anteriormente, en una cuantía superior a sus Compromisos Totales, si bien la suma de dichas inversiones no podrá superar ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales y, en ningún caso podrá solicitarse a los Partícipes un desembolso superior al 100% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, los importes mantenidos como tesorería del Fondo tales como los importes desembolsados por los Partícipes con carácter previo a la ejecución de una inversión, o los importes percibidos por el Fondo como resultado de una desinversión, dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su distribución a los Partícipes, podrán ser invertidos en depósitos bancarios u otros activos líquidos, con sujeción a la legislación aplicable vigente en cada momento, incluyendo entidades gestionadas por la Sociedad Gestora.

### 8.2 Sectores empresariales hacia los que se orientan las Inversiones

Se realizarán Inversiones en Entidades Participadas, sin otras restricciones que las establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014, esto es, Inversiones enfocadas en el sector inmobiliario.

### **8.3 Áreas geográficas hacia las que se orientan las Inversiones**

El Fondo realizará sus Inversiones en los países pertenecientes al Espacio Económico Europeo, así como Suiza y el Reino Unido, si bien se buscará que predominen, sin carácter limitativo, las Inversiones realizadas en España y Portugal.

### **8.4 Tipos de entidades en las que se pretende participar y criterios para su selección**

El Fondo invertirá principalmente en Entidades Participadas dedicadas a la tenencia, adquisición construcción y reforma y operación de activos inmobiliarios, con las limitaciones establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014.

### **8.5 Porcentajes generales máximos y mínimos que se pretenden ostentar**

- i) Límites por sectores: no se establecen límites máximos ni mínimos por sectores dentro del ámbito sectorial de inversión del Fondo descrito con anterioridad.
- ii) Límites por áreas geográficas: no se establecen límites máximos ni mínimos por áreas geográficas dentro del ámbito geográfico de inversión del Fondo descrito con anterioridad.
- iii) Límites de diversificación por fase de desarrollo de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por fases de desarrollo.
- iv) Límite por tamaño de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por tamaño de Entidades Participadas.
- v) Porcentajes de participación: el Fondo no invertirá más del veinticinco por ciento (25%) de sus Compromisos Totales en una misma Entidad Participada, ni más del treinta y cinco por ciento (35%) en una misma Entidad Participada y sus Afiliadas.

Sin perjuicio de lo anterior, durante los tres primeros años desde la Fecha de Cierre Inicial se establece un periodo transitorio en el que no aplicarán las limitaciones de diversificación dispuestas en la Ley 22/2014.

### **8.6 Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las Inversiones y fórmulas de desinversión**

Con carácter general, las Inversiones del Fondo se mantendrán hasta la finalización del Periodo de Inversión.

No obstante, cuando la Sociedad Gestora lo estime conveniente, podrá enajenar posiciones del Fondo en las Entidades Participadas durante el Período de Inversión cuando aprecie circunstancias que así lo aconsejen.

### **8.7 Tipos de financiación**

No se prevé que el Fondo provea de otra forma de financiación a las Entidades Participadas distinta de la toma de participaciones y concesión de préstamos participativos u otras formas de financiación previstas en la Ley 22/2014, según se establece en el artículo 8 del Reglamento.

**8.8     Prestaciones Accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar a favor de las Entidades Participadas**

La Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas podrá prestar servicios de asesoramiento y gestión de inmuebles a las Entidades Participadas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en base a lo dispuesto en el artículo 12 g) y 42.4.c) de la Ley 22/2014 (las “**Prestaciones Accesorias**”).

Las Prestaciones Accesorias prestadas por la Sociedad Gestora a las Entidades Participadas serán remuneradas en condiciones de mercado, según lo dispuesto en el apartado 15.7.

**8.9     Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Entidades Participadas, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración**

Si bien no está previsto que se produzca, la Sociedad Gestora podrá tener presencia en los órganos de gobierno, o cualesquiera otros órganos similares, de las Entidades Participadas.

**8.10    Uso de derivados**

El Fondo no invertirá en instrumentos derivados. No se considerarán como instrumentos derivados los de cobertura de tipos de cambio y tipos de interés.

**8.11    Apalancamiento: tipos y fuentes de apalancamiento**

El Fondo podrá recibir dinero en forma de préstamo o crédito para facilitar la gestión del Fondo y atender las necesidades de tesorería, hasta un importe máximo equivalente a un cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos Totales, o del objetivo de los Compromisos Totales mientras dure el Periodo de Colocación, y con el límite del importe de la parte de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, todo ello con arreglo a la legislación que sea aplicable en cada momento.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, que se constituya una prenda o cesión de los derechos del Fondo, representados por los Compromisos de Inversión no desembolsados, frente a algunos o todos los inversores del Fondo. Además, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, la pignoración sobre cualesquiera derechos económicos que el Fondo pueda tener con respecto a las Entidades Participadas.

**8.12    Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir**

Los principales riesgos asociados a la actividad del Fondo son resumidos en el **Anexo II** del presente Folleto.

**8.13    Fondos Paralelos**

Se establece expresamente que la Sociedad Gestora podrá constituir, conforme a lo establecido en el Reglamento, cualesquiera otras entidades de capital riesgo o cualesquiera otros vehículos de inversión colectiva con la misma política y estrategia de inversión gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora y/o sus Afiliadas al objetivo de co-invertir con el Fondo (los “**Fondos Paralelos**”, e individualmente el “**Fondo Paralelo**”).

La Sociedad Gestora podrá suscribir acuerdos de sindicación de Inversiones e invertir en Entidades Participadas con Fondos Paralelos, con arreglo a los términos y condiciones que estime oportunos y siempre sujeto al cumplimiento de la Ley 22/2014.

La Sociedad Gestora invertirá en las Entidades Participadas una cantidad total de inversión, y distribuirá dicha cantidad entre el Fondo y otros Fondos Paralelos a prorrata, en función de sus respectivos patrimonios totales comprometidos o capacidad de inversión en la estrategia concreta de que se trate, salvo en aquellos casos en los que la Sociedad Gestora determine otra fórmula de reparto, atendiendo a motivos fiscales y/o regulatorios y/o a factores de diversificación, estrategia de inversión, exposición previa de la cartera, etc., todo ello de acuerdo con lo establecido a tales efectos en las políticas internas de la Sociedad Gestora redactadas de acuerdo con su Reglamento Interno de Conducta.

Dado que no se tendrá conocimiento de los Compromisos Totales del Fondo hasta la finalización del Periodo de Colocación, los acuerdos de inversión suscritos con las Entidades Participadas podrán contemplar la posibilidad de adquirir o transmitir participaciones en Entidades Participadas ya adquiridas por el Fondo o los Fondos Paralelos, con el objeto de que, finalizado el Periodo de Colocación, sus respectivas participaciones en dichas Entidades Participadas se asignen proporcionalmente. El precio al que se realizarán dichas transmisiones será el equivalente al coste de la inversión, incrementado en una actualización financiera equivalente al ocho por ciento (8%), y por el número de días desde la inversión hasta la fecha de la transmisión.

En todo caso, la Sociedad Gestora se compromete a dedicar todos los recursos materiales y humanos necesarios para la óptima gestión de los activos del Fondo, sin que la existencia de Fondos Paralelos pueda comprometer su labor fiduciaria y la diligencia y transparencia en el desarrollo de la misma.

#### 8.14 Fondos Sucesores

Salvo que medie consentimiento de los Partícipes adoptado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento, la Sociedad Gestora no podrá iniciar el Periodo de Inversión de los Fondos Sucesores hasta que el Fondo haya sido invertido o comprometido para su inversión, al menos, el 70% de los Compromisos Totales.

Se entenderá por Fondo Sucesor a aquella entidad de capital riesgo que esté gestionada por la Sociedad Gestora, domiciliada en España y que compita directamente con el Fondo por el mismo tipo de oportunidades de inversión, por tener los mismos objetivos, criterios y estrategias de inversión, excluyendo cualquier Fondo Paralelo, así como aquellas entidades creadas para la canalización de inversiones de un grupo familiar (el “**Fondo Sucesor**”, conjuntamente “**Fondos Sucesores**”). Se entenderá que existe competencia directa cuando el Fondo Sucesor invierta siguiendo una política de inversión análoga a la del Fondo, actuando en el mismo ámbito económico y geográfico, con las mismas rentabilidades objetivo, en el mismo *asset class* o *sub-sector* inmobiliario y en las mismas fases de desarrollo que los proyectos en los que invierte el Fondo.

En cualquier caso, si se constituyen Fondos Sucesores, la Sociedad Gestora deberá continuar atendiendo debidamente los asuntos del Fondo y asegurarse de que los Conflictos de Interés que pudieran afectar al Fondo con respecto a dichos Fondos Sucesores son gestionados conforme al Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora y las disposiciones del Reglamento.

#### 9. Régimen de co-inversión

La Sociedad Gestora, cuando lo considere beneficioso para el interés del Fondo y sin perjuicio de las coinversiones y/o acuerdos de sindicación de Inversiones realizadas, podrá ofrecer oportunidades de coinversión a los Partícipes, siempre que éstos hayan manifestado su interés con anterioridad, y siempre que la oportunidad de inversión exceda del importe que la Sociedad Gestora, actuando de buena fe, considere adecuado para el Fondo y resto de vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora.

Las coinversiones deberán en todo caso regirse por los siguientes parámetros:

- i) Establecerse en términos *pari passu* entre el Fondo y los Partícipes coinversores en el contexto de la coinversión, de manera que resulten de aplicación los mismos términos y condiciones del Fondo al Partícipe coinversor;
- ii) Los gastos y demás obligaciones y responsabilidades relacionados con una coinversión serán compartidos por el Fondo y los Partícipes coinversores en proporción a su participación en el importe total coinvertido;
- iii) Estarán debidamente documentadas por escrito mediante acuerdos de coinversión vinculantes y exigibles; y
- iv) Se regirán por el principio de transparencia respecto de los demás Partícipes que hayan mostrado su interés en estas oportunidades y, consecuentemente, la Sociedad Gestora informará a estos Partícipes de cualquier nueva oportunidad de coinversión que sea ofrecida de acuerdo con este apartado.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá ofrecer, cuando lo considere beneficioso para el interés del Fondo, oportunidades de coinversión y/o acuerdos de sindicación de Inversiones realizadas a terceros que no sean Partícipes del Fondo, siempre que se cumplan las condiciones anteriores previstas para la coinversión con Partícipes.

## **10. Mecanismos para la modificación de la política de inversión del Fondo**

Para la modificación material de la Política de Inversión del Fondo será necesaria la modificación del Reglamento y se requerirá la aprobación de la Sociedad Gestora y el acuerdo de la Junta de Partícipes mediante el voto favorable de Partícipes que representen, conjuntamente, al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de los Compromisos Totales, según se expone en el artículo 45 del Reglamento.

Las modificaciones del Reglamento deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Partícipes en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) Días Hábiles tras su inscripción en el Registro de CNMV.

## **11. Información a los Partícipes**

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general por la Ley 22/2014 y demás normativa legal aplicable, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Partícipe, en su domicilio social, el Reglamento y el Folleto del Fondo debidamente actualizados.

Además de la obligación de información arriba reseñada, la Sociedad Gestora deberá:

- i) Facilitar a los Partícipes en los términos previstos en la Ley 22/2014 y, dentro de los primeros seis (6) meses de cada ejercicio, un informe anual que estará integrado por las cuentas anuales, el informe de gestión, el informe de auditoría, todo cambio material en la información proporcionada a los Partícipes que se haya producido durante el ejercicio objeto del informe y la información sobre remuneraciones que exige la Ley 22/2014;
- ii) Con posterioridad a la finalización del Período de Colocación, facilitar a los Partícipes con carácter trimestral y normalmente dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada trimestre, un informe no auditado de valoración de la cartera de Inversiones y cuentas no auditadas del Fondo referidas al trimestre inmediato anterior; e

- iii) Informar a los Partícipes, con carácter trimestral, de las Inversiones y desinversiones realizadas por el Fondo durante dicho período, con una descripción suficiente de las características de las Entidades Participadas (pudiendo éstas reflejarse agrupadas), así como de cualquier otro dato que pudiera ser relevante en relación con los mismos, incluyendo información relevante sobre los activos de las Entidades Participadas, con sujeción a las limitaciones establecidas en los acuerdos de confidencialidad suscritos.

La Sociedad Gestora facilitará a los Partícipes, a su costa, a la mayor brevedad posible, cuantas informaciones y documentos sean solicitados por estos para el cumplimiento de sus obligaciones legales o para atender requerimientos de información de cualesquiera autoridades judiciales o administrativas, sin que ello suponga una vulneración de la obligación de confidencialidad, según lo establecido en el Reglamento.

## **12. Acuerdos con Partícipes y trato equitativo**

La Sociedad Gestora garantizará el trato equitativo de los Partícipes del Fondo. No obstante, la Sociedad Gestora, en su nombre y por cuenta del Fondo, sin requerir el consentimiento de los Partícipes que no la suscriban, queda facultada para alcanzar acuerdos, de forma individual, con determinados Partícipes, si bien estará obligada a comunicar al resto de Partícipes a los que les sean aplicables dichos acuerdos el contenido de los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, la documentación del Fondo contempla distintas clases de participaciones que conllevan Comisiones de Gestión, Suscripción y Éxito diferentes, lo que no implica un trato discriminatorio entre Partícipes toda vez que la distinción obedece a criterios objetivos y predeterminados establecidos en el Reglamento.

## **13. Reinversión**

La Sociedad Gestora podrá decidir la reinversión de los ingresos recibidos por el Fondo durante el Período de Inversión hasta un máximo del ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales.

## **14. Consideraciones Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)**

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento SFDR, el Fondo deberá divulgar determinada información sobre sostenibilidad. En la fecha del presente Folleto, en cumplimiento del Artículo 7 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles (“Reglamento de Taxonomía”), la Sociedad Gestora manifiesta que el Fondo se clasifica como producto financiero que promueve características medioambientales y/o sociales, en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR.

Las inversiones del Fondo pueden estar sujetas a riesgos de sostenibilidad (ASG, ambientales, sociales y de gobernanza). Estos incluyen riesgos medioambientales (como por ejemplo exposición al cambio climático y riesgos de transición), riesgos sociales (por ejemplo, desigualdad, salud, inclusión, relaciones laborales, etc.) y de gobernanza (falta de supervisión sobre aspectos materiales de sostenibilidad o falta de políticas y procedimientos relacionados con la ética de la entidad). El riesgo de sostenibilidad de las Inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica.

La Sociedad Gestora cuenta con procedimientos para la integración de los riesgos de sostenibilidad en los procesos de inversión. Se aplican criterios excluyentes en sectores especialmente expuestos a riesgos de sostenibilidad definidos en las Políticas de Inversión Socialmente Responsable (ISR) de la Sociedad Gestora. La información de esta política ASG puede ser consultada en [www.santanderalternatives.com](http://www.santanderalternatives.com).

Los riesgos de sostenibilidad pueden ocasionar un impacto material negativo en el valor de las Inversiones al manifestarse como riesgos financieros sobre las inversiones de la cartera, los cuales pueden afectar negativamente al valor liquidativo de la participación en el Fondo.

El Fondo tiene en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión y en la fase de seguimiento de las inversiones. Para realizar una correcta gestión de las incidencias en materia de sostenibilidad que puedan surgir a través de las inversiones, se llevará a cabo el seguimiento de los indicadores obligatorios relativos de Real Estate recogidos en la Tabla 1 de los RTS (“Regulatory Technical Standards”) y como mínimo dos indicadores opcionales de las Tabla 2 del Anexo I de los RTS.

Este seguimiento se elaborará mediante un análisis periódico de los diferentes indicadores en cada uno de los activos en los que se invierte. Adicionalmente, en aquellos casos en los que haya limitaciones en la disponibilidad y calidad de los datos, se trabajará con los activos para poder cubrir dichas limitaciones. La información sobre las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad que se han considerado se reporta en la información periódica en el apartado “¿Cómo este producto ha tenido en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?” de la plantilla de información periódica establecida en el Anexo IV de las normas técnicas de regulación de SFDR.

Toda esta información se desarrolla en más detalle en el Anexo 3 donde se incorpora la plantilla de información precontractual proporcionada por los RTS del Reglamento SFDR.

## CAPÍTULO III COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DEL FONDO

### 15. Remuneración de la Sociedad Gestora

#### 15.1 Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá del Fondo, como contraprestación por sus servicios, una Comisión de Gestión anual con cargo al patrimonio del mismo, que se calculará aplicando un porcentaje sobre la base de cálculo prevista en el apartado siguiente para cada una de las clases de Participaciones (la “**Comisión de Gestión**”), según se detalla a continuación:

##### Porcentaje de la Comisión de Gestión en función de la clase de Participación del Fondo

A .....	1,50%
B .....	1,25%
C .....	1,00%
E .....	0,00%
I .....	0,75%

Dicha Comisión de Gestión se calculará de la siguiente manera:

- (a) Durante los 12 primeros meses de vida del Fondo, a contar desde el momento de la Fecha de Cierre Inicial, sobre el importe de los Compromisos Totales del Fondo;
- (b) Desde el primer aniversario de la Fecha de Cierre Inicial y en adelante, sobre el capital invertido en Entidades Participadas menos el coste de adquisición de las Inversiones que hayan sido desinvertidas, siempre y cuando dicho importe no supere el importe de los Compromisos Totales del Fondo.

La Comisión de Gestión se devengará y calculará diariamente, abonándose por trimestres anticipados. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que comenzará en la Fecha de Cierre Inicial y finalizará el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre o el 31 diciembre inmediatamente siguiente, salvo el último trimestre, que finalizará en la fecha de liquidación del Fondo (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión abonada).

La Comisión de Gestión correspondiente a cada ejercicio que resulte de los cálculos anteriores, se reducirá (pero no por debajo de cero) en un importe agregado equivalente al cien por cien de los Ingresos Adicionales (netos de impuestos) devengados en el ejercicio actual y/o en los ejercicios anteriores y que no han sido compensados.

De conformidad con el artículo 20.1.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del actual Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”), la Comisión de Gestión que perciba la Sociedad Gestora estará exenta del IVA.

#### 15.2 Comisión de Éxito

La Sociedad Gestora percibirá del Fondo una Comisión de Éxito en función de los rendimientos netos del Fondo, en los términos que se regulan en la cascada de Distribuciones del apartado 3.4 para cada una de las clases de Participaciones (la “**Comisión de Éxito**”).

De conformidad con el artículo 20.1.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, la Comisión de Éxito que perciba la Sociedad Gestora estará exenta del IVA.

#### 15.3 Comisión de Suscripción

La Sociedad Gestora percibirá del Fondo una Comisión de Suscripción, que se abonará en la fecha del primer desembolso del Partícipe en cuestión, y cuyo pago no supondrá una disminución de los Compromisos Pendientes de Desembolso ni la suscripción de Participaciones del Fondo, cuyo importe será calculado aplicando los siguientes porcentajes de suscripción sobre el importe total del Compromiso de Inversión suscrito por cada Partícipe (la “**Comisión de Suscripción**”):

##### **Comisión de suscripción en función de la clase de Participación del Fondo**

A.....	1,50%
B.....	1,00%
C.....	0,00%
E .....	0,00%
I .....	0,00%

La Sociedad Gestora podrá, a su discreción, abstenerse de cobrar la Comisión de Suscripción por condiciones objetivas y no discriminatorias.

#### 15.4 Gastos de Depositaría

El Depositario percibirá una comisión del Fondo, como contraprestación por su servicio de depositaría, con cargo al último patrimonio neto publicado del mismo, (la “**Comisión de Depositaría**”). La Comisión de Depositaría será la reflejada en la siguiente tabla, los datos están expresados en porcentaje sobre el último patrimonio neto publicado del Fondo:

##### **Comisión de Depositaría en función del Patrimonio Neto del Fondo**

Hasta 50 millones de euros.....	0,065%
---------------------------------	--------

#### **Comisión de Depositaría en función del Patrimonio Neto del Fondo**

Entre 50 y 200 millones de euros.....	0,055%
Más de 200 millones de euros.....	0,050%
Nueva inversión en activos no cotizados.....	600 Eur por operación
Nuevas aportaciones de capital o desinversión.....	150 Eur por operación

La Comisión de Depositaría se cobrará por tramos no acumulativos esto quiere decir que se aplicará a la totalidad del último patrimonio neto publicado la única comisión que aplique, es decir, si el Fondo tuviese cien (100) millones de euros, la única Comisión de Depositaría sería de 0,055% sobre la totalidad del último patrimonio neto publicado. La Comisión de Depositaría se devengará diariamente y se liquidará con periodicidad trimestral en los cinco (5) últimos días hábiles del trimestre posterior a aquél que se facture, tomando de base el último valor liquidativo publicado de cada ECR al cierre del trimestre a facturar.

#### **15.5 Gastos de Establecimiento**

El Fondo abonará a la Sociedad Gestora una comisión para cubrir todos los gastos derivados del establecimiento y estructuración del mismo, por importe igual al cero coma uno por ciento (0,1%) de los Compromisos Totales, con un máximo de doscientos mil euros (200.000 €) (los “**Gastos de Establecimiento**”).

Dichos Gastos de Establecimiento comprenderán todos los gastos de carácter preliminar derivados de la constitución del Fondo, entre otros: (i) los honorarios y gastos legales (abogados, notario y registro); (ii) las tasas de inscripción en la CNMV; (iii) gastos de comunicación, promoción, intermediación, contables y captación de fondos; (iv) gastos de elaboración e impresión de Acuerdos de Suscripción, de elaboración y/o presentación e impresión de documentos relativos al Fondo; y (v) los demás gastos y costes, tales como viajes, gastos de mensajería, impuestos y tasas y cualesquiera otras cargas administrativas atribuibles al Fondo relacionados con la constitución y registro del Fondo.

Cualesquiera Gastos de Establecimiento que excedan dicho importe serán asumidos por la Sociedad Gestora, salvo que la Junta de Partícipes autorice que sean asumidos por el Fondo, total o parcialmente.

#### **15.6 Gastos Operativos**

Tendrán la consideración de “**Gastos Operativos**” todos los gastos directos o indirectos (con el IVA aplicable, en su caso) incurridos en relación con la operativa, organización, control y administración del Fondo, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- i) Gastos relacionados con la elaboración de informes y notificaciones para los Partícipes, traducciones, la distribución de informes anuales y semestrales o trimestrales, así como la distribución de todos los demás informes o documentos que exijan las leyes aplicables;
- ii) Gastos por asesoría legal y auditoría del Fondo, concretamente los de abogados, auditores, consultores o asesores externos con relación a la identificación, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, control, protección y liquidación de las Inversiones;
- iii) Gastos relacionados con las *due diligence* que se lleven a cabo para las Inversiones, sean o no finalmente ejecutadas, así como los gastos relativos a viajes relacionados con el análisis o dicha *due diligence*, su ejecución, seguimiento y posterior desinversión;
- iv) Valoraciones y contabilidad, incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales, y el cálculo del valor liquidativo de las Participaciones, quedando excluidos en todo caso los costes de la llevanza de la contabilidad

- de la propia Sociedad Gestora dentro de su ámbito de actuación;
- v) Gastos registrales;
  - vi) Comisiones devengadas por depositarios;
  - vii) Gastos de organización del Comité de Inversión, incluyendo, en su caso, las dietas de asistencia que hayan de abonarse a sus miembros o invitados, y/o gastos de viaje y alojamiento, en su caso, y la Junta de Partícipes;
  - viii) Honorarios de consultores externos y comisiones bancarias;
  - ix) Gastos de actividad informativa, publicitaria y divulgación en general;
  - x) Cualesquiera costes asociados a las operaciones fallidas si se hubiera llegado a adoptar la decisión de invertir por parte de la Sociedad Gestora;
  - xi) Gastos de asistencia a las juntas anuales o a reuniones de seguimiento o análisis de las Entidades Participadas en las que el Fondo participe.
  - xii) Los costes de consultores externos relacionados con servicios que la Sociedad Gestora hubiera acordado prestar al Fondo, de acuerdo con sus obligaciones derivadas de la Ley 22/2014 y el cumplimiento de todas las actuaciones necesarias en el marco de FATCA y CRS;
  - xiii) Los costes de cualquier seguro de responsabilidad, o fianza que cubra cualquier coste, gasto o pérdida derivado(s) de cualquier responsabilidad, demanda por daños o perjuicios u otras medidas solicitadas contra la Sociedad Gestora o el Fondo por la vulneración de la normativa, o incumplimiento de las obligaciones derivadas del Reglamento, o que surjan de otro modo con respecto al Fondo;
  - xiv) Las comisiones o intereses devengados por préstamos y financiaciones concedidas al Fondo, así como cualquier coste relacionado con la cobertura del riesgo por tipo de cambio;
  - xv) Obligaciones tributarias; y
  - xvi) Los demás gastos administrativos en los que se incurra.

El Fondo será responsable del pago de los Gastos Operativos, pudiendo los gastos recurrentes ser imputados con cargo a los beneficios, seguidamente con cargo a las ganancias de capital, y por último con cargo a los activos del Fondo.

El Fondo reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por esta que, de acuerdo con el Reglamento, correspondan al Fondo.

#### **15.7 Costes por Prestaciones Accesorias**

La Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas podrá prestar a las Entidades Participadas las Prestaciones Accesorias, tal y como se recoge en el apartado 8.8, con sujeción a la Ley 22/2014, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- i) Que la Sociedad Gestora determine que dicha prestación de servicios obra en interés del FCR;
- ii) Que la Sociedad Gestora determine que de lo contrario dichos servicios habrían sido prestados por un tercero;
- iii) Que dichos servicios se presten en condiciones de mercado, que no sean menos favorables para el FCR o la Entidad Participada que las que podrían haberse obtenido de un tercero.

## CAPÍTULO IV FISCALIDAD

### 16. Fiscalidad

Se advierte expresamente de que el régimen fiscal puede sufrir modificaciones y que regirá, en todo caso, la normativa aplicable en cada momento.

El Régimen fiscal aplicable al Fondo es el siguiente:

#### 16.1 Impuesto de Sociedades (“LIS”)

De acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de fondos de capital riesgo, el Fondo tributará conforme al régimen especial de las entidades de capital-riesgo previsto en el artículo 50 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “LIS”), resultándole de aplicación el régimen general de la LIS en todo lo no previsto en dicho artículo. El citado régimen especial contempla los siguientes beneficios fiscales:

- i) Plusvalías derivadas de la transmisión de las participaciones en las Inversiones

Con carácter general, el Fondo podrá aplicar la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.3 de la LIS a las rentas positivas que obtenga de la transmisión de acciones o participaciones en Inversiones en las que haya tenido una participación de, al menos, un cinco por ciento (5%) durante, al menos, un año.

Asimismo, el artículo 50.1 de la LIS prevé una exención del noventa y nueve por ciento (99%) de las rentas positivas que el Fondo obtenga en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las entidades de capital-riesgo a que se refiere el artículo 3 de la Ley 22/2014, en relación con aquellas rentas que no cumplan los requisitos establecidos en el art. 21 de la LIS, siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia de esas participaciones hasta el decimoquinto, ambos incluidos. Excepcionalmente, podrá admitirse una ampliación hasta el vigésimo año, inclusive.

En aquellos supuestos en los que la Inversión cuyos valores se transmiten haya accedido a la cotización en un mercado de valores regulado, la aplicación de la exención del noventa y nueve por ciento (99%) quedará condicionada a que la transmisión en la Inversión se produzca en un plazo no superior a 3 años desde su admisión a cotización.

En caso de que los valores transmitidos provengan de Inversiones cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, la exención del noventa y nueve por ciento (99%) será aplicable siempre que, al menos, los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la Inversión estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica, distinta de la financiera, en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

No será aplicable la exención prevista en el artículo 50.1 de la LIS cuando:

- a) El adquirente resida en un país o territorio calificado como jurisdicción no cooperativa o paraíso fiscal.
- b) La persona o entidad adquirente esté vinculada con el fondo de capital riesgo, salvo que sea otra entidad de capital-riesgo.
- c) Los valores transmitidos hubiesen sido adquiridos a una persona o entidad vinculada con el fondo de capital riesgo.

Las rentas (o la parte de las rentas) que no califiquen para la aplicación de ninguna exención se incluirán en la base imponible del IS del Fondo y, de ser esta positiva, tributará a su tipo general del IS que, actualmente, es del veinticinco por ciento (25%).

ii) Dividendos percibidos por las sociedades participadas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la LIS, los fondos de capital riesgo podrán aplicar la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.1 de la misma Ley a los dividendos y, en general, participaciones en beneficios provenientes de las sociedades que promuevan o fomenten, con independencia del porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones.

El cinco por ciento (5%) no exento se incluirá en la base imponible del IS del Fondo y, de ser esta positiva, tributará a su tipo general que, actualmente, es del 25%.

**16.2 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITPAJD”)**

Exención del ITPAJD como consecuencia de las operaciones definidas en los apartados 10 y 11 del art.45.1. B del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido del ITPAJD.

**16.3 IVA**

La actividad de gestión del Fondo está exenta de IVA según lo establecido en la letra n del apartado 18º del artículo 20.1 de la Ley 37/1992 del IVA.

**17. Régimen fiscal aplicable a los Partícipes del Fondo**

- a) Partícipes contribuyentes del Impuesto sobre la Rentas de las Personas Físicas (“IRPF”): No les resultará de aplicación ninguna especialidad por su inversión en el Fondo, por lo que estarán sujetos al régimen general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por las rentas que perciban de esta inversión.
- b) Partícipes contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente en España: La distribución de dividendos y, en general, las participaciones en beneficios que perciban del Fondo disfrutarán de la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.1 de la LIS en el IS o, en su caso, en el IRNR del Partícipe, con independencia del porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las participaciones transmitidas. Asimismo, las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las Participaciones del Fondo disfrutarán de la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.3 de la LIS, también con independencia del porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las participaciones transmitidas. La exención no se aplica cuando el

- adquirente de las Participaciones resida en un país o territorio calificado como jurisdicción no cooperativa o paraíso fiscal.
- c) Partícipes personas físicas o entidades contribuyentes del IRNR sin establecimiento permanente en España: Los dividendos y, en general, las participaciones en beneficios, así como las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las Participaciones del Fondo no se entenderán obtenidas en territorio español, salvo que se obtengan a través de un país o territorio calificado como jurisdicción no cooperativa o paraíso fiscal, o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio (en cuyo caso, tributarán al tipo del IRNR del 19%).

**ANEXO I REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL FONDO**

**REGLAMENTO DE GESTIÓN**

**REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, F.C.R.**

Noviembre 2025

## ÍNDICE

<b>DEFINICIONES .....</b>	<b>4</b>
<b>DATOS GENERALES DEL FONDO .....</b>	<b>11</b>
1.- Denominación y régimen jurídico .....	11
2.- Sociedad Gestora.....	11
3.- Depositario.....	11
4.- Comité de Inversión .....	12
5.- Tamaño .....	12
6.- Duración .....	13
<b>POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO .....</b>	<b>13</b>
7.- Periodo de Inversión .....	13
8.- Criterios de inversión .....	14
9.- Periodo de Desinversión.....	17
10.- Fondos Paralelos.....	17
11.- Fondos Sucesores y exclusividad .....	18
12.- Coinversión .....	18
13.- Conflictos de Interés .....	19
<b>LOS PARTÍCIPES .....</b>	<b>19</b>
14.- Partícipes. Criterios de aptitud.....	19
<b>RÉGIMEN DE SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLSO DE LAS PARTICIPACIONES .....</b>	<b>20</b>
15.- Características generales de las Participaciones y forma de representación	20
16.- Valoración de las Participaciones.....	21
17.- Clases de Participaciones.....	21
18.- Suscripción de los Acuerdos de Suscripción.....	23
19.- Periodo de Colocación y forma de suscripción de las Participaciones .....	23
20.- Desembolso de las Participaciones .....	24
21.- Régimen de reembolso de las Participaciones.....	25
<b>MORA Y EXCLUSIÓN .....</b>	<b>25</b>
22.- Partícipe en Mora y consecuencias derivadas del incumplimiento .....	25
<b>TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES .....</b>	<b>27</b>
23.- Régimen de Transmisión de las Participaciones .....	27
<b>LA SOCIEDAD GESTORA.....</b>	<b>31</b>
24.- Comisión de Gestión .....	31
25.- Comisión de Éxito.....	31

26.-	Comisión de Suscripción.....	32
27.-	Cese de la Sociedad Gestora.....	32
28.-	Sustitución voluntaria de la Sociedad Gestora .....	34
<b>JUNTA DE PARTÍCIPES .....</b>		<b>35</b>
29.-	Junta de Participes.....	35
<b>RÉGIMEN DE DISTRIBUCIONES .....</b>		<b>37</b>
30.-	Plazo y limitaciones para el pago de Distribuciones .....	37
31.-	Reglas de Prelación.....	38
32.-	Distribuciones Temporales.....	39
33.-	Reinversión.....	40
34.-	Distribución en especie.....	40
<b>GASTOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO .....</b>		<b>40</b>
35.-	Gastos del Fondo .....	40
36.-	Costes por Prestaciones Accesorias .....	42
37.-	Financiación del Fondo .....	43
<b>DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>		<b>43</b>
38.-	Disolución, liquidación y extinción del Fondo .....	43
39.-	Side letters .....	44
40.-	Auditor .....	45
41.-	Notificaciones.....	45
42.-	Información a Partícipes .....	46
43.-	Obligaciones de Confidencialidad .....	46
44.-	Limitación de la responsabilidad e indemnización .....	48
45.-	Modificación del Reglamento .....	49
46.-	FATCA CRS y DAC.....	50
47.-	Ley aplicable y jurisdicción.....	50

## DEFINICIONES

<b>Acuerdo de Suscripción</b>	Acuerdo suscrito por cada uno de los Partícipes y la Sociedad Gestora en virtud del cual cada Partícipe asume un Compromiso de Inversión en el Fondo.
<b>Afiliadas</b>	Respecto de una Persona, cualquier otra Persona, que directa o indirectamente controle a dicha Persona, o sea controlada por aquella, en los términos previstos en el Artículo 42 del Código de Comercio. A efectos aclaratorios, Entidades Participadas no se considerarán Afiliadas al Fondo o a la Sociedad Gestora del Fondo solo por el hecho de que el Fondo mantenga una inversión en dichas Entidades Participadas.
<b>Cese con Causa</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 27.1 del presente Reglamento.
<b>Cese sin Causa</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 27.2 del presente Reglamento.
<b>CNMV</b>	Comisión Nacional del Mercado de Valores.
<b>Comisión de Depositaria</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 35.1 del presente Reglamento.
<b>Comisión de Éxito</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 25 del presente Reglamento.
<b>Comisión de Gestión</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 24 del presente Reglamento.
<b>Comisión de Suscripción</b>	Comisión que abonarán los Partícipes a la Sociedad Gestora en la modalidad de pago único, conforme los términos establecidos en el Artículo 26 del presente Reglamento.  A efectos aclaratorios, el derecho al cobro de la Comisión de Suscripción se devengará a favor de la Sociedad Gestora, en su totalidad, en el momento en el que el Partícipe suscriba por primera vez las Participaciones Clase A y Participaciones Clase B correspondientes a su Compromiso de Inversión.
<b>Compromisos Adicionales</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.

<b>Compromiso de Inversión</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.
<b>Compromiso(s) Pendiente(s) de Desembolso</b>	Cuantías de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso.
<b>Compromisos Totales</b>	Importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión individuales de los Partícipes del Fondo, en cada momento.
<b>Conflicto(s) de Interés</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 13 del presente Reglamento.
<b>CRS</b>	El Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes sobre Intercambio Automático de Información de Cuentas Financieras ( <i>Automatic Exchange of Financial Account Information in Tax Matters</i> ) de la OCDE.
<b>Depositario</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 3 del presente Reglamento.
<b>Día(s) Habil(es)</b>	Todos los días de la semana, excepto sábados, domingos y festivos (sea con carácter nacional, regional o local) en la ciudad de Madrid.
<b>Distribución(es)</b>	Cualesquiera distribuciones realizadas por el Fondo a los Partícipes en los términos previstos en este Reglamento, incluyendo el reembolso de sus aportaciones, distribuciones de ganancias o reservas, recompra o amortizaciones de Participaciones, reducción del valor de las Participaciones o distribución en caso de liquidación.
<b>Distribución(es) Temporal(es)</b>	Los importes percibidos por los Partícipes en virtud de Distribuciones calificadas a instancia de la Sociedad Gestora como Distribuciones Temporales de acuerdo con lo previsto en el Artículo 32.
<b>Entidad(es) Participada(s)</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 8 del presente Reglamento.

<b>FATCA</b>	Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras de Estados Unidos de América ( <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> ).
<b>Fecha de Cierre Inicial</b>	La fecha en la que, a discreción de la Sociedad Gestora, los primeros inversores distintos del Partícipe Promotor suscriban un Compromiso de Inversión en el Fondo.
<b>Fecha de Cierre Final</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.
<b>Fondo</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 1 del presente Reglamento.
<b>Fondo(s) Paralelo(s)</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 10 del presente Reglamento.
<b>Fondo(s) Sucesor(es)</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 11 del presente Reglamento.
<b>Gastos de Establecimiento</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 35.2 del presente Reglamento.
<b>Gastos Operativos</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 35.3 del presente Reglamento.
<b>Horario Habil</b>	Horario comprendido entre las 9:00 horas y las 19:00 horas de un Día Habil.
<b>Importe de Ecualización</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.
<b>Ingresos Adicionales</b>	Cualesquiera cuantías, ingresos o comisiones que el Partícipe Promotor, la Sociedad Gestora, los empleados o administradores de la Sociedad Gestora, hubieran percibido, en relación con, comisiones o consideración de cualquier tipo, recibida como consecuencia de asistencia a consejos, servicios de asesoría o consultoría, y comisiones derivadas de transacciones cerradas o fallidas.  A efectos aclaratorios, quedan excluidos cualesquiera importes que la Sociedad Gestora o cualquiera de sus Afiliadas pueden recibir como contraprestación por cualquier

actividad de financiación o de otra naturaleza que esté relacionada con las actividades del Fondo. Quedan excluidos igualmente los costes de las Prestaciones Accesorias.

**Inversores Aptos** Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 14 del presente Reglamento.

**Inversiones** Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 8 del presente Reglamento.

**Inversiones de Seguimiento** Inversiones adicionales, realizadas directa o indirectamente que supongan un incremento en el compromiso o desembolso adicional respecto al inicial del Fondo en Entidades Participadas, o en las filiales de estas, o en entidades cuyo negocio esté relacionado o sea complementario con el de las Entidades Participadas, incluyendo, entre otros, *capex* para desarrollar, construir y/o reformar los activos.

**IVA** Impuesto sobre el Valor Añadido.

**Junta de Partícipes** Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 29 del presente Reglamento.

**Ley 22/2014** Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 1 del presente Reglamento.

**Ley 35/2006** Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

**Ley de Auditoría de Cuentas** Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

**Mayoría Ordinaria** Acuerdo de la Junta de Partícipes adoptado con el voto a favor (constando dicho voto por escrito en un acta o en uno o más documentos separados remitidos a la Sociedad Gestora) de Partícipes que representen, conjuntamente, más de un cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos Totales asistentes, presentes o debidamente representados en la reunión, siempre y cuando los Partícipes que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de los Compromisos Totales, asistan a la reunión. La Sociedad Gestora, y los directivos o empleados de las anteriores, así como los Partícipes que incurran en Conflicto de Interés en el

correspondiente acuerdo sometido a votación y los Partícipes en Mora, no podrán votar tales acuerdos, de tal forma que sus Compromisos de Inversión no se computarán a los efectos de calcular la mayoría requerida.

**Mayoría Reforzada**

Acuerdo de la Junta de Partícipes adoptado con el voto a favor (constando dicho voto por escrito en un acta o en uno o más documentos separados remitidos a la Sociedad Gestora) de Partícipes que representen, conjuntamente, al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de los Compromisos Totales asistentes, presentes o debidamente representados en la reunión, siempre y cuando los Partícipes que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de los Compromisos Totales, asistan a la reunión. La Sociedad Gestora, y los directivos o empleados de las anteriores, así como los Partícipes que incurran en Conflicto de Interés en el correspondiente acuerdo sometido a votación y los Partícipes en Mora, no podrán votar tales acuerdos, de tal forma que sus Compromisos de Inversión no se computarán a los efectos de calcular la mayoría requerida.

**Norma Volcker**

Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 14 del presente Reglamento.

**OCDE**

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

**Participación(es)**

Cada una de las participaciones que emita el Fondo conforme al presente Reglamento.

**Participación(es) de Clase A**

Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 17 del presente Reglamento.

**Participación(es) de Clase B**

Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 17 del presente Reglamento.

**Participación(es) de Clase C**

Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 17 del presente Reglamento.

**Participación(es) de Clase E**

Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 17 del presente Reglamento.

**Participación(es) de Clase I**

Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 17 del presente Reglamento.

<b>Partícipe(s)</b>	Cualquier Persona que haya suscrito un Acuerdo de Suscripción.
<b>Partícipe(s) en Mora</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 22 del presente Reglamento.
<b>Partícipe(s) Posterior(es)</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.
<b>Partícipe Transmitente</b>	El Partícipe que tenga la intención de vender, o transmitir de cualquier otro modo, su participación o parte de esta en el Fondo.
<b>Periodo de Colocación</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.
<b>Periodo de Desinversión</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 9 del presente Reglamento.
<b>Periodo de Inversión</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 7 del presente Reglamento.
<b>Persona</b>	cualquier persona física o jurídica, organización, asociación o cualquier otra entidad con o sin personalidad jurídica
<b>Persona de EE.UU. o “US Person”</b>	Significa aquella Persona que tenga la obligación de pagar impuestos en los EE.UU. incluyendo (i) ser ciudadano de los EE.UU. (persona que mantiene nacionalidad); (ii) ser un residente legal de los EE.UU.; y/o (iii) estar calificado como una empresa, sucesión o fideicomiso de los EE.UU.
<b>Persona(s) Vinculada(s)</b>	Respecto a cualquier persona física, su cónyuge o personas con relación análoga de hecho o de derecho, padres o hijos.  Adicionalmente se considera personas vinculadas según la definición del art. 67 de la LIIC y el art. 145 del RIIC.
<b>Prima de Ecualización</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 19 del presente Reglamento.

<b>Partícipe Promotor</b>	Significará la Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas que realice la aportación inicial necesaria para la constitución del Fondo.
<b>Prestaciones Accesorias</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 8.8 del presente Reglamento.
<b>Reglamento</b>	El presente Reglamento de Gestión del Fondo.
<b>Reglas de Prelación</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 31 del presente Reglamento.
<b>Retorno Preferente</b>	La cantidad equivalente a un interés anual del ocho por ciento (8%)(compuesto anualmente en cada aniversario de la fecha en la que se realizó el primer desembolso en el Fondo, y calculada diariamente sobre la base de un año de 365 días) aplicado sobre los Compromisos Totales desembolsados y deduciendo importes que se hubieran distribuido previamente por el Fondo en concepto de devolución de aportaciones o Distribución de resultados a los Partícipes.
<b>Side Letter</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 39 del presente Reglamento.
<b>Sociedad Gestora</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 2 del presente Reglamento.
<b>Solicitud(es) de Desembolso</b>	Solicitud de desembolsar total o parcialmente el correspondiente Compromiso de Inversión de cada Partícipe, realizada por la Sociedad Gestora.
<b>Transmisión(es)</b>	Este término tendrá el significado establecido en el Artículo 23 del presente Reglamento.

## DATOS GENERALES DEL FONDO

### i) 1.- Denominación y régimen jurídico

Con el nombre de REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, FCR (en lo sucesivo, el “**Fondo**”) se constituye un Fondo de Capital Riesgo que se regirá por el contenido del presente Reglamento de Gestión y, en su defecto, por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital-Riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (en lo sucesivo, la “**Ley 22/2014**”) y por las disposiciones vigentes que la desarrollan o que la sustituyan en el futuro.

El Fondo es un patrimonio separado sin personalidad jurídica, perteneciente a sus Partícipes cuya gestión y representación corresponde a la Sociedad Gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del Fondo ni de ninguno de sus derechos o activos.

A los efectos que procedan, se entenderá en todo momento que el domicilio del Fondo es el de la Sociedad Gestora.

### ii) 2.- Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora del Fondo es Santander Alternative Investments, S.G.I.I.C., S.A.U., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (NIF A-13823745), tomo 45273, folio 155, hoja M-796419 e inscrita en el Registro de la CNMV con el nº 287 (en lo sucesivo, y en todo el presente documento, la “**Sociedad Gestora**”). La Sociedad Gestora tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana, 24, 28046, Madrid.

La dirección y administración del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora quien, conforme a la legislación vigente y sujeta al cumplimiento de las funciones señaladas en la Ley 22/2014, tendrá las más amplias facultades para la representación del Fondo, sin que puedan impugnarse, en ningún caso, por defecto de facultades de administración y disposición, los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de las atribuciones que, como Sociedad Gestora, le corresponden.

Igualmente se atribuyen a la Sociedad Gestora las facultades de dominio y administración del patrimonio del Fondo, sin que ello suponga ostentar la propiedad del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá delegar la gestión de los activos del Fondo a otras entidades, de conformidad con lo previsto en el artículo 65 de la Ley 22/2014.

### iii) 3.- Depositario

El Depositario del Fondo es Caceis Bank Spain, S.A., con domicilio en Paseo Club Deportivo N.1 Edificio 4, Planta Segunda, 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid y N.I.F. A-28027274, inscrita en el Registro de Entidades Depositarias de la CNMV con el número 238 (el “**Depositario**”).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha encomendado al Depositario el depósito o custodia de los valores, efectivo, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora podrá acordar con el Depositario la modificación de las condiciones del contrato de depositaría. Dichas condiciones deberán ser negociadas de acuerdo con los estándares de mercado.

Corresponde al Depositario ejercer las funciones de depósito (que comprende la custodia de los instrumentos financieros custodiados y el registro de otros activos) y administración de los instrumentos financieros del Fondo, el control del efectivo, la vigilancia y supervisión de la gestión de la Sociedad Gestora, así como cualquier otra establecida en la normativa.

El Depositario cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus funciones. Podrán establecerse acuerdos de delegación de las funciones de depósito en terceras entidades. En el supuesto de delegación de las funciones del Depositario, deberán describirse en el Folleto del Fondo los conflictos de interés a los que pudieran dar lugar tales delegaciones siempre que no se hallen solventados a través de las correspondientes políticas y procedimientos de solución de conflictos.

Se facilitará a los inversores que lo soliciten información actualizada sobre las funciones del Depositario del Fondo y de los conflictos de interés que puedan plantearse, sobre cualquier función de depósito delegada por el Depositario, la lista de las terceras entidades en las que se pueda delegar la función de custodia y los posibles conflictos de interés a que pueda dar lugar esa delegación.

El Depositario únicamente podrá resultar exento de responsabilidad en los supuestos recogidos en la normativa aplicable, circunstancia que, de producirse, será informada en el Folleto Informativo del Fondo.

iv) **4.- Comité de Inversión**

El Comité de Inversión estará encargado de presentar propuestas de inversión, gestión, control y desinversión del Fondo. Se reunirá cuantas veces lo requieran los intereses del Fondo conforme determine la Sociedad Gestora, y siempre que lo solicite alguno de sus miembros y con anterioridad a la formalización de cualquier inversión o desinversión por el Fondo. La Sociedad Gestora será la responsable de aprobar y ejecutar las Inversiones y desinversiones del Fondo

El Comité de Inversión quedará válidamente constituido cuando concurran la mayoría de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría.

El Comité de Inversión podrá reunirse con asistencia de sus miembros por videoconferencia o teléfono, o adoptar decisiones por escrito. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversión se dotará a sí mismo de sus propias reglas de organización.

El Comité de Inversión estará inicialmente compuesto por un mínimo de tres (3) miembros designados por la Sociedad Gestora, los cuales deberán contar con un perfil y experiencia profesional apropiados para desarrollar sus funciones. La Sociedad Gestora podrá designar miembros adicionales del Comité de Inversión de entre los profesionales de la Sociedad Gestora y sus Afiliadas.

v) **5.- Tamaño**

El objetivo del Fondo es obtener Compromisos Totales por un importe de ciento cincuenta millones de euros (150.000.000 €).

vi)      **6.- Duración**

El comienzo de las operaciones del Fondo tendrá lugar en la fecha de inscripción del Fondo en el registro administrativo de la CNMV.

El Fondo se constituye con una duración inicial de siete (7) años desde la Fecha de Cierre Final.

La duración del Fondo podrá prorrogarse en dos (2) periodos sucesivos de un (1) año cada uno hasta un total de dos (2) años adicionales, a iniciativa de la Sociedad Gestora. Cada una de las extensiones anteriores no requerirá la modificación del presente Reglamento. Las prórrogas deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Partícipes.

Cualquier otra extensión adicional a las previstas anteriormente requerirá la aprobación por Mayoría Ordinaria de los Partícipes.

En el momento en el que se hubieran liquidado todas las Inversiones del Fondo, la Sociedad Gestora podrá proceder a su liquidación. Sin perjuicio de lo anterior, se prevé la posibilidad de que se proceda a la venta de la cartera del Fondo a otro fondo o entidad gestionada por la Sociedad Gestora, siempre y cuando la venta se realice a un precio determinado por un tercero independiente.

**POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO**

vii)     **7.- Periodo de Inversión**

El Periodo de Inversión será el periodo transcurrido desde la Fecha de Cierre Inicial hasta la fecha en la que se cumpla el cuarto (4º) aniversario de la Fecha de Cierre Final (el “**Periodo de Inversión**”). La Sociedad Gestora tiene previsto suscribir acuerdos de inversión en Entidades Participadas desde la fecha de inscripción del mismo en el registro administrativo de la CNMV.

Si fuese necesario, a juicio de la Sociedad Gestora, esta podrá acordar a su discreción, la ampliación del Periodo de Inversión por un periodo adicional de un (1) año.

Una vez finalizado el Periodo de Inversión y su ampliación, en su caso, la Sociedad Gestora verá limitada su capacidad para requerir el desembolso de los Compromisos de Inversión de los Partícipes, a los siguientes supuestos:

- i)      Con el objeto de responder ante cualquier obligación, gasto o responsabilidad del Fondo frente a terceros (incluyendo y no limitado, a efectos aclaratorios, la Comisión de Gestión y el desembolso de las cantidades comprometidas por el Fondo hasta dicho momento en las Entidades Participadas);
- ii)     Con el objeto de realizar Inversiones de Seguimiento (*follow-up* o *follow-on*);
- iii)    Para hacer frente a pagos por parte del Fondo relativos a acuerdos de inversión en Entidades Participadas que hayan sido asumidos por el Fondo con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión, incluyendo aquellos supuestos en los que el Fondo haya suscrito una carta de intenciones, una oferta en firme o documentos similares que soporten el compromiso asumido por el Fondo antes de la finalización del Periodo de Inversión; o
- iv)    Con el objetivo de realizar nuevas inversiones en el supuesto de que así lo acordara la Junta de Partícipes, a requerimiento del Comité de Inversión.

viii) 8.- Criterios de inversión

8.1.- Política de Inversión

El objetivo principal del Fondo, de acuerdo con el artículo 9 apartado 1 y, en particular, apartado 2.a) de la Ley 22/2014, consiste en generar valor para sus Partícipes mediante la toma de participaciones temporales en valores emitidos por empresas (las “**Entidades Participadas**”) cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la entidad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica, en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 22/2014, el Fondo podrá invertir en otras entidades de capital riesgo o en entidades extranjeras similares.

En particular, la principal tipología de los activos inmobiliarios en los que invertirán las Entidades Participadas serán los siguientes: (i) residencias para estudiantes y/o (ii) residencias/*colivings* para jóvenes profesionales, directivos y mandos intermedios de organizaciones empresariales. Dichas residencias/*colivings* estarán afectas al desarrollo de una actividad económica de conformidad con lo establecido en la Ley 22/2014 y la normativa fiscal aplicable, y en los mismos se prestarán diferentes servicios de valor añadido adicionales al alojamiento en habitaciones de dichas residencias.

La toma de participaciones en valores emitidos por las Entidades Participadas se realizará, entre otros, mediante inversiones directas o indirectas, o acuerdos de coinversión y/o de sindicación de inversiones en las Entidades Participadas (las “**Inversiones**”).

Para el desarrollo de su objeto, el Fondo podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación a las Entidades Participadas como se recoge en la Ley 22/2014.

El objetivo del Fondo es lograr la mayor rentabilidad ajustada al riesgo de sus Compromisos Totales en Entidades Participadas. Para ello, el Fondo podrá invertir, de acuerdo con lo estipulado anteriormente, en una cuantía superior a sus Compromisos Totales, si bien la suma de dichas inversiones no podrá superar ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales y, en ningún caso podrá solicitarse a los Partícipes un desembolso superior al 100% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, los importes mantenidos como tesorería del Fondo tales como los importes desembolsados por los Partícipes con carácter previo a la ejecución de una inversión, o los importes percibidos por el Fondo como resultado de una desinversión, dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su distribución a los Partícipes, podrán ser invertidos en depósitos bancarios u otros activos líquidos, con sujeción a la legislación aplicable vigente en cada momento, incluyendo entidades gestionadas por la Sociedad Gestora.

8.2.- Sectores empresariales hacia los que se orientan las Inversiones

Se realizarán Inversiones en Entidades Participadas, sin otras restricciones que las establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014, esto es, Inversiones enfocadas en el sector inmobiliario.

### 8.3.- Áreas geográficas hacia las que se orientan las Inversiones

El Fondo realizará sus Inversiones en los países pertenecientes al Espacio Económico Europeo, así como Suiza y el Reino Unido, si bien se buscará que predominen, sin carácter limitativo, las Inversiones realizadas en España y Portugal.

### 8.4.- Tipos de entidades en las que se pretende participar y criterios para su selección

El Fondo invertirá principalmente en Entidades Participadas dedicadas a la tenencia, adquisición construcción y reforma y operación de activos inmobiliarios, con las limitaciones establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014.

### 8.5.- Porcentajes generales máximos y mínimos que se pretenden ostentar

- i) Límites por sectores: no se establecen límites máximos ni mínimos por sectores dentro del ámbito sectorial de inversión del Fondo descrito con anterioridad.
- ii) Límites por áreas geográficas: no se establecen límites máximos ni mínimos por áreas geográficas dentro del ámbito geográfico de inversión del Fondo descrito con anterioridad.
- iii) Límites de diversificación por fase de desarrollo de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por fases de desarrollo.
- iv) Límite por tamaño de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por tamaño de Entidades Participadas.
- v) Porcentajes de participación: el Fondo no invertirá más del veinticinco por ciento (25%) de su activo invertible en una misma Entidad Participada, ni más del treinta y cinco por ciento (35%) en una misma Entidad Participada y sus Afiliadas.

Sin perjuicio de lo anterior, durante los tres primeros años desde la Fecha de Cierre Inicial se establece un periodo transitorio en el que no aplicarán las limitaciones de diversificación dispuestas en la Ley 22/2014.

### 8.6.- Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las Inversiones y fórmulas de desinversión

Con carácter general, las Inversiones del Fondo se mantendrán hasta la finalización del Periodo de Inversión.

No obstante, cuando la Sociedad Gestora lo estime conveniente, podrá enajenar posiciones del Fondo en las Entidades Participadas durante el Período de Inversión cuando aprecie circunstancias que así lo aconsejen.

### 8.7.- Tipos de financiación que concederá el Fondo

No se prevé que el Fondo provea de otra forma de financiación a las Entidades Participadas distinta de la toma de participaciones y concesión de préstamos participativos u otras formas de financiación previstas en la Ley 22/2014, según se establece en el presente artículo 8 de este Reglamento.

#### 8.8.- Prestaciones Accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar a favor de las Entidades Participadas

La Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas podrá prestar servicios de asesoramiento y gestión de inmuebles a las Entidades Participadas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en base a lo dispuesto en el artículo 12 g) y 42.4.c) de la Ley 22/2014 (las “**Prestaciones Accesorias**”).

Las Prestaciones Accesorias prestadas por la Sociedad Gestora a las Entidades Participadas serán remuneradas en condiciones de mercado, según lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento.

#### 8.9.- Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Entidades Participadas, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración.

Si bien no está previsto que se produzca, la Sociedad Gestora podrá tener presencia en los órganos de gobierno, o cualesquiera otros órganos similares, de las Entidades Participadas.

#### 8.10.- Uso de derivados

El Fondo no invertirá en instrumentos derivados. No se considerarán como instrumentos derivados los de cobertura de tipos de cambio y tipos de interés.

#### 8.11.- Consideraciones Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento SFDR, el Fondo deberá divulgar determinada información sobre sostenibilidad. En la fecha del presente Folleto, en cumplimiento del Artículo 7 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles (“Reglamento de Taxonomía”), la Sociedad Gestora manifiesta que el Fondo se clasifica como producto financiero que promueve características medioambientales y/o sociales, en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR.

Las inversiones del Fondo pueden estar sujetas a riesgos de sostenibilidad (ASG, ambientales, sociales y de gobernanza). Estos incluyen riesgos medioambientales (como por ejemplo exposición al cambio climático y riesgos de transición), riesgos sociales (por ejemplo, desigualdad, salud, inclusión, relaciones laborales, etc.) y de gobernanza (falta de supervisión sobre aspectos materiales de sostenibilidad o falta de políticas y procedimientos relacionados con la ética de la entidad). El riesgo de sostenibilidad de las Inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica.

La Sociedad Gestora cuenta con procedimientos para la integración de los riesgos de sostenibilidad en los procesos de inversión. Se aplican criterios excluyentes en sectores especialmente expuestos a riesgos de sostenibilidad definidos en las Políticas de Inversión Socialmente Responsable (ISR) de la Sociedad Gestora. La información de esta política ASG puede ser consultada en [www.santanderalternatives.com](http://www.santanderalternatives.com).

Los riesgos de sostenibilidad pueden ocasionar un impacto material negativo en el valor de las Inversiones al manifestarse como riesgos financieros sobre las inversiones de la cartera, los cuales pueden afectar negativamente al valor liquidativo de la participación en el Fondo.

El Fondo tiene en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión y en la fase de seguimiento de las inversiones. Para realizar una correcta gestión de las incidencias en materia de sostenibilidad que puedan surgir a través de las inversiones, se llevará a cabo el seguimiento de los indicadores obligatorios relativos de Real Estate recogidos en la Tabla 1 de los RTS (“Regulatory Technical Standards”) y como mínimo dos indicadores opcionales de las Tabla 2 del Anexo I de los RTS.

Este seguimiento se elaborará mediante un análisis periódico de los diferentes indicadores en cada uno de los activos en los que se invierte. Adicionalmente, en aquellos casos en los que haya limitaciones en la disponibilidad y calidad de los datos, se trabajará con los activos para poder cubrir dichas limitaciones. La información sobre las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad que se han considerado se reporta en la información periódica en el apartado “¿Cómo este producto ha tenido en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?” de la plantilla de información periódica establecida en el Anexo IV de las normas técnicas de regulación de SFDR.

Toda esta información se desarrolla en más detalle en el Anexo 3 donde se incorpora la plantilla de información precontractual proporcionada por los RTS del Reglamento SFDR

#### 8.12.- Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

Los principales riesgos asociados a la actividad del Fondo son los resumidos en el Anexo II del Folleto del Fondo.

##### **ix) 9.- Periodo de Desinversión**

Tras el Periodo de Inversión, el Fondo dispondrá del plazo que transcurra desde la finalización del Periodo de Inversión hasta la liquidación del Fondo (el “**Periodo de Desinversión**”) para llevar a cabo las desinversiones en las Entidades Participadas, sin perjuicio de su extensión en los términos previstos en este Reglamento.

Durante el Periodo de Desinversión, únicamente podrá solicitarse el desembolso de Compromisos de Inversión en los términos previstos en el artículo 7 del presente Reglamento.

##### **x) 10.- Fondos Paralelos**

Se establece expresamente que la Sociedad Gestora podrá constituir, conforme a lo establecido en este Reglamento, cualesquiera otras entidades de capital riesgo o cualesquiera otros vehículos de inversión colectiva con la misma política y estrategia de inversión gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora y/o sus Afiliadas al objetivo de co-invertir con el Fondo (los “**Fondos Paralelos**”, e individualmente el “**Fondo Paralelo**”).

La Sociedad Gestora podrá suscribir acuerdos de sindicación de Inversiones e invertir en Entidades Participadas con Fondos Paralelos, con arreglo a los términos y condiciones que estime oportunos y siempre sujeto al cumplimiento de la Ley 22/2014.

La Sociedad Gestora invertirá en las Entidades Participadas una cantidad total de inversión, y distribuirá dicha cantidad entre el Fondo y otros Fondos Paralelos a prorrata, en función de sus respectivos patrimonios totales comprometidos o capacidad de inversión en la estrategia concreta de que se trate, salvo en aquellos casos en los que la Sociedad Gestora determine otra fórmula de reparto, atendiendo a motivos fiscales y/o regulatorios y/o a factores de diversificación, estrategia de inversión, exposición previa de la cartera, etc., todo ello de acuerdo con lo establecido a tales efectos en las políticas internas de la Sociedad Gestora redactadas de acuerdo con su Reglamento Interno de Conducta.

Dado que no se tendrá conocimiento de los Compromisos Totales del Fondo hasta la finalización del Periodo de Colocación, los acuerdos de inversión suscritos con las Entidades Participadas podrán contemplar la posibilidad de adquirir o transmitir participaciones en Entidades Participadas ya adquiridas por el Fondo o los Fondos Paralelos, con el objeto de que, finalizado el Periodo de Colocación, sus respectivas participaciones en dichas Entidades Participadas se asignen proporcionalmente. El precio al que se realizarán dichas transmisiones será el equivalente al coste de la inversión, incrementado en una actualización financiera equivalente al ocho por ciento (8%), y por el número de días desde la inversión hasta la fecha de la transmisión.

En todo caso, la Sociedad Gestora se compromete a dedicar todos los recursos materiales y humanos necesarios para la óptima gestión de los activos del Fondo, sin que la existencia de

Fondos Paralelos pueda comprometer su labor fiduciaria y la diligencia y transparencia en el desarrollo de la misma.

xi) **11.- Fondos Sucesores y exclusividad**

Salvo que medie consentimiento de los Partícipes adoptado por Mayoría Reforzada, la Sociedad Gestora no podrá iniciar el Periodo de Inversión de los Fondos Sucesores hasta que el Fondo haya sido invertido o comprometido para su inversión, al menos, el 70% de los Compromisos Totales.

Se entenderá por Fondo Sucesor a aquella entidad de capital riesgo que esté gestionada por la Sociedad Gestora, domiciliada en España y que compita directamente con el Fondo por el mismo tipo de oportunidades de inversión, por tener los mismos objetivos, criterios y estrategias de inversión, excluyendo cualquier Fondo Paralelo, así como aquellas entidades creadas para la canalización de inversiones de un grupo familiar (el “**Fondo Sucesor**”, conjuntamente “**Fondos Sucesores**”). Se entenderá que existe competencia directa cuando el Fondo Sucesor invierta siguiendo una política de inversión análoga a la del Fondo, actuando en el mismo ámbito económico y geográfico, con las mismas rentabilidades objetivo, en el mismo *asset class* o sub-sector inmobiliario y en las mismas fases de desarrollo que los proyectos en los que invierta el Fondo.

En cualquier caso, si se constituyen Fondos Sucesores, la Sociedad Gestora deberá continuar atendiendo debidamente los asuntos del Fondo y asegurarse de que los Conflictos de Interés que pudieran afectar al Fondo con respecto a dichos Fondos Sucesores son gestionados conforme al Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora y las disposiciones de este Reglamento.

xii) **12.- Coinversión**

La Sociedad Gestora, cuando lo considere beneficioso para el interés del Fondo y sin perjuicio de las coinversiones y/o acuerdos de sindicación de Inversiones realizadas, podrá ofrecer oportunidades de coinversión a los Partícipes, siempre que éstos hayan manifestado su interés con anterioridad, y siempre que la oportunidad de inversión exceda del importe que la Sociedad Gestora, actuando de buena fe, considere adecuado para el Fondo y resto de vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora.

Las coinversiones deberán en todo caso regirse por los siguientes parámetros:

- i) Establecerse en términos *pari passu* entre el Fondo y los Partícipes coinversores en el contexto de la coinversión, de manera que resulten de aplicación los mismos términos y condiciones del Fondo al Partícepe coinversor;
- ii) Los gastos y demás obligaciones y responsabilidades relacionados con una coinversión serán compartidos por el Fondo y los Partícipes coinversores en proporción a su participación en el importe total coinvertido;
- iii) Estarán debidamente documentadas por escrito mediante acuerdos de coinversión vinculantes y exigibles; y
- iv) Se regirán por el principio de transparencia respecto de los demás Partícipes que hayan mostrado su interés en estas oportunidades y, consecuentemente, la Sociedad Gestora informará a estos Partícipes de cualquier nueva oportunidad de coinversión que sea ofrecida de acuerdo con este apartado.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8, la Sociedad Gestora podrá ofrecer, cuando lo considere beneficioso para el interés del Fondo, oportunidades de coinversión y/o acuerdos de sindicación de Inversiones realizadas a terceros que no sean Partícipes del Fondo, siempre que se cumplan las condiciones anteriores previstas para la coinversión con Partícipes.

xiii) **13.- Conflictos de Interés**

La Sociedad Gestora evitará, y de no poder, gestionará cualquier potencial conflicto de interés que pueda surgir entre el Fondo y/o sus Inversiones, así como, el Fondo y otras Entidades de Capital Riesgo gestionadas o asesoradas en el futuro por la Sociedad Gestora, incluidos aquellos que puedan surgir con entidades en las que la Sociedad Gestora, sus administradores, directivos, empleados o socios, directos o indirectos, así como las Personas Vinculadas a los mismos, administren, gestionen o mantengan algún tipo de participación o interés, directa o indirectamente, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno de Conducta, el Código General de Conducta, Código de Conducta del Mercado de Valores y la Política de Conflicto de Interés de la Sociedad Gestora.

Asimismo, en el supuesto de que se valorara realizar Inversiones en empresas del grupo de la Sociedad Gestora (entendido en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio) o gestionadas por la Sociedad Gestora de las incluidas en el artículo 16.2 de la Ley 22/2014, éstas seguirán la Política de Conflictos de Interés de la Sociedad Gestora; asimismo seguirán el procedimiento establecido en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora en el apartado correspondiente al Código de Operaciones Vinculadas.

Se debe cumplir las políticas de Conflictos de Interés y los procedimientos internos para que el Fondo pueda: (i) invertir en empresas del grupo de la Sociedad Gestora y en sociedades participadas por otros fondos gestionados por la Sociedad Gestora (con excepción de los Fondos Paralelos con quien realizará Inversiones conjuntamente); o (ii) adquirir de, o vender a empresas en las que, la Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus respectivas Afiliadas ostenten ya una participación (con excepción de las empresas que formen parte de la estructura de inversión de la cartera).

Aquellos Partícipes o miembros de cualquier órgano del Fondo afectados por un Conflicto de Interés se abstendrán de votar en relación con dicho conflicto.

## **LOS PARTÍCIPES**

xiv) **14.- Partícipes. Criterios de aptitud**

Serán considerados “**Inversores Aptos**” aquellos inversores que:

- i) Inversores considerados clientes profesionales, tal y como están definidos en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, o aquella normativa que la sustituya en cada momento, que se comprometan a invertir el mínimo requerido para cada clase de Participación según el artículo 17 del presente Reglamento, y que cumplan con los requisitos establecidos en dicha normativa, así como cualquier otro criterio o requisito adicional exigido por la CNMV en cada momento;
- ii) Otros inversores que, no siendo considerados clientes profesionales, reúnan las condiciones siguientes: (a) se comprometan a invertir como mínimo cien mil euros (100.000 €) de Compromiso de Inversión, y (b) que declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto,

de conformidad con el artículo 75.2 de la Ley 22/2014; o

- iii) Otros inversores que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 75.4.a) de la Ley 22/2014.

Podrán ser Partícipes del Fondo, tanto las personas físicas como las jurídicas. No se considerarán Inversores Aptos aquellas Personas cuya entrada en el Fondo pudiera resultar en un incumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales en materia de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, normas de conducta y cualesquiera otras previstas en la normativa aplicable. A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora no comercializará el Fondo entre inversores considerados "US Person".

Ni la Sociedad Gestora ni ninguna de las entidades del Grupo Santander han evaluado la consideración del Fondo como *covered fund* a efectos de la Sección 13 de la normativa americana *U.S. Bank Holding Company Act of 1956*, y sus posteriores modificaciones (en adelante "**Norma Volcker**"). Aquellos inversores potencialmente sujetos a la Norma Volcker que estén analizando la posible inversión en este Fondo, deberán consultar con sus asesores legales y analizar los posibles impactos de la Norma Volcker en relación con su inversión. Cada inversor es responsable de analizar el impacto que pueda tener la Norma Volcker en su inversión. Ni la Sociedad Gestora ni ninguna de las entidades del Grupo Santander garantizan, ni en la fecha del presente Reglamento, ni en un futuro, el posible impacto que pueda tener la inversión por parte de los inversores, ni su habilidad para invertir en el Fondo bajo la perspectiva de la Norma Volcker.

La Sociedad Gestora podrá contar con acuerdos con terceras entidades autorizadas para la comercialización de las Participaciones del Fondo. En todo caso, la prestación de este servicio no supondrá coste alguno para el Fondo ni sus Partícipes.

#### RÉGIMEN DE SUSCRIPCIÓN Y DESEMBOLOSO DE LAS PARTICIPACIONES

##### xv) 15.- Características generales de las Participaciones y forma de representación

El Fondo se constituye con un patrimonio comprometido mínimo de un millón seiscientos cincuenta mil euros (1.650.000€), desembolsado en un diez por ciento (10%), lo que resulta en un patrimonio inicial de ciento sesenta y cinco mil euros (165.000 €) asumido íntegramente por el Partícipte Promotor. El patrimonio del Fondo se dividirá en las diferentes clases de Participaciones, que tendrán las características económicas previstas en este Reglamento de Gestión y en particular, sin limitación, en el Artículo 17.

Una vez los Partícipes hayan suscrito Compromisos de Inversión por valor de un millón seiscientos cincuenta mil euros (1.650.000 €) y desembolsado, de forma agregada, al menos, una cantidad equivalente a ciento sesenta y cinco mil euros (165.000 €), se podrá reembolsar al Partícipte Promotor el importe desembolsado inicialmente en la proporción que éste, de común acuerdo con la Sociedad Gestora, considere. En tal caso, se cancelarán (i) las Participaciones emitidas al Partícipte Promotor como consecuencia de dicha aportación, en su caso, proporcionalmente y (ii) el Compromiso Pendiente de Desembolso, en su caso, proporcionalmente.

Las Participaciones estarán representadas mediante certificados nominativos sin valor nominal, que podrán documentar una o varias Participaciones, y a cuya expedición y recepción tendrán derecho los Partícipes. En dichos certificados, constará el número de Participaciones de las que el Partícipte es titular, la denominación del Fondo, la fecha de otorgamiento del contrato de constitución del Fondo y los datos relativos a la inscripción del Fondo en el registro de la CNMV.

Las Participaciones del Fondo podrán ser fraccionadas, y se tendrán en consideración decimales de unidad de Participación de cuatro (4) dígitos.

En cualquier caso, la inscripción del nombre del Partícipe en el registro de Partícipes del Fondo dará fe de su derecho de propiedad sobre dichas Participaciones.

Los Compromisos de Inversión en el Fondo podrán suscribirse a título particular o a través de cuentas globales (o cuentas *omnibus*) por los distribuidores designados y autorizados a tal efecto.

**xvi) 16.- Valoración de las Participaciones**

El valor de las Participaciones será el resultado de dividir el patrimonio del Fondo por el número de Participaciones en circulación, ajustado por los derechos económicos que corresponden a cada clase de Participaciones. A estos efectos, el valor del patrimonio del Fondo se determinará de acuerdo con lo previsto en las normas legalmente aplicables.

En este sentido, la Sociedad Gestora determinará el valor liquidativo de las Participaciones trimestralmente, así como cada vez que se produzca una Distribución del Fondo a los Partícipes o una llamada de capital durante el Período de Colocación. El valor liquidativo de las Participaciones se realizará teniendo en cuenta los principios del Plan General de Contabilidad español aprobado en el Real Decreto 1514/2007 y la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital riesgo. El valor liquidativo se publicará a los partícipes dentro de los tres meses del trimestre siguiente.

A los efectos de los artículos 19, 20 y 21, una vez el Fondo haya iniciado su actividad inversora y la cartera existente alcance importes significativos, el valor de las Participaciones se calculará en base a las valoraciones trimestrales publicadas por la Sociedad Gestora. No obstante lo anterior, durante el Período de Colocación el valor de suscripción y reembolso de cada Participación será la del valor inicial, es decir, de cien (100) euros cada una.

Salvo que se establezca lo contrario en el Reglamento, se tomará el último valor liquidativo disponible, ajustado por todos aquellos hechos ciertos y conocidos por la Sociedad Gestora, como por ejemplo, suscripciones y reembolsos adicionales de los Partícipes y, por tanto, no será necesario calcular el valor liquidativo en una determinada fecha en el caso de la amortización de las Participaciones de un Partícipe en Mora, en el caso de una Transmisión de Participaciones o la realización de Distribuciones conforme a los artículos 22, 23 y siguientes del Reglamento.

La Sociedad Gestora, en relación con el Fondo, podrá designar un valorador externo que verificará las valoraciones efectuadas de las Entidades Participadas

**xvii) 17.- Clases de Participaciones**

Las Participaciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo y en función de la cuantía del Compromiso de Inversión y del momento de su suscripción, van dirigidas a:

- i) Las Participaciones de Clase A van dirigidas a inversores profesionales e inversores del artículo 75.2 de la Ley 22/2014, que de forma individual o junto con sus entidades Afiliadas hayan suscrito Compromisos de Inversión por un importe igual o superior a cien mil euros (100.000€) en el Fondo, en caso de que la Sociedad Gestora lo autorice (las "Participaciones de Clase A");

- ii) Las Participaciones de Clase B van dirigidas a inversores profesionales e inversores del artículo 75.2 de la Ley 22/2014, que, de forma individual o junto con sus entidades Afiliadas hayan suscrito Compromisos de Inversión por un importe igual o superior a un millón de euros (1.000.000€) en el Fondo, en caso de que la Sociedad Gestora lo autorice (las “Participaciones de Clase B”);
- iii) Las Participaciones de Clase C van dirigidas a inversores profesionales e inversores del artículo 75.2 de la Ley 22/2014, que de forma individual o junto con sus entidades Afiliadas hayan suscrito Compromisos de Inversión por un importe igual o superior a cinco millones de euros (5.000.000€) en el Fondo, en caso de que la Sociedad Gestora lo autorice (las “Participaciones de Clase C”);
- iv) Las Participaciones de Clase E van dirigidas (i) a empleados de la Sociedad Gestora que sean miembros del equipo gestor o que intervengan de otra forma en el proceso de toma de decisión y ejecución de las operaciones del Fondo, su matriz o sus sociedades vinculadas, o personas con relación mercantil equivalente, que podrán suscribirlas bien a título personal o a través de sus sociedades patrimoniales; (ii) fondos o vehículos de inversión gestionados por la Sociedad Gestora, su sociedad matriz o sus sociedades vinculadas, así como a fondos y vehículos de inversión con los que la Sociedad Gestora, su sociedad matriz o cualquiera de sus Afiliadas, preste servicios de gestión, asesoramiento de inversiones o similares, por los cuales perciba comisiones de gestión y de éxito o de resultados iguales o equivalentes a los que se regulan para la Sociedad Gestora en este Reglamento, todo ello para evitar la duplicidad de comisiones; y (iii) la propia Sociedad Gestora o su sociedad matriz (las “Participaciones de Clase E”); y
- v) Las Participaciones de Clase I van dirigidas a inversores profesionales e inversores del artículo 75.2 de la Ley 22/2014, que sean (i) entidades del Grupo Santander, incluyendo entidades gestionadas y/o asesoradas por la Sociedad Gestora, así como, Afiliadas y a (ii) Partícipes que actúen bajo contratos de gestión discrecional de carteras o contratos de asesoramiento independiente que de forma individual hayan suscrito Compromisos de Inversión por un importe igual o superior a cien mil euros (100.000€) en el Fondo, (las “Participaciones de Clase I”).

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los Partícipes del Fondo implicará la obligación de cumplir con lo establecido en el presente Reglamento por el que se rige el Fondo, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar Participaciones en los términos y condiciones previstos en el mismo. A su vez, la propiedad de las Participaciones otorgará a los Partícipes el derecho a participar en las Distribuciones del Fondo en proporción a la cuantía en la que se comprometieron en su Compromiso de Inversión inicial, o posibles Compromisos Adicionales, así como en atención a los derechos económicos y obligaciones que ostente cada clase de Participación.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora se reserva la potestad de aceptar Compromisos de Inversión por debajo de los límites establecidos. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, para aquellos Partícipes considerados minoristas de conformidad con el Anexo II de la Directiva 2014/65/EU, deberán, en todo caso, suscribir un Compromiso de Inversión mínimo en el Fondo de cien mil (100.000) euros y que declaren por escrito, en un documento distinto del contrato relativo al Compromiso de Inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

La Sociedad Gestora podrá en cualquier momento, desde la fecha de inscripción y hasta la Fecha de Cierre Final, establecer nuevas clases de Participaciones con derechos diferentes de los existentes, que podrán ser suscritas únicamente por aquellos inversores que cumplan con los

requisitos determinados en su momento por la Sociedad Gestora, y que se regularán de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

A los efectos del cómputo del Compromiso de Inversión mínimo que se exige en cada una de las clases de Participaciones, se podrán alcanzar dichos importes agregando importes de compromisos inferiores de fondos de pensiones, instituciones de inversión colectiva u otros Partícipes institucionales gestionados o asesorados por la misma sociedad gestora o por diferentes gestores que pertenezcan a un mismo grupo.

xviii) **18.- Suscripción de los Acuerdos de Suscripción**

Desde la fecha de inscripción del Fondo, cada uno de los inversores suscribirá un Compromiso de Inversión a través de la firma de un Acuerdo de Suscripción, en virtud del cual cada uno asume un Compromiso de Inversión, y su posterior aceptación por la Sociedad Gestora, mediante el cual se obligará a aportar un determinado importe al Fondo. Se podrán suscribir Compromisos de Inversión o incrementos de los Compromisos de Inversión ya suscritos con anterioridad durante el Periodo de Colocación.

En la Fecha del Cierre Inicial y en cualesquiera de las fechas posteriores en las cuales se admitan Partícipes Posteriores (según se define en el apartado correspondiente) en el Fondo, cada uno de los inversores suscribirá el Compromiso de Inversión mediante el cual deberá aportar, en una o en diferentes ocasiones a lo largo de la vida del Fondo, a requerimiento de la Sociedad Gestora, los desembolsos que le correspondan.

Se podrán suscribir Compromisos de Inversión, o incrementos de los Compromisos de Inversión, hasta la Fecha de Cierre Final.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los Partícipes del Fondo implicará la obligación de cumplir con lo establecido en el presente Reglamento por el que se rige el Fondo, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar Participaciones en los términos y condiciones previstos en el mismo. A su vez, la propiedad de las Participaciones otorgará a los Partícipes el derecho a participar en las Distribuciones del Fondo en proporción a la cuantía en la que se comprometieron en su Compromiso de Inversión inicial, o posibles Compromisos Adicionales, así como en atención a los derechos económicos y obligaciones que ostenten las Participaciones.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora se reserva la potestad de aceptar Compromisos de Inversión por debajo de los límites establecidos.

xix) **19.- Período de Colocación y forma de suscripción de las Participaciones**

El periodo comprendido entre la fecha de inscripción del Fondo en el correspondiente registro de la CNMV hasta la Fecha de Cierre Final será considerado el “**Período de Colocación**”.

Desde la fecha de inscripción del Fondo, cada uno de los inversores suscribirá un Compromiso de Inversión (el “**Compromiso de Inversión**”, o de forma conjunta los “**Compromisos de Inversión**”) mediante el cual se obligará a aportar un determinado importe al Fondo.

Durante el Período de Colocación, el patrimonio comprometido del Fondo podrá ampliarse por la suscripción de Compromisos de Inversión por nuevos inversores o por Compromisos de Inversión adicionales de los Partícipes ya existentes (todos ellos, los “**Partícipes Posteriores**”).

Los Partícipes Posteriores serán admitidos en el Fondo en cierres sucesivos, determinados por la Sociedad Gestora a su discreción y suscribirán las Participaciones que requiera la Sociedad Gestora a los efectos de igualar el porcentaje desembolsado de los Compromisos de Inversión previamente aportados al Fondo por los Partícipes anteriores.

A los efectos anteriores, la Fecha de Cierre Final será la fecha que determine la Sociedad Gestora dentro de los veinticuatro (24) meses desde la fecha de inscripción del vehículo en el registro administrativo de la CNMV (la “**Fecha de Cierre Final**”).

Los Compromisos de Inversión suscritos por Partícipes Posteriores serán referidos como los “**Compromisos Adicionales**”. Una vez suscritos los Compromisos Adicionales, y en la correspondiente fecha de cierre sucesivo en la que sean admitidos, cada uno de los Partícipes Posteriores procederá a:

- i) Desembolsar el importe correspondiente de sus Compromisos Adicionales que notifique la Sociedad Gestora, y que corresponderá con el importe del Compromiso de Inversión que el Partícipe Posterior hubiese tenido que asumir en caso de haber sido admitido en el Fondo en la Fecha de Cierre Inicial (el “**Importe de Ecualización**”); y
- ii) El Partícipe Posterior que acceda a partir de cumplido el sexto (6º) mes desde la Fecha de Cierre Inicial, abonar al Fondo una cantidad equivalente al ocho por ciento (8%) anual sobre el Importe de Ecualización y calculado en proporción a los días transcurridos desde cada desembolso hasta la fecha de su admisión en el Fondo (la “**Prima de Ecualización**”). Asimismo, la Prima de Ecualización no será considerada como un desembolso de su Compromiso de Inversión y, por tanto, deberá abonarse de manera adicional a dicha cantidad. Salvo para hacer frente a la Prima de Ecualización, ningún Partícipe Posterior estará obligado a desembolsar suma alguna que exceda el importe de su respectivo Compromiso de Inversión.

La Sociedad Gestora podrá abstenerse de solicitar la Prima de Ecualización a los Partícipes Posteriores que, a su discreción, considere.

De esta manera, y una vez efectuados los ajustes indicados anteriormente, se considerará a los nuevos Partícipes, a todos los efectos, como si hubieran suscrito sus Compromisos de Inversión en el momento de la constitución del Fondo, pudiendo así participar de las inversiones efectuadas por el Fondo con anterioridad a la suscripción por su parte de dichos Compromisos de Inversión.

Asimismo, Durante el Periodo de Colocación del Fondo, se podría ocasionar un exceso de liquidez por un aumento del patrimonio comprometido del Fondo. En dicho caso, la Sociedad Gestora podrá devolver, si lo estima aconsejable, dicho exceso de liquidez a todos los inversores en función de sus respectivos Compromisos de Inversión, mediante recompra de Participaciones al valor inicial de cien (100) euros. Las cantidades devueltas durante el Periodo de Colocación se considerarán como Distribución Temporal, según se desarrolla en el artículo 32 del Reglamento.

Una vez concluido el Periodo de Colocación, el Fondo tendrá un carácter cerrado, no estando previstas emisiones de nuevas Participaciones para terceros (esto es, Personas que no revistan la condición de Partícipes en la Fecha de Cierre Final).

## xx) 20.- Desembolso de las Participaciones

A lo largo de la vida del Fondo, la Sociedad Gestora irá requiriendo a todos los Partícipes para que procedan al desembolso de sus Compromisos de Inversión mediante la suscripción de Participaciones del Fondo, a prorrata de su participación en los Compromisos Totales, en la fecha

indicada en la Solicitud de Desembolso (y que la Sociedad Gestora remitirá a cada Partícipe al menos diez (10) Días Hábiles antes de la citada fecha), que serán íntegramente desembolsadas, al valor que determine a estos efectos la Sociedad Gestora.

En todo caso los desembolsos se solicitarán en la medida en que dichos desembolsos sean necesarios para atender las Inversiones del Fondo, la Comisión de Gestión, los Gastos de Establecimiento, los Gastos Operativos y cualesquiera otras obligaciones y responsabilidades asumidas por el Fondo conforme a lo establecido en este Reglamento. La Sociedad Gestora determinará a su discreción el número de Participaciones a suscribir y desembolsar que considere convenientes en cada momento con la finalidad de atender a las obligaciones del Fondo y cumplir su objetivo. Dichos desembolsos se realizarán en euros y en efectivo.

La Sociedad Gestora, mediante notificación por escrito a los Partícipes, podrá decidir la condonación total o parcial de los Compromisos Pendientes de Desembolso, de manera que, a los efectos del presente Reglamento, dichos Compromisos Pendientes de Desembolso condonados no se considerarán Compromisos de Inversión desembolsados y no se tendrán en cuenta para el cálculo de las Distribuciones. Sin perjuicio de lo anterior, dicha decisión deberá ser *pari passu* para todos los Partícipes a prorrata de su participación en los Compromisos Totales.

A efectos aclaratorios, la contribución de los Compromisos Pendientes de Desembolso siempre se requerirá a los Partícipes a prorrata de su respectiva participación en los Compromisos Totales.

#### **xxi) 21.- Régimen de reembolso de las Participaciones**

Los Partícipes podrán obtener el reembolso total de sus Participaciones tras la disolución y liquidación del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá, a su discreción, realizar un reembolso parcial de las Participaciones a los Partícipes del Fondo antes de la disolución y liquidación del Fondo, de la liquidez excedente procedente de las desinversiones, en proporción a su participación respectiva en los Compromisos Totales.

#### **MORA Y EXCLUSIÓN**

#### **xxii) 22.- Partícipe en Mora y consecuencias derivadas del incumplimiento**

En el supuesto de que un Partícipe incumpla su obligación de desembolsar, en el plazo establecido en la Solicitud de Desembolso, la parte de su Compromiso de Inversión solicitada por la Sociedad Gestora y no abonada por el Partícipe, devengará a favor del Fondo un interés de demora anual equivalente al ocho por ciento (8%). Dicho interés de demora se calculará sobre el importe del desembolso requerido y no realizado por el Partícipe, entre la fecha límite en la que el Partícipe debería haber realizado el desembolso y, en su caso, la fecha de desembolso efectivo por el Partícipe. El interés de demora se devengará automáticamente por el mero incumplimiento de desembolsar el Compromiso de Inversión, sin necesidad de vencimiento ni intimación alguna.

Sin perjuicio del devengo automático del interés de demora, si el Partícipe no subsanara el incumplimiento en el plazo de catorce (14) días naturales desde que la fecha límite en la que el Partícipe debería haber realizado el desembolso de conformidad con la Solicitud de Desembolso, el Partícipe será considerado un **“Partícipe en Mora”**.

En caso de que un Partícipe sea considerado Partícipe en Mora, verá suspendidos sus derechos políticos (incluyendo, en su caso, la representación en la Junta de Partícipes) y económicos compensándose la deuda pendiente con cualesquiera Distribuciones que deban realizarse al Partícipe en Mora.

Adicionalmente, y una vez transcurridos los catorce (14) días, la Sociedad Gestora podrá optar, a su discreción, por aplicar cualquiera o varias de las siguientes medidas:

- i) Exigir judicialmente al Partícipe en Mora el abono de los Compromisos Pendientes de Desembolso solicitados, con abono del interés de demora mencionado, así como el importe correspondiente a los daños y perjuicios ocasionados al Fondo por su incumplimiento;
- ii) Amortizar las Participaciones del Partícipe en Mora, reteniendo, en concepto de penalización las cantidades que hayan sido desembolsadas al Fondo por el Partícipe en Mora y que no le hayan sido distribuidas o reembolsadas antes de la fecha de la amortización.

Como consecuencia de dicha amortización, el Partícipe en Mora solo tendrá derecho a percibir del Fondo el menor de los siguientes importes (siempre aplicando un descuento del cincuenta por ciento (50%) sobre los mismos):

- a) Las cantidades totales desembolsadas al Fondo por el Partícipe en Mora que no hayan sido reembolsadas o distribuidas a este; o
- b) El valor liquidativo de sus Participaciones en el momento de la amortización.

Los importes anteriores, únicamente serán entregados al Partícipe en Mora en la medida en que el resto de Partícipes hayan recibido del Fondo Distribuciones por un importe equivalente a la totalidad de las cantidades por ellos desembolsadas durante la vida del Fondo; o

- iii) Acordar la venta de las Participaciones titularidad del Partícipe en Mora, así como el Compromiso de Inversión asociado (incluyendo el importe debido que genera el incumplimiento) por cuenta y riesgo del Partícipe en Mora, en cuyo caso la Sociedad Gestora:
  - 1º En primer lugar, ofrecerá la compra de las Participaciones a todos y cada uno de los Partícipes a prorrata de su respectiva participación en los Compromisos Totales. En el supuesto de que alguno de los Partícipes no ejercitase su derecho, la compra de las Participaciones que le correspondieran a dicho Partícipe se ofrecerán al resto de Partícipes igualmente a prorrata de su respectiva participación en los Compromisos Totales.

El precio de compra de cada Participación ofrecida a los inversores podrá ser reducido al cincuenta por ciento (50%) del último valor liquidativo de dicha Participación.

La Sociedad Gestora seleccionará la oferta en firme más alta entre los Partícipes por la totalidad de las Participaciones del Partícipe en Mora (en caso de ofertas iguales, se distribuirá a prorrata).

2º En segundo lugar, las Participaciones del Partícipe en Mora cuya compra no interesase a ninguno de los Partícipes en los términos del apartado anterior, podrán ser ofrecidas por la Sociedad Gestora para su compra por la persona o personas que considere conveniente en beneficio del Fondo.

Dicha venta podrá efectuarse por el precio y siguiendo el procedimiento que la Sociedad Gestora determine a su discreción.

La Sociedad Gestora no tendrá que pagar el precio de venta al Partícipe en Mora hasta que este haya firmado toda la documentación que solicite la Sociedad Gestora.

Las penalizaciones recogidas en este artículo se pactan expresamente como excepción al régimen general previsto en el artículo 1.152 del Código Civil, siendo cumulativa con la indemnización por los daños y perjuicios causados. Por lo tanto, no sustituirá, en ningún caso, a la obligación de la parte incumplidora de indemnizar a la parte no incumplidora por los daños y perjuicios causados.

Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan del incumplimiento, se acuerda expresamente que las penalizaciones establecidas en este artículo se apliquen en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de los juzgados y tribunales referidos en el artículo 45 en atención al grado de incumplimiento o cualquier otra circunstancia. Estas penalidades se aplicarán a cada incumplimiento individual de la obligación. Asimismo, se deja expresa constancia de que la parte no incumplidora podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación y la satisfacción de la pena, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.153 del Código Civil.

De cualesquiera de los importes anteriores, se descontarán adicionalmente: (i) los costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación que hubiera debido solicitar el Fondo para cubrir el importe no desembolsado por el Partícipe en Mora; y (ii) cualesquiera costes directos o indirectos incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Partícipe en Mora, más la cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia del incumplimiento del Partícipe en Mora.

Si durante la tramitación de los procedimientos señalados en los anteriores apartados (i), (ii) y (iii), el Partícipe en Mora, previo consentimiento de la Sociedad Gestora, subsanase la situación de mora, o en su caso, transmitiera sus Participaciones a un nuevo Partícipe, la Sociedad Gestora desistirá de los citados procedimientos siempre y cuando y con anterioridad al desistimiento:

- i) En el caso de la Transmisión, el adquirente hubiera asumido el Compromiso de Inversión firmado por el Partícipe en Mora; y
- ii) En todo caso, se hayan pagado los desembolsos no atendidos previamente por el Partícipe en Mora, así como cualquier otra cantidad, especialmente los intereses de demora, que fuera pertinente conforme a este Reglamento, y se hayan abonado los gastos en que el Fondo y la Sociedad Gestora hubieran podido incurrir como consecuencia del impago y, especialmente, los causados en los citados procedimientos y los que conlleve el desistimiento en los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo se reserva el derecho a ejercitar las oportunas acciones legales de las que disponga para reclamar una indemnización por cualesquiera daños y perjuicios derivados del incumplimiento del Partícipe en Mora.

#### **TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES**

##### **xxiii) 23.- Régimen de Transmisión de las Participaciones**

Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, la Transmisión de las Participaciones, la constitución de cualquier clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables.

La adquisición de Participaciones implicará la aceptación por el adquirente de todo lo previsto en el presente Reglamento, así como la asunción por parte del adquirente del Compromiso Pendiente de Desembolso aparejado a cada una de las Participaciones adquiridas (quedando el Partícipe Transmitente liberado de la obligación de desembolsar al Fondo el Compromiso Pendiente de Desembolso aparejado a dichas Participaciones transmitidas).

### 23.1.- Restricciones a la Transmisión de las Participaciones

Quedarán sujetas a la autorización de la Sociedad Gestora la Transmisión de las Participaciones por cualquier Partícipe, teniendo en cuenta que solo podrán transmitir sus Participaciones aquellos Partícipes que se encuentren al día de sus obligaciones frente al Fondo y la Sociedad Gestora, así como la constitución de cargas y gravámenes sobre las mismas, excepto cuando dicha garantía sea en favor de una entidad del grupo de la Sociedad Gestora.

Cualesquier Transmisiones directas o indirectas de Participaciones (voluntarias o forzosas), así como la constitución de cualquier carga o gravamen sobre las Participaciones (“**Transmisión**” o “**Transmisiones**”) que no se ajuste a lo previsto en este Reglamento, no serán válidas ni producirán efecto alguno frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora.

Cualquier Transmisión deberá formalizarse siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 23.2, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción, considerando, no obstante:

- i) Que la Sociedad Gestora no denegará injustificadamente dicho consentimiento en el supuesto de Transmisiones a una Afiliada del Partícipe Transmitente siempre y cuando dicha Afiliada estuviera controlada al cien por cien (100%) por el transmitente, o fuera titular del cien por cien (100%) de las participaciones o acciones del transmitente o la entidad que controlase al transmitente (siempre y cuando dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el Partícipe final no fuese una Afiliada del Partícipe Transmitente original, supuesto que requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción) y Transmisiones en favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del transmitente; y
- ii) Que no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora las Transmisiones por parte de un Partícipe cuando dicha restricción sea contraria a normativa de carácter sectorial aplicable a dicho Partícipe.

A título ejemplificativo, y sin carácter limitativo, se consideran causas objetivas para denegar la autorización solicitada las siguientes:

- i) Falta de la cualificación del adquirente como Inversor Apto;
- ii) Falta de idoneidad del adquirente propuesto porque a juicio de la Sociedad Gestora éste no reúna condiciones suficientes de honorabilidad comercial, empresarial o profesional o no cumpla con los estándares para su aceptación como cliente de acuerdo con lo previsto en cada momento por las políticas y procedimientos establecidos por la Sociedad Gestora en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo de conformidad con la normativa aplicable;
- iii) Falta de suficiencia financiera del adquirente propuesto para atender los desembolsos de los Compromisos Pendientes de Desembolso, apreciada a juicio de la Sociedad Gestora; o
- iv) Cuando el adquirente sea una entidad competidora de la Sociedad Gestora o de su grupo y su admisión como Partícipe pueda resultar perjudicial para la Sociedad Gestora.

- v) Cuando el Partícipe que pretenda ceder la Participación se encuentre en un supuesto de incumplimiento y no se acredite suficientemente el compromiso de subsanación del mismo o la completa subrogación en las obligaciones del Partícipe en Mora por parte del potencial adquirente.

La compraventa de Participaciones implicará por parte del Partícipe Transmitente, la reducción de su Compromiso de Inversión en el porcentaje en que se hubiera reducido su participación en el Fondo, y por parte del adquirente, la asunción de un Compromiso de Inversión por un importe equivalente al porcentaje adquirido. A dichos efectos, el adquirente quedará automáticamente subrogado en la posición del Partícipe transmitente en relación con el correspondiente porcentaje de su Compromiso de Inversión y deberá ratificarse en la asunción de los derechos y obligaciones inherentes a la posición del Partícipe Transmitente en el momento de formalizarse la Transmisión de Participaciones, mediante la suscripción del correspondiente acuerdo de Compromiso de Inversión con la Sociedad Gestora.

En caso de que se produzca una Transmisión que no sea considerada válida, quedarán automáticamente suspendidos cualesquiera derechos económicos, así como derechos políticos de voto en la Junta de Partícipes correspondientes a las Participaciones transmitidas en contravención de lo dispuesto en el presente Reglamento.

### 23.2.- Procedimiento para la Transmisión de las Participaciones

La Transmisión de las Participaciones quedará sujeta a las siguientes reglas:

- i) El Partícipe Transmitente deberá remitir a la Sociedad Gestora, con una antelación mínima de un (1) mes a la fecha prevista para la Transmisión, una notificación en la que incluya (a) los datos identificativos del Partícipe Transmitente y del adquirente, (b) el número de Participaciones que pretende transmitir; y (c) el precio de la citada Transmisión. Dicha notificación deberá estar firmada por el Partícipe Transmitente y por el adquirente;
- ii) Una vez recibida la notificación, la Sociedad Gestora acusará recibo y podrá solicitar al Partícipe Transmitente información adicional que pueda necesitar para aprobar o denegar la Transmisión; en particular, sin limitación alguna, la Sociedad Gestora podrá solicitar aquella información del adquirente que considere necesaria o conveniente para dar cumplimiento a sus obligaciones por razón de la normativa de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo;
- iii) Asimismo, con carácter previo a la formalización de la Transmisión, el adquirente de las Participaciones deberá enviar a la Sociedad Gestora el correspondiente Acuerdo de Suscripción debidamente firmado. Mediante la firma de dicho Acuerdo de Suscripción, el adquirente asumirá expresamente ante el Fondo y ante la Sociedad Gestora todos los derechos y obligaciones que se deriven de la adquisición y tenencia de las Participaciones y, en particular, los Compromisos Pendientes de Desembolso vinculados a ellas (incluyendo la obligación de contribuir al Fondo los importes correspondientes a las Distribuciones Temporales recibidas por los titulares anteriores de las Participaciones transmitidas y cuyo desembolso pueda requerir la Sociedad Gestora); y
- iv) La Sociedad Gestora deberá notificar al Partícipe Transmitente la aceptación o denegación de la Transmisión dentro del plazo de los treinta (30) días naturales siguientes a la recepción de la notificación remitida por el Partícipe Transmitente o, en su caso, desde que la Sociedad Gestora hubiera recibido toda la información adicional que hubiera solicitado. El adquirente no adquirirá la condición de Partícipe hasta la fecha en que la Sociedad Gestora haya recibido el documento acreditativo de la Transmisión, haya remitido debidamente firmada

y cumplimentada toda la documentación en materia de prevención de blanqueo de capitales, y haya sido inscrito por la Sociedad Gestora en el correspondiente registro de Partícipes, lo que no se producirá hasta que el adquirente haya hecho efectivo el pago de los gastos en que el Fondo y/o la Sociedad Gestora hayan incurrido con motivo de la Transmisión. Con anterioridad a esa fecha la Sociedad Gestora no incurrirá en responsabilidad alguna con relación a las Distribuciones que efectúe de buena fe a favor del transmitente.

- v) El adquirente estará obligado a reembolsar al Fondo y/o a la Sociedad Gestora todos los gastos incurridos directa o indirectamente en relación con la Transmisión de las Participaciones propuestas (incluyendo a efectos aclaratorios todos los gastos legales y de auditores relacionados con la revisión de la transacción).

Sin perjuicio de lo anterior, las siguientes Transmisiones no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora, en el bien entendido de que quedarán sujetas a la aceptación por parte de la Sociedad Gestora del adquirente como Inversor Apto, teniendo en cuenta en particular, sin limitación, el cumplimiento de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales y los criterios recogidos en el presente Reglamento, y deberán en todo caso notificarse debidamente a ésta dentro de un plazo mínimo de quince (15) Días Hábiles antes a la fecha de la Transmisión:

- i) Las Transmisiones por parte de un Partícepe cuando sean imperativas de conformidad con la normativa regulatoria aplicable a dicho Partícepe;
- ii) Las Transmisiones por parte de un Partícepe que tenga la consideración de institución de inversión colectiva, fondo de pensiones o entidad de previsión social voluntaria, a cualquier otra entidad equivalente gestionada por el Partícepe Transmitente o su sociedad gestora; y
- iii) Las Transmisiones que se realicen entre la Sociedad Gestora, sus Afiliadas y sus empleados o administradores.

En caso de que las Participaciones fueran objeto de una Transmisión forzosa en virtud de un proceso judicial o administrativo, o en el caso de Transmisiones *mortis causa*, la adquisición de Participaciones del Fondo por adjudicación y/o por sucesión hereditaria conferirá al adjudicatario, al heredero o al legatario la condición de Partícepe. La adquisición de Participaciones por tales títulos implicará la aceptación por parte del adjudicatario, del heredero o del legatario del presente Reglamento, así como la asunción del Compromiso de Inversión pendiente de Desembolso por cada una de las Participaciones de las que ha devenido titular (incluyendo la obligación de contribuir al Fondo los importes correspondientes a las Distribuciones Temporales recibidas por los titulares anteriores de las Participaciones transmitidas y cuyo desembolso pueda requerir la Sociedad Gestora).

No obstante, en adquisiciones en virtud de un proceso judicial o administrativo, o en el caso de Transmisiones *mortis causa*, y en caso de que existan motivos regulatorios que lo exijan, la Sociedad Gestora se reserva el derecho de presentar un adquirente de las Participaciones distinto, o incluso, de adquirirlas ella misma, fijando como precio el valor liquidativo de las Participaciones.

La Sociedad Gestora, o cualquier entidad vinculada a ella, podrá promover la puesta en contacto entre Partícepes interesados en transmitir Participaciones del Fondo y aquellas Personas interesadas en adquirir Participaciones. En el caso de que se produzca una Transmisión en la que haya participado la Sociedad Gestora o cualquier entidad vinculada a ella, en los términos descritos anteriormente, la entidad participante del grupo tendrá derecho a percibir del comprador y/o del vendedor la retribución previamente pactada.

## LA SOCIEDAD GESTORA

### xxiv) 24.- Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá del Fondo, como contraprestación por sus servicios, una Comisión de Gestión anual con cargo al patrimonio del mismo, que se calculará aplicando un porcentaje sobre la base de cálculo prevista en el apartado siguiente para cada una de las clases de Participaciones (la “**Comisión de Gestión**”), según se detalla a continuación:

#### **Porcentaje de la Comisión de Gestión en función de la clase de Participación del Fondo**

A .....	1,50%
B .....	1,25%
C .....	1,00%
E .....	0,00%
I .....	0,75%

Dicha Comisión de Gestión se calculará de la siguiente manera:

- (a) Durante los 12 primeros meses de vida del Fondo, a contar desde el momento de la Fecha de Cierre Inicial, sobre el importe de los Compromisos Totales del Fondo;
- (b) Desde el primer aniversario de la Fecha de Cierre Inicial y en adelante, sobre el capital invertido en Entidades Participadas menos el coste de adquisición de las Inversiones que hayan sido desinvertidas, siempre y cuando dicho importe no supere el importe de los Compromisos Totales del Fondo.

La Comisión de Gestión se devengará y calculará diariamente, abonándose por trimestres anticipados. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que comenzará en la Fecha de Cierre Inicial y finalizará el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre o el 31 diciembre inmediatamente siguiente, salvo el último trimestre, que finalizará en la fecha de liquidación del Fondo (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión abonada).

La Comisión de Gestión correspondiente a cada ejercicio que resulte de los cálculos anteriores, se reducirá (pero no por debajo de cero) en un importe agregado equivalente al cien por cien de los Ingresos Adicionales (netos de impuestos) devengados en el ejercicio actual y/o en los ejercicios anteriores y que no han sido compensados.

De conformidad con el artículo 20.1.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del actual Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”), la Comisión de Gestión que perciba la Sociedad Gestora estará exenta del IVA.

### xxv) 25.- Comisión de Éxito

La Sociedad Gestora percibirá del Fondo una Comisión de Éxito en función de los rendimientos netos del Fondo, en los términos que se regulan en la cascada de Distribuciones del artículo 31 del presente Reglamento para cada una de las clases de Participaciones (la “**Comisión de Éxito**”).

De conformidad con el artículo 20.1.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, la Comisión de Éxito que perciba la Sociedad Gestora estará exenta del IVA.

**xxvi) 26.- Comisión de Suscripción**

La Sociedad Gestora percibirá del Fondo una Comisión de Suscripción, que se abonará en la fecha del primer desembolso del Partícipe en cuestión, y cuyo pago no supondrá una disminución de los Compromisos Pendientes de Desembolso ni la suscripción de Participaciones del Fondo, cuyo importe será calculado aplicando los siguientes porcentajes de suscripción sobre el importe total del Compromiso de Inversión suscrito por cada Partícipe (la “**Comisión de Suscripción**”):

**Comisión de suscripción en función de la clase de Participación del Fondo**

A.....	1,50%
B .....	1,00%
C .....	0,00%
E .....	0,00%
I .....	0,00%

La Sociedad Gestora podrá, a su discreción, abstenerse de cobrar la Comisión de Suscripción por condiciones objetivas y no discriminatorias.

**xxvii) 27.- Cese de la Sociedad Gestora**

**27.1.- Cese sin Causa**

La Sociedad Gestora podrá ser cesada, una vez hayan transcurrido veinticuatro (24) meses a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, si los Partícipes, mediante acuerdo adoptado por Mayoría Reforzada, acuerdan su cese por cualquier motivo debidamente justificado distinto de un supuesto de Cese con Causa, debiéndose proponer en todo caso una sociedad gestora sustituta, y teniendo esta que haber sido aceptada por el Fondo (“**Cese sin Causa**”).

En todo caso, ante un acuerdo de Cese sin Causa según lo que antecede, la Junta de Partícipes deberá comunicar el cese a la Sociedad Gestora con un preaviso mínimo de tres (3) meses antes de que la nueva sociedad gestora sustituya a la Sociedad Gestora, con objeto de llevar a cabo una transición ordenada.

En el supuesto de Cese sin Causa, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Gestión devengada hasta el momento en que tenga lugar el cese de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del presente Reglamento, incrementada en la inferior de las siguientes penalidades:

- i) La Comisión de Gestión correspondiente a tres (3) anualidades tomando como base para su cálculo el importe agregado de los Compromisos de Inversión de los Partícipes del Fondo existentes al momento que se formalice el acuerdo adoptado por Mayoría Reforzada pertinente para su cese; o
- ii) La Comisión de Gestión correspondiente al periodo que hubiera mediado desde el momento del Cese sin Causa hasta el fin de la Duración del Fondo, tomando como base para su cálculo el importe agregado de los Compromisos de Inversión de los Partícipes del Fondo existentes al momento que se formalice el acuerdo adoptado por Mayoría Reforzada pertinente para su cese.

Asimismo, en caso de Cese sin Causa, la Sociedad Gestora conservará su derecho a percibir la Comisión de Éxito conforme a lo establecido en los artículos 25 y 29 del presente Reglamento, si el cese se hubiese producido a partir de la finalización del Periodo de Inversión. Si el cese se

produce con anterioridad a la finalización de dicho periodo, se aplicará la proporción correspondiente en función del tiempo transcurrido desde la Fecha de Cierre Inicial hasta la fecha del cese efectivo, sobre la base de cálculo de la duración total del Periodo de Inversión, exclusivamente en relación con aquellas Inversiones llevadas a cabo con anterioridad a la fecha efectiva del Cese sin Causa de la Sociedad Gestora.

De producirse el Cese sin Causa de la Sociedad Gestora y demás empleados de la Sociedad Gestora que tuvieran algún Compromiso de Inversión con el Fondo, estos dejarán de tener la obligación de desembolso de aquellos Compromisos de Inversión que estuvieran pendientes en el momento en que se decidió el Cese sin Causa.

A estos efectos, se reconoce el derecho de la Sociedad Gestora a acceder a toda la documentación contable y de cualquier otro tipo que pueda ser necesaria para determinar si concurren las circunstancias que, en su caso, dieran lugar a que la Sociedad Gestora sustituida tenga derecho a cobrar la Comisión de Éxito en los términos previstos en este apartado.

En el supuesto de que se cumplan las condiciones previstas en este apartado para que nazca el derecho de la Sociedad Gestora sustituida a percibir la Comisión de Éxito, la nueva sociedad gestora sustituta tendrá la obligación de practicar las deducciones en los importes distribuidos a los Partícipes que sean necesarias para atender y garantizar suficientemente el pago de las cantidades que le correspondan a la Sociedad Gestora, respondiendo solidariamente frente a la misma en caso de incumplimiento.

En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos los requisitos o trámites exigidos para la designación de la sociedad gestora sustituta.

## 27.2.- Cese con Causa.

Se entenderá por resolución con causa los siguientes supuestos:

- i) Sentencia judicial firme por parte del órgano judicial competente; o resolución firme por parte de la autoridad competente, y en los siguientes supuestos: (a) incumplimiento grave de las obligaciones de la Sociedad Gestora; (b) dolo, fraude, negligencia grave, mala fe o que en el marco de un procedimiento penal se alcance una sentencia firme condenatoria de la Sociedad Gestora y/o de sus accionistas en la gestión de los intereses de los Inversores;
- ii) Suspensión o revocación de la autorización otorgada por la CNMV a la Sociedad Gestora y/o al Fondo por causas imputables a la Sociedad Gestora. En caso de un cambio de regulación o criterios de supervisión aplicable que conlleve la suspensión o revocación de la autorización de la Sociedad Gestora y/o del Fondo otorgado por la CNMV, la Sociedad Gestora hará sus mejores esfuerzos para adaptarse, y/o hacer que el Fondo se adapte, a la nueva regulación que resulte de aplicación para mantener la autorización correspondiente. En el caso de que la adaptación a la nueva regulación no pudiera realizarse o tuviera consecuencias desfavorables para la Sociedad Gestora, ésta podrá proponer una nueva sociedad gestora que la sustituya, cuya designación deberá ser aprobada por Mayoría Ordinaria. En caso de que la designación de la sociedad gestora sustituta no fuera aprobada, o la Sociedad Gestora no hubiese propuesto una sociedad gestora sustituta, los Partícipes del Fondo podrán acordar mediante Mayoría Ordinaria la liquidación del Fondo, en cuyo caso la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión, la Comisión de Éxito, así como, en su caso, cualesquiera importes que le correspondiera en su calidad de Partícipe del Fondo, hasta la completa liquidación del Fondo;

- iii) Declaración del concurso de acreedores de la Sociedad Gestora, en caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora será la administración concursal la que deberá solicitar el cambio conforme al procedimiento descrito en el presente Reglamento. La CNMV, en su caso, podrá acordar dicha sustitución, bien cuando no sea solicitada por la administración concursal, dando inmediata comunicación de ella al juez del concurso, o bien en caso de cese de actividad por cualquier causa. De no producirse la aceptación de la nueva sociedad gestora en un plazo de seis (6) meses el Fondo entrará en fase de disolución.

Para solicitar la sustitución de la Sociedad Gestora por los supuestos anteriores, se requerirá acuerdo por Mayoría Ordinaria (“**Cese con Causa**”). La Sociedad Gestora estará obligada a comunicar a los Partícipes cualquiera de los supuestos que pueden dar lugar a un Cese con Causa, tan pronto como sea posible tras su acaecimiento y, en cualquier caso, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes al momento en que tuviera conocimiento de ello.

En el supuesto de Cese con Causa, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Gestión devengada hasta el momento en que tenga lugar el cese, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.

Asimismo, en caso de Cese con Causa, la Sociedad Gestora conservará su derecho a percibir un importe igual al sesenta por ciento (60%) de la Comisión de Éxito, conforme a lo establecido en los artículos 25 y 29 del presente Reglamento, exclusivamente en relación con aquellas Inversiones llevadas a cabo con anterioridad a la fecha efectiva del Cese con Causa de la Sociedad Gestora.

**xxviii) 28.- Sustitución voluntaria de la Sociedad Gestora.**

La Sociedad Gestora solo podrá solicitar su sustitución a la CNMV de conformidad con este Reglamento, enviando la correspondiente solicitud a la CNMV junto con la propuesta y aceptación de la sociedad gestora sustituta.

Cuando la sociedad gestora sustituta pertenezca al mismo grupo de sociedades que la Sociedad Gestora, o sea una sociedad participada, directa o indirectamente, por la sociedad cabecera de dicho grupo, y mantenga a la mayoría de los miembros del Comité de Inversión, no será precisa actuación alguna por parte de los Partícipes, ni procederá ninguna modificación en el Reglamento de Gestión (salvo la mera modificación de la Sociedad Gestora).

En cualquier otro supuesto en que la Sociedad Gestora inste su sustitución, será necesario el acuerdo de la Junta de Partícipes, adoptado por una Mayoría Reforzada, para aceptar a la nueva sociedad gestora sustituta, aceptar los nuevos miembros del Comité de Inversión que proponga designar, en su caso, y aprobar las modificaciones al Reglamento que procedan. En caso de que en el plazo de seis (6) meses, desde la fecha en que la Sociedad Gestora informe a los Partícipes de su intención de cesar en sus funciones, no se llegue a designar ninguna sociedad gestora sustituta, el Fondo deberá disolverse y liquidarse de conformidad con el presente Reglamento.

La sustitución surtirá efectos desde el momento en que se inscriba la modificación reglamentaria que la refleje en los Registros de la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos los requisitos o trámites exigidos para la designación de la sociedad gestora sustituta.

## JUNTA DE PARTÍCIPES

### xxix) 29.- Junta de Partícipes

Como órgano de representación de los Partícipes, se constituirá una Junta de Partícipes que estará formada por la totalidad de los Partícipes del Fondo, reuniéndose tantas veces se estimen necesarias para la salvaguarda de los intereses del Fondo (la **“Junta de Partícipes”**).

Las funciones de la Junta de Partícipes serán las siguientes:

- i) Acordar posibles extensiones adicionales a la duración del Fondo según lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento;
- ii) Acordar la posibilidad del inicio del Periodo de Inversión de los Fondos Sucesores en los términos del artículo 11 del presente Reglamento;
- iii) Acordar, en su caso, el cese de la Sociedad Gestora en los supuestos establecidos en el artículo 27 de este Reglamento;
- iv) Acordar, en su caso, la modificación del presente Reglamento de Gestión en los términos previstos en el artículo 45 de este Reglamento;
- v) Acordar la realización de nuevas Inversiones una vez finalizado el Periodo de Inversión, de conformidad con el artículo 7 del presente Reglamento;
- vi) Ratificar, en su caso, a propuesta de la Sociedad Gestora, el inicio de los trámites necesarios para que el Fondo pueda cotizar en el mercado de valores; y
- vii) Cualquier otra función que pueda derivar de este Reglamento.

La Junta de Partícipes se reunirá siempre que lo requieran los intereses del Fondo. Las

sesiones de la Junta de Partícipes serán convocadas:

- i) Por la Sociedad Gestora cuando así lo considere oportuno; o
- ii) Mediante solicitud escrita de un número de Partícipes que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de los Compromisos Totales, incluyendo al menos tres (3) Partícipes. En tal caso, la Sociedad Gestora deberá convocar la Junta de Partícipes en el plazo máximo de quince (15) Días Hábiles desde la recepción de dicha solicitud.

En todo caso, la convocatoria tendrá que ser notificada con una antelación mínima de diez (10) días naturales, a través de carta certificada; carta enviada por mensajero/*courier*; o correo electrónico dirigido a cada uno de los Partícipes del Fondo, con indicación del lugar o forma de conexión, día y hora de la reunión en primera y segunda convocatoria y el orden del día de los asuntos a tratar.

Entre la fecha fijada para la reunión en primera convocatoria y la fijada para la misma en segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de treinta (30) minutos, salvo que expresamente se convoque con una mayor diferencia horaria. Tales formalidades no serán necesarias cuando estando reunidos todos los Partícipes, presentes o representados, decidan por unanimidad celebrar sesión de la Junta de Partícipes.

Excepcionalmente, en caso de que la reunión se convoque, a criterio de la Sociedad Gestora, con carácter urgente no será necesario respetar la referida antelación mínima, bastando con un plazo de convocatoria de dos (2) Días Hábiles.

La Junta de Partícipes quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a la reunión, presentes o representados, los Partícipes que posean, al menos, más de la mitad de los Compromisos Totales del Fondo. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta de Partícipes cualesquiera que sean las Participaciones o el porcentaje de los Compromisos Totales representado en la misma, sin perjuicio de la necesidad de una Mayoría Reforzada de votos para la adopción de determinados acuerdos según lo previsto en este Reglamento.

Será posible, cuando así se prevea en la convocatoria, la asistencia y voto en la Junta por medios telemáticos (incluyendo la videoconferencia o la presencia telefónica) siempre que se garantice la identidad de los asistentes. Además, los miembros de la Junta de Partícipes podrán hacerse representar por otra persona, sea o no Partícipe, teniéndose que conferir dicha representación por escrito y con carácter especial para cada sesión.

La Sociedad Gestora deberá nombrar, de entre sus representantes, al Secretario y al Presidente de la reunión de la Junta de Partícipes.

Cada Partícipe tendrá derecho a un (1) voto en la Junta de Partícipes por cada euro que tenga comprometido en el Fondo en virtud de su correspondiente Compromiso de Inversión.

A discreción de la Sociedad Gestora, los acuerdos que sean competencia de la Junta de Partícipes podrán adoptarse sin necesidad de celebrar reunión alguna, por cualquier medio tales como fax, correo electrónico o correo postal. Para ello, se enviará por cualquiera de dichos procedimientos a todos y cada uno de los miembros de la Junta de Partícipes un escrito con la redacción de los acuerdos y propuestas que se someten a votación, junto con la documentación anexa imprescindible para poder emitir el voto con pleno conocimiento de causa. Los miembros de la Junta de Partícipes deberán devolver dicho ejemplar con su voto y firma, si se entrega personalmente.

En todo caso, el plazo para emitir el voto será de diez (10) Días Hábiles desde la recepción de la propuesta de acuerdo, realizándose el cómputo de los votos mediante la suma de aquellos válidamente emitidos.

Los acuerdos, con carácter general, en el seno de la Junta de Partícipes se adoptarán por Mayoría Ordinaria de la totalidad de las Participaciones. No obstante, será precisa la aprobación por Mayoría Reforzada para aquellos acuerdos que así lo prevean expresamente en este Reglamento.

Los acuerdos que se adopten en la reunión de la Junta de Partícipes se consignarán en acta.

La facultad de certificar los acuerdos reflejados en las actas de la Junta de Partícipes corresponde al Secretario de la Junta de Partícipes con el Visto Bueno del Presidente.

## RÉGIMEN DE DISTRIBUCIONES

### xxx) 30.- Plazo y limitaciones para el pago de Distribuciones

La política general del Fondo es realizar, tan pronto como sea posible, y siempre que las cantidades a distribuir sean de una cuantía suficientemente importante, Distribuciones a los Partícipes de los rendimientos percibidos de las Entidades Participadas, así como, en su caso, de los importes resultantes de la desinversión total o parcial del Fondo en las Entidades Participadas, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones del Fondo y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los Gastos Operativos y obligaciones previstas del Fondo conforme a lo recogido en el presente Reglamento. Las distribuciones que el Fondo pudiese recibir podrán ser aplicadas para cubrir los desembolsos pendientes que el Fondo tenga que satisfacer con respecto a las Entidades Participadas, así como cualesquiera otras obligaciones contraídas por el Fondo, incluidos gastos y/o comisiones.

No obstante lo anterior, con el objeto de facilitar la administración del Fondo, cuando la Sociedad Gestora prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, el Fondo vaya a percibir de las Entidades Participadas importes adicionales, o cuando los importes a distribuir a los Partícipes del Fondo no sean significativos a juicio de la Sociedad Gestora, ésta podrá acordar no efectuar Distribuciones inmediatas a los Partícipes pudiendo hacerlo en forma distinta para cada una de las clases de Participaciones. Dichos importes se acumularán para realizar las Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Cuando sea en beneficio de una gestión administrativa del Fondo más eficaz, a juicio de la Sociedad Gestora, el Fondo podrá aplicar cantidades que de otro modo se hallarían disponibles para su Distribución a los Partícipes, para compensar inminentes suscripciones de Participaciones por parte de los mismos, evitando así que se produzca una Distribución seguida en un período breve de tiempo por una suscripción, pudiendo hacerlo en distinta forma para cada una de las clases de Participaciones.

Las Distribuciones a realizar por parte del Fondo a los Partícipes se efectuarán predominantemente mediante reembolso parcial de Participaciones y/o Distribución de resultados o devolución de aportaciones, a discreción de la Sociedad Gestora.

Específicamente, y sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora no estará obligada a efectuar Distribuciones en los términos anteriores si:

- i) Los importes para distribuir a los Partícipes no fueran significativos según el criterio de la Sociedad Gestora. A estos efectos no se considerarán significativos importes agregados inferiores a un millón de euros (1.000.000€), en cuyo caso tales importes se acumularán para ser distribuidos como Distribución cuando la Sociedad Gestora lo estime oportuno;
- ii) Siguiendo el criterio razonable de la Sociedad Gestora, la realización de la Distribución pertinente pueda ir en detrimento de la solvencia o capacidad financiera del Fondo para cumplir sus obligaciones y compromisos;
- iii) No existe suficiente efectivo disponible en el Fondo;
- iv) La Sociedad Gestora va a realizar una reinversión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33;
- v) Con respecto a la Distribución a un Partícipe concreto, el Fondo prevea que tendrá que hacer frente a una serie de gastos con respecto a dicho Partícipe;
- vi) Cuando se trate de Distribuciones derivadas de desinversiones (o Distribuciones de dividendos

o similar por parte de las Entidades Participadas) que tengan lugar con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión; o

- vii) Ello facilitase la administración del Fondo, cuando la Sociedad Gestora prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, el Fondo vaya a percibir distribuciones de las Entidades Participadas, o para compensar inminentes desembolsos en Entidades Participadas, evitando así que se produzca, en un breve lapso de tiempo, una Distribución seguida de una Solicitud de Desembolso.

Los importes no distribuidos se acumularán para realizar Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Todas las contribuciones y Distribuciones a los Partícipes y sus cálculos en virtud de lo establecido en el presente Reglamento se realizarán en euros.

A los efectos de facilitar la administración del Fondo, el Fondo podrá mantener un determinado nivel de tesorería. A tal efecto, la Sociedad Gestora podrá solicitar los desembolsos de efectivo necesarios. Dicho efectivo podrá ser invertido, a discreción de la Sociedad Gestora, en depósitos bancarios o activos del mercado monetario, con sujeción a la legislación aplicable vigente en cada momento, incluyendo entidades gestionadas por la Sociedad Gestora.

### **xxxi) 31.- Reglas de Prelación**

Las Distribuciones que deba efectuar el Fondo se realizarán, con carácter general, con respecto a todos los Partícipes de conformidad con las siguientes reglas (las “**Reglas de Prelación**”), una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones del Fondo y una vez retenidos los importes que a juicio de la Sociedad Gestora fueran necesarios para cubrir los Gastos Operativos y obligaciones previstos del Fondo, incluidos los desembolsos pendientes con respecto a Inversiones, y manteniendo los niveles de tesorería adecuados para cada una de las clases de Participaciones, en función de los distintos gastos asociados a cada una de ellas. Las Distribuciones se asignarán simultáneamente a los Partícipes titulares de cada una de las clases de Participaciones en proporción a la participación de cada uno de los Partícipes en los Compromisos de Inversión que comprenden dicha clase, de conformidad con lo siguiente:

- 1º Se calculará la parte de los importes a distribuir que corresponde a cada Clase de Participaciones;
- 2º La parte a distribuir que corresponda a cada una de las Clases A, B, C e I, se distribuirá a los titulares de Participaciones de dicha Clase de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- a) Se realizarán Distribuciones a los Partícipes a prorrata de su participación en la Clase, hasta que hubieran recibido Distribuciones por un importe equivalente al cien por cien (100%) de los Compromisos de Inversión desembolsados y, en su caso, no reembolsados a los Partícipes en virtud de Distribuciones previas;
- b) Una vez satisfechos los importes referidos en el apartado (1º) anterior, se realizarán Distribuciones a los Partícipes a prorrata de su participación en la Clase por un importe equivalente al Retorno Preferente;
- c) Una vez satisfechos los importes referidos en el apartado (2º) anterior, se realizarán Distribuciones a la Sociedad Gestora hasta que esta perciba un importe equivalente al veinte por ciento (20%) de la suma de los importes distribuidos conforme al apartado (2º) anterior y el importe a distribuir en virtud de este apartado (3º) (*catch-up*);

- d) Por último, una vez satisfechos los importes referidos en los apartados anteriores, cada Distribución siguiente se repartirá *pari passu* como sigue:
  - i) A la Sociedad Gestora un importe equivalente al veinte por ciento (20,00%); y
  - ii) A los Partícipes, el importe restante del ochenta por ciento (80,00%).

3º La parte a distribuir que corresponda a la Clase E se distribuirá siempre a favor de sus titulares al 100%.

A efectos aclaratorios, las anteriores Distribuciones se realizarán de forma separada para cada Clase de Participaciones.

La suma de las cantidades recibidas por la Sociedad Gestora en virtud de los apartados (3º) y (4º) i) tendrán la consideración de Comisión de Éxito (*carried interest*).

Los beneficios después de impuestos no serán de obligado reparto a los Partícipes, pudiendo la Sociedad Gestora proceder a mantenerlos en el patrimonio del Fondo.

Si una vez llegada la fecha de liquidación del Fondo, las cantidades que hubieran sido distribuidas en concepto de Comisión de Éxito fueran superiores a lo que finalmente correspondiera conforme a las Reglas de Prelación detalladas en este apartado, la Sociedad Gestora estará obligada a devolver al Fondo el exceso recibido por cada uno de ellos, neto de impuestos.

#### **xxxii) 32.- Distribuciones Temporales**

Los importes percibidos por los Partícipes en virtud de Distribuciones calificadas como Distribuciones Temporales incrementarán, en el importe de las mismas, los Compromisos Pendientes de Desembolso (con el límite máximo de un importe equivalente al Compromiso de Inversión asociado a cada Partípice) y, por consiguiente, el Fondo estará autorizado para disponer (esto es, volver a solicitar el desembolso) de dichos importes, y los Partícipes obligados a reintegrarlos en caso de que así lo solicite la Sociedad Gestora.

A efectos aclaratorios, la obligación de desembolsar al Fondo un importe equivalente a una Distribución Temporal corresponde al titular de cada Participación en el momento en que la Sociedad Gestora notifique la Solicitud de Desembolso correspondiente, y sin perjuicio de que el titular de la Participación fuera o no el perceptor de la Distribución Temporal.

La Sociedad Gestora podrá decidir, a su discreción, que una Distribución se califique como Distribución Temporal en relación con los siguientes importes:

- i) Aquellos distribuidos a los Partícipes cuyo desembolso se hubiera requerido con objeto de realizar una Inversión que finalmente no llegara a efectuarse, o que solo se hubiese efectuado parcialmente;
- ii) Los distribuidos a los Partícipes derivados de una desinversión en relación con la cual el Fondo hubiera otorgado garantías contractuales o por la cual estuviera sujeto a indemnizaciones de carácter contractual o cualesquiera otras indemnizaciones que el Fondo esté obligado a abonar;
- iii) Aquellos distribuidos como Importe de Ecualización;
- iv) Aquellos importes distribuidos a los Partícipes durante el Periodo de Inversión;
- v) Aquellas Distribuciones recibidas por el Fondo consideradas como Distribuciones

#### Temporales por las Entidades Participadas

- vi) Aquellos importes distribuidos a los Partícipes, en el supuesto en que el Fondo estuviera obligado a abonar determinadas indemnizaciones en virtud del artículo 44; o
- vii) Cualquier otro distribuido a los Partícipes que la Sociedad Gestora califique como temporal a su discreción.

La Sociedad Gestora podrá reclamar el pago de los importes calificados como Distribuciones Temporales incluso una vez se haya producido la liquidación del Fondo, pero en ningún caso una vez transcurridos cuatro (4) años desde la fecha de liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora deberá informar a los Partícipes, en el momento en que se produzca el abono a los Partícipes de cualquier importe que se hubiera calificado como Distribución Temporal.

#### xxxiii) **33.- Reinversión**

La Sociedad Gestora podrá decidir la reinversión de los ingresos recibidos por el Fondo durante el Periodo de Inversión hasta un máximo del ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales.

#### xxxiv) **34.- Distribución en especie**

La Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones en especie de los activos del Fondo con anterioridad a la liquidación del mismo, y solo si durante dicha liquidación no ha sido posible desinvertir los activos en cuestión o no hubiera sido posible lograr otra alternativa a través de una transacción de secundario.

Cualquier Distribución en especie será efectuada a valor de mercado en los mismos términos que las demás Distribuciones de tal forma que cada inversor que tuviera derecho a percibir una Distribución en especie, percibirá la proporción que le corresponda sobre el total de los títulos objeto de dicha Distribución (o si la proporción exacta no fuera posible, la proporción más próxima posible a la que le corresponda, más un importe en efectivo equivalente a la diferencia).

### **GASTOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO.**

#### xxxv) **35.- Gastos del Fondo**

##### 35.1.- Gastos de Depositario

El Depositario percibirá una comisión del Fondo, como contraprestación por su servicio de depositaría, con cargo al patrimonio neto del mismo, (la “**Comisión de Depositaría**”). La Comisión de Depositaría será la reflejada en la siguiente tabla, los datos están expresados en porcentaje sobre el último patrimonio neto publicado del Fondo:

##### **xxxvi) Comisión de Depositaría en función del Patrimonio Neto del Fondo**

Hasta 50 millones de euros .....	<b>0,065%</b>
Entre 50 y 200 millones de euros .....	<b>0,055%</b>
Más de 200 millones de euros.....	<b>0,050%</b>

El Depositario percibirá 600 euros por cada nueva inversión en activos no cotizados, y 150 euros por cada nueva aportación de capital o desinversión.

La Comisión de Depositaría se cobrará por tramos no acumulativos esto quiere decir que se aplicará a la totalidad del último patrimonio neto publicado la única comisión que aplique, es decir, si el Fondo tuviese cien (100) millones de euros, la única Comisión de Depositaría sería de 0,055% sobre la totalidad del último patrimonio neto publicado. La Comisión de Depositaría se devengará diariamente y se liquidará con periodicidad trimestral en los cinco (5) últimos días hábiles del trimestre posterior a aquél que se facture, tomando de base el último valor liquidativo publicado del FCR al cierre del trimestre a facturar.

### 35.2.- Gastos de Establecimiento

El Fondo abonará a la Sociedad Gestora una comisión para cubrir todos los gastos derivados del establecimiento y estructuración del mismo, por importe igual al cero coma uno por ciento (0,1%) de los Compromisos Totales, con un máximo de doscientos mil euros (200.000 €) (los “**Gastos de Establecimiento**”).

Dichos Gastos de Establecimiento comprenderán todos los gastos de carácter preliminar derivados de la constitución del Fondo, entre otros: (i) los honorarios y gastos legales (abogados, notario y registro); (ii) las tasas de inscripción en la CNMV; (iii) gastos de comunicación, promoción, intermediación, contables y captación de fondos; (iv) gastos de elaboración e impresión de Acuerdos de Suscripción, de elaboración y/o presentación e impresión del presente Reglamento y demás documentos relativos al Fondo; y (v) los demás gastos y costes, tales como viajes, gastos de mensajería, impuestos y tasas y cualesquiera otras cargas administrativas atribuibles al Fondo relacionados con la constitución y registro del Fondo.

Cualesquiera Gastos de Establecimiento que excedan dicho importe serán asumidos por la Sociedad Gestora, salvo que la Junta de Partícipes autorice que sean asumidos por el Fondo, total o parcialmente.

### 35.3.- Gastos Operativos.

Tendrán la consideración de “**Gastos Operativos**” todos los gastos directos o indirectos (con el IVA aplicable, en su caso) incurridos en relación con la operativa, organización, control y administración del Fondo, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- i) Gastos relacionados con la elaboración de informes y notificaciones para los Partícipes, traducciones, la distribución de informes anuales y semestrales o trimestrales, así como la distribución de todos los demás informes o documentos que exijan las leyes aplicables;
- ii) Gastos por asesoría legal y auditoría del Fondo, concretamente los de abogados, auditores, consultores o asesores externos con relación a la identificación, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, control, protección y liquidación de las Inversiones;
- iii) Gastos relacionados con las *due diligence* que se lleven a cabo para las Inversiones, sean o no finalmente ejecutadas, así como los gastos relativos a viajes relacionados con el análisis o dicha *due diligence*, su ejecución, seguimiento y posterior desinversión;
- iv) Valoraciones y contabilidad, incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales, y el cálculo del valor liquidativo de las Participaciones, quedando excluidos en todo caso los costes de la llevanza de la contabilidad de la propia Sociedad Gestora dentro de su ámbito de actuación;
- v) Gastos registrales;

- vi) Comisiones devengadas por depositarios;
- vii) Gastos de organización del Comité de Inversión, incluyendo, en su caso, las dietas de asistencia que hayan de abonarse a sus miembros o invitados, y/o gastos de viaje y alojamiento, en su caso, y la Junta de Partícipes;
- viii) Honorarios de consultores externos y comisiones bancarias;
- ix) Gastos de actividad informativa, publicitaria y divulgación en general;
- x) Cualesquiera costes asociados a las operaciones fallidas si se hubiera llegado a adoptar la decisión de invertir por parte de la Sociedad Gestora;
- xi) Gastos de asistencia a las juntas anuales o a reuniones de seguimiento o análisis de las Entidades Participadas en las que el Fondo participe.
- xii) Los costes de consultores externos relacionados con servicios que la Sociedad Gestora hubiera acordado prestar al Fondo, de acuerdo con sus obligaciones derivadas de la Ley 22/2014 y el cumplimiento de todas las actuaciones necesarias en el marco de FATCA y CRS;
- xiii) Los costes de cualquier seguro de responsabilidad, o fianza que cubra cualquier coste, gasto o pérdida derivado(s) de cualquier responsabilidad, demanda por daños o perjuicios u otras medidas solicitadas contra la Sociedad Gestora o el Fondo por la vulneración de la normativa, o incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Reglamento, o que surjan de otro modo con respecto al Fondo;
- xiv) Las comisiones o intereses devengados por préstamos y financiaciones concedidas al Fondo, así como cualquier coste relacionado con la cobertura del riesgo por tipo de cambio;
- xv) Obligaciones tributarias; y
- xvi) Los demás gastos administrativos en los que se incurra.

El Fondo será responsable del pago de los Gastos Operativos, pudiendo los gastos recurrentes ser imputados con cargo a los beneficios, seguidamente con cargo a las ganancias de capital, y por último con cargo a los activos del Fondo.

El Fondo reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por esta que, de acuerdo con el presente Reglamento, correspondan al Fondo.

#### **xxxvii) 36.- Costes por Prestaciones Accesorias**

La Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas podrá prestar a las Entidades Participadas las Prestaciones Accesorias, tal y como se recoge en el artículo 8.8 del Reglamento, con sujeción a la Ley 22/2014, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- i) Que la Sociedad Gestora determine que dicha prestación de servicios obra en interés del FCR;
- ii) Que la Sociedad Gestora determine que de lo contrario dichos servicios habrían sido prestados por un tercero;
- iii) Que dichos servicios se presten en condiciones de mercado, que no sean menos favorables para el FCR o la Entidad Participada que las que podrían haberse obtenido de un tercero.

xxxviii)      **37.- Financiación del Fondo**

El Fondo podrá recibir dinero en forma de préstamo o crédito para facilitar la gestión del Fondo y atender las necesidades de tesorería, hasta un importe máximo equivalente a un cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos Totales, o del objetivo de los Compromisos Totales mientras dure el Periodo de Colocación, y con el límite del importe de la parte de los Compromisos Pendientes de Desembolso, todo ello con arreglo a la legislación que sea aplicable en cada momento.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, que se constituya una prenda o cesión de los derechos del Fondo, representados por los Compromisos de Inversión no desembolsados, frente a algunos o todos los inversores del Fondo. Además, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, la pignoración sobre cualesquiera derechos económicos que el Fondo pueda tener con respecto a las Entidades Participadas.

**DISPOSICIONES GENERALES.**

xxxix) **38.- Disolución, liquidación y extinción del Fondo.**

El Fondo quedará disuelto, abriéndose en consecuencia el periodo de liquidación por el cumplimiento del término o plazo señalado en el presente Reglamento y sus extensiones correspondientes o por cualquier otra causa establecida en la Ley 22/2014 o este Reglamento.

No obstante, el Fondo podrá disolverse antes de dicha fecha cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- i) Concurso de acreedores, disolución o liquidación de la Sociedad Gestora, sin que una sociedad gestora sustituta ocupe su lugar y asuma la gestión;
- ii) Cualquier causa establecida por el presente Reglamento o la normativa aplicable;
- iii) Cuando se haya producido cualquier cambio normativo sobrevenido, que en opinión de la Sociedad Gestora pueda suponer que la gestión del Fondo devenga ilegal o impracticable; o
- iv) Cuando se haya distribuido el patrimonio total del Fondo y se hayan satisfecho y/o garantizado el pago de las deudas pendientes del Fondo.

El acuerdo de disolución deberá ser comunicado a los Partícipes y a la CNMV, quién procederá a su publicación, y podrá condicionar la eficacia de la disolución o su desarrollo a determinados requisitos.

Una vez se haya disuelto el Fondo se abrirá un periodo de liquidación, quedando automáticamente en suspenso los derechos de reembolso y de suscripción de Participaciones.

La liquidación del Fondo se realizará por el liquidador que será la Sociedad Gestora, teniendo la Sociedad Gestora derecho a percibir una remuneración por los trabajos realizados para la liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora procederá, con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible, a enajenar los activos del Fondo y a satisfacer y a percibir los créditos. Una vez realizadas dichas operaciones, elaborará los correspondientes estados financieros y comunicará a cada Partíciplie la cuota que corresponda a cada Partíciplie de conformidad con los distintos derechos económicos establecidos en el Reglamento para cada clase de Partíciplie. Dichos estados deberán ser verificados en la forma

que legalmente esté prevista y el Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias deberán ser comunicados como información significativa a los acreedores y puesto a disposición a todos los Partícipes y remitidos a la CNMV.

Transcurrido el plazo de un (1) mes desde la comunicación, siempre y cuando no se haya producido reclamación alguna, se procederá al reparto del patrimonio del Fondo entre los Partícipes. Las cuotas no reclamadas en el plazo de tres (3) meses se consignarán en depósitos en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de sus legítimos dueños. Si hubiera reclamaciones, se estará a lo dispuesto por el Juez o Tribunal competente.

Una vez efectuado el reparto total del patrimonio, consignadas las deudas vencidas que no hubieran podido ser extinguidas y aseguradas las deudas no vencidas, la Sociedad Gestora solicitará la cancelación del Fondo en el Registro Administrativo de la CNMV.

El Fondo podrá fusionarse con otros fondos de capital riesgo, ya sea por absorción o mediante la creación de un nuevo fondo de capital riesgo. La fusión requerirá el acuerdo de la Sociedad Gestora y de la sociedad gestora del otro fondo de capital riesgo con el que se pretenda la fusión.

xl) **39.- Side letters**

La Sociedad Gestora, en su nombre y por cuenta del Fondo, sin requerir el consentimiento de los Partícipes que no la suscriban, queda facultada para alcanzar acuerdos, de forma individual, con determinados Partícipes (**"Side Letter"**), si bien estará obligada a comunicar al resto de Partícipes a los que les sean aplicables dichos acuerdos el contenido de los mismos.

Asimismo, se establecerán acuerdos substancialmente idénticos a los referidos en el párrafo anterior, con aquellos inversores o Partícipes que así lo soliciten en el plazo de quince (15) Días Hábiles a contar desde el momento en que les sea comunicada la existencia de tales acuerdos.

A efectos aclaratorios, no quedan incluidos en el presente compromiso de extensión de acuerdos, y por tanto no son extensibles *per se* a otros Partícipes, los siguientes acuerdos:

- i) Los que se refieran a una oferta de participación en órganos de representación similares del Fondo;
- ii) Los que se refieran el régimen de Transmisión de las Participaciones y tengan su origen en la especial condición o regulación aplicable a un Partícipe, y que no sea aplicable a otros;
- iii) Los que sean consecuencia del necesario cumplimiento de requisitos legales o regulatorios aplicables a un Partícipe y que no sean aplicables a otros; o
- iv) Aquéllos que se reconozcan a Partícipes exclusivamente en atención al importe de su Compromiso de Inversión, que sólo serán extensibles a otros inversores con igual o superior Compromiso de Inversión.

En el caso de que se produzcan ambigüedades en la interpretación de la *Side Letter*, o conflictos entre el contenido del Reglamento y la *Side Letter*, las provisiones de la *Side Letter* prevalecerán en caso de que el Partícipe haya dispuesto que así sea.

Las *Side Letters*, anonimizadas cuando así lo permita la normativa aplicable, estarán a disposición del resto de Partícipes en el domicilio social de la Sociedad Gestora.

xli) **40.- Auditor**

Las cuentas anuales del Fondo deberán ser auditadas en la forma reglamentariamente establecida.

En el plazo de seis (6) meses desde la constitución del Fondo y, en todo caso, antes del 30 de junio del primer ejercicio económico que haya de ser revisado, la Sociedad Gestora designará a los Auditores de cuentas del Fondo.

El nombramiento recaerá en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 11 de la Ley de Auditoría de Cuentas, y será notificado a la CNMV, a la que también se le notificará cualquier modificación en la designación de auditores.

xlii) **41.- Notificaciones**

**41.1.- Forma**

Salvo que se disponga lo contrario, todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse en virtud del presente Reglamento o que estén relacionadas con él deberán efectuarse por escrito, entre la Sociedad Gestora y los Partícipes y se realizarán preferentemente mediante correo electrónico.

A tal efecto los Partícipes quedan informados y, mediante su adhesión al presente Reglamento, reconocen que son exclusivamente responsables de (i) notificar a la Sociedad Gestora una dirección de correo electrónico adecuada y segura para la recepción de los requerimientos y notificaciones entre la Sociedad Gestora y los Partícipes; (ii) comunicar inmediatamente a la Sociedad Gestora cualquier modificación o cambio que se produzca en la dirección de correo electrónico previamente comunicada; (iii) establecer las medidas oportunas para evitar el acceso a la dirección de correo comunicada a la Sociedad Gestora por personas no autorizadas para representar válidamente al Partícipe, teniendo en cualquier caso la Sociedad Gestora derecho a presumir que todas las notificaciones recibidas desde la cuenta de correo electrónico notificado por el Partícipe han sido efectuadas por persona válidamente autorizada a representar al Partícipe; (iv) revisar regularmente el contenido de las bandejas de entrada para evitar que queden correos electrónicos remitidos por la Sociedad Gestora sin leer; (v) disponer en todo momento del hardware, software y suministros necesarios para garantizar la recepción puntual de las comunicaciones remitidas por la Sociedad Gestora y la integridad y confidencialidad de las mismas.

**41.2.- Dirección de la Sociedad Gestora**

Las comunicaciones y notificaciones a la Sociedad Gestora deberán ser remitidas en base a los siguientes datos:

**SANTANDER ALTERNATIVE INVESTMENTS, S.G.I.I.C, S.A.U.**

Paseo de la Castellana 24, 28046 Madrid

Cualquier notificación que haya sido realizada de acuerdo a lo expuesto se considerará correctamente recibida:

- i) En el día de la recepción, siempre y cuando se realice mediante entrega personal o correo certificado y se entregue en un Día Habil y durante Horario Habil;
- ii) El siguiente Día Habil, siempre que se realice mediante entrega personal o correo certificado después del Horario Habil;

- iii) En el día de la Transmisión por el remitente, cuando se haya producido el envío mediante correo electrónico, siempre que se la Transmisión se realice en el Horario Hábil; y
- iv) El siguiente Día Hábil a la Transmisión, siempre que el envío se realice por correo electrónico y fuera del Horario Hábil.

Para probar la recepción de cualquier notificación o comunicación efectuada de conformidad con lo dispuesto en este artículo, bastará con demostrar que la comunicación estaba debidamente dirigida, y que se entregó: (i) en la dirección correspondiente; o (ii) a la dirección de correo electrónica correcta.

**xliii) 42.- Información a Partícipes**

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general por la Ley 22/2014 y demás normativa legal aplicable, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Partícipe, en su domicilio social, el presente Reglamento y el Folleto Informativo debidamente actualizados.

Además de la obligación de información arriba reseñada, la Sociedad Gestora deberá:

- i) Facilitar a los Partícipes en los términos previstos en la Ley 22/2014 y, dentro de los primeros seis (6) meses de cada ejercicio, un informe anual que estará integrado por las cuentas anuales, el informe de gestión, el informe de auditoría, todo cambio material en la información proporcionada a los Partícipes que se haya producido durante el ejercicio objeto del informe y la información sobre remuneraciones que exige la Ley 22/2014.;
- ii) Con posterioridad a la finalización del Período de Colocación, facilitar a los Partícipes con carácter trimestral y normalmente dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada trimestre, un informe no auditado de valoración de la cartera de Inversiones y cuentas no auditadas del Fondo referidas al trimestre inmediato anterior; e
- iii) Informar a los Partícipes, con carácter trimestral, de las Inversiones y desinversiones realizadas por el Fondo durante dicho período, con una descripción suficiente de las características de las Entidades Participadas (pudiendo éstas reflejarse agrupadas), así como de cualquier otro dato que pudiera ser relevante en relación con los mismos, incluyendo información relevante sobre los activos de las Entidades Participadas, con sujeción a las limitaciones establecidas en los acuerdos de confidencialidad suscritos.

La Sociedad Gestora facilitará a los Partícipes, a su costa, a la mayor brevedad posible, cuantas informaciones y documentos sean solicitados por estos para el cumplimiento de sus obligaciones legales o para atender requerimientos de información de cualesquiera autoridades judiciales o administrativas, sin que ello suponga una vulneración de la obligación de confidencialidad contemplada en el artículo 43.

**xliv) 43.- Obligaciones de Confidencialidad**

**43.1.- Información Confidencial**

A los efectos de este artículo, será considerada información confidencial toda información facilitada por la Sociedad Gestora a los Partícipes relativa al Fondo, la Sociedad Gestora, o cualquier Inversión, y los Partícipes reconocen y aceptan que cualquier divulgación de dicha información puede perjudicar al Fondo, la Sociedad Gestora o a sus Inversiones. Asimismo, salvo

que se establezca expresamente lo contrario, cualquier información facilitada por la Sociedad Gestora con relación a una Inversión constituye información comercial sensible cuya divulgación podrá perjudicar al Fondo, la Sociedad Gestora o a las propias entidades en las que se invierta.

Los Partícipes se comprometen a mantener en secreto y confidencial, y a no divulgar ni poner en conocimiento de terceras personas sin consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, cualquier información a la que hubieran tenido acceso en relación al Fondo o las Inversiones o potenciales Inversiones.

#### 43.2.- Excepciones a la confidencialidad

La obligación de confidencialidad prevista en el artículo 43.1, no será de aplicación a un Partícipe, con relación a información:

- i) que estuviera en posesión del Partícipe en cuestión con anterioridad a su recepción de la Sociedad Gestora; o
- ii) que se hubiera hecho pública por razones distintas al quebrantamiento de sus obligaciones de confidencialidad por parte del Partícipe en cuestión.

Igualmente, y no obstante lo dispuesto en el artículo 43.1, un Partícipe podrá revelar información confidencial a nivel del Fondo (y no de las Inversiones):

- i) A sus propios inversores o accionistas (incluyendo, a efectos aclaratorios, inversores del Partícipe cuando se trate de un fondo de fondos);
- ii) De buena fe, a sus asesores profesionales y auditores por razones relacionadas con la prestación de sus servicios;
- iii) En los supuestos en los que la Sociedad Gestora así lo autorice mediante comunicación escrita dirigida al Partícipe; o
- iv) En los supuestos en los que estuviera obligado por la ley, o por un tribunal, o autoridad regulatoria o administrativa a los que el Partícipe estuviera sujeto.

En los supuestos (i), (ii) y (iii) descritos en el párrafo anterior, y no obstante lo señalado en los mismos, dicha revelación sólo estará permitida si el receptor de la información estuviera sujeto a una obligación de confidencialidad equivalente con respecto a dicha información, y se hubiera comprometido a no revelar, a su vez, dicha información, estando los Partícipes obligados frente a la Sociedad Gestora y al Fondo a velar por el continuo cumplimiento de dicho compromiso.

#### 43.3.- Retención de información

No obstante lo establecido en otros artículos del presente Reglamento, la Sociedad Gestora podrá denegar a un Partícipe información a la que dicho Partícipe, de no ser por la aplicación del presente artículo, tendría derecho a recibir de acuerdo con este Reglamento, en los supuestos en que:

- i) El Fondo o la Sociedad Gestora estuvieran obligados legal o contractualmente a mantener confidencial dicha información;
- ii) La Sociedad Gestora considere, de buena fe, que la revelación de dicha información a un Partícipe podría perjudicar al Fondo, a cualquiera de sus Inversiones o sus negocios.

En el supuesto en que la Sociedad Gestora decida no facilitar a algún Partícipe determinada información de acuerdo con el presente artículo, podrá poner dicha información a disposición del Partícipe en el domicilio de la Sociedad Gestora o en el lugar que ésta determine, para su mera inspección.

**xlv) 44.- Limitación de la responsabilidad e indemnización**

Las obligaciones asumidas por la Sociedad Gestora, en la adopción de las correspondientes decisiones en relación con el Fondo, constituyen una obligación de medios y no una obligación de resultado, sin perjuicio de la obligación de ejercer su actividad honestamente, con la competencia, el esmero y la diligencia debidos, y con lealtad, actuando en todo momento en interés del Fondo y sus Partícipes, ajustándose a las disposiciones y normas de conducta de la Ley 22/2014.

Los miembros del Comité de Inversión, la Sociedad Gestora, sus accionistas, consejeros, administradores, empleados, directivos, representantes y agentes e intermediarios financieros, o cualquier otra persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador o como miembro de cualquier comité u órgano de cualquiera de Entidades Participadas, estarán exentos de responsabilidad por cualesquiera pérdidas o daños sufridos por el Fondo o sus Partícipes, salvo aquellos derivados de dolo o negligencia grave, y siempre y cuando no resulte de aplicación la regla de la protección de la discrecionalidad empresarial ex artículo 226.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Fondo deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, sus accionistas, consejeros, a sus administradores, empleados, directivos, representantes y agentes e intermediarios financieros, Comité de Inversión, o a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador o como miembro de cualquier comité u órgano de cualquiera de las Entidades Participadas, en su caso, por cualquier responsabilidad, reclamación, daño, coste o gasto (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudieren incurrir como consecuencia de su condición de tal o en cualquier caso por su relación con el Fondo, salvo aquellos derivados de dolo o del incumplimiento del deber de lealtad. La indemnización a la que se refiere el presente párrafo no podrá ser superior al importe de los Compromisos de Inversión de los inversores, y no podrá ser reclamada una vez finalizado el plazo de Duración del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento. Sin perjuicio de lo anterior la exoneración de la responsabilidad a que se hace referencia no implica en ningún caso exención por parte de la Sociedad Gestora de la responsabilidad que por ley asume como tal, en virtud de los artículos 41 y 91 de la ley 22/2014.

La Sociedad Gestora emitirá una Solicitud de Desembolso en caso de que una cantidad indemnizatoria sea reclamable, especificando en ella: (i) que la Solicitud de Desembolso ha sido emitida con la finalidad de hacer frente a una indemnización conforme a este artículo; (ii) el nombre y condición de la persona a indemnizar; y (iii) que en opinión de la Sociedad Gestora, la persona a indemnizar no ha vulnerado ninguna de las obligaciones a las que estaba sujeta, y que no actuó con dolo o en contravención del deber de lealtad. En el supuesto de que se produzcan gastos que sean imputables tanto al Fondo como a otras entidades o vehículos de inversión gestionados por la Sociedad Gestora, éstos serán imputados a cada uno de ellos de conformidad con criterios objetivos de imputación, tales como el prorrateo en base a las Inversiones realizadas o, en su caso, en base al tamaño de los Compromisos Totales, o el patrimonio neto, de los respectivos fondos o entidades o vehículos de inversión. La Sociedad Gestora aplicará discrecionalmente en cada caso el criterio que considera, conforme a las circunstancias, como más equitativo.

**xlvi) 45.- Modificación del Reglamento**

El presente Reglamento podrá ser modificado por la Sociedad Gestora, sin que se requiera la aprobación de los Partícipes, con el fin de corregir cualquier error tipográfico u omisión, siempre que con tales actuaciones no se perjudique el interés de cualquiera de los Partícipes.

Adicionalmente, este Reglamento podrá ser modificado por la Sociedad Gestora, sin que se requiera la aprobación de los Partícipes cuando la modificación:

- xlvii) se refiera al cambio de la denominación del Fondo;
- xlviii) sea necesaria o deseable para aclarar ambigüedades, para corregir o completar cualquier cláusula del Reglamento que sea incompleta o entre en contradicción con otras;
- xlix) no afecte negativamente a los intereses de cualquiera de los Partícipes;
- I) sea necesaria para realizar las modificaciones exigidas por los cambios normativos o regulatorios que afecten a la Sociedad Gestora o al Fondo;
- II) sea necesaria o deseable para abordar las consecuencias de los eventos previstos en el Reglamento, incluyendo modificaciones en su caso; o
- III) sea necesaria para introducir modificaciones acordadas con potenciales inversores con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial, siempre y cuando dichas modificaciones (i) no perjudiquen de forma material los derechos u obligaciones de los Partícipes iniciales; (ii) sean solicitadas por Partícipes que hayan firmado un Compromiso de Inversión con el Fondo; y (iii) no fueran rechazadas por Partícipes que representen al menos el veinte por ciento (20%) de los Compromisos Totales efectivamente suscritos antes de que se contemple llevar a cabo las modificaciones en el plazo de quince (15) días naturales desde la notificación de las modificaciones remitida por la Sociedad Gestora.

Cualquier otra modificación material del presente Reglamento, requerirá la aprobación de la Sociedad Gestora, y también el acuerdo por Mayoría Reforzada. A tal efecto la Sociedad Gestora podrá recabar el acuerdo de los Partícipes por escrito, confiriendo a los mismos un plazo, en ningún caso inferior a cinco (5) Días Hábiles, para manifestar su posición respecto de la propuesta de modificación que se presente, entendiéndose la no contestación por parte del Partícipe como no oposición y por tanto voto a favor de la modificación.

En cualquier caso, ninguna modificación del presente Reglamento podrá realizarse sin el consentimiento expreso de los Partícipes perjudicados, de haberlos, en caso de que dicho cambio: (i) incremente la responsabilidad u obligaciones de estos, (ii) o disminuya sus derechos; o (iii) imponga a los Partícipes cualquier obligación de adelantar su Compromiso de Inversión al Fondo, o realizar aportaciones más allá de la cantidad que le puede ser exigida por el Fondo, si lo hubiera, o de devolver las Distribuciones que excedan lo establecido en este Reglamento.

Las modificaciones del Reglamento deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Partícipes en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) Días Hábiles tras su inscripción en el Registro de CNMV.

La modificación del Reglamento, ni la prórroga de la duración del Fondo, ni un posible retraso en la comunicación a los Partícipes no dará derecho a estos a reembolsar su Compromiso de Inversión, ni les otorgará derecho alguno de separación, incluso cuando haya habido oposición a

ella por parte de cualquiera de los Partícipes, salvo en aquellos casos en que el derecho de separación sea obligatorio con arreglo a la legislación aplicable.

livi) **46.- FATCA CRS y DAC**

La Sociedad Gestora podrá registrar el Fondo como una Institución Financiera Española Regulada tal como dispone el IGA (*international intergovernmental agreement*), en dicho caso tendrá que informar a las autoridades españolas de las cuentas bancarias de los Estados Unidos de América que existan entre los Partícipes (tal como dispone el IGA). A tal efecto, los Partícipes, bien directamente o bien a través de la entidad comercializadora, deberán proporcionar diligentemente a la Sociedad Gestora toda la información y documentación que fuese razonablemente solicitada por la Sociedad Gestora para el cumplimiento de las obligaciones dispuestas por el IGA, renunciando en este sentido a cualquier régimen normativo que les exima de proporcionar esa información.

En este sentido, el Partícipe debe tener en cuenta que si no proporciona a la Sociedad Gestora la citada información en el tiempo establecido, el Fondo o la Sociedad Gestora pueden verse obligadas, en cumplimiento de lo dispuesto por las normas IGA y FATCA, a practicar las correspondientes retenciones en las Distribuciones que le correspondan al Partícipe o podrán exigir al Partícipe para que retire su inversión en el Fondo y, en todo caso, la Sociedad Gestora podrá llevar a cabo, de buena fe, las acciones que considere razonables para mitigar los efectos perjudiciales para el Fondo derivados de este incumplimiento.

En la medida en que el Fondo esté obligado a cumplir con el Real Decreto 1021/2015 de 13 de noviembre, por el que se establece la obligación de identificar la residencia fiscal de las personas que ostenten la titularidad o el control de determinadas cuentas financieras y de informar acerca de las mismas en el ámbito de la asistencia mutua, que transpone en España el CRS y el DAC (la “Normativa CRS-DAC Española”), y la correspondiente legislación publicada por las autoridades españolas en relación con la normativa anterior, el Fondo deberá remitir a las autoridades españolas las Cuentas Financieras de los países suscritos al CRS (de conformidad con lo definido en la Normativa CRS-DAC Española) que se encuentren entre sus Partícipes.

En relación con lo anterior, el Partícipe reconoce y acepta que, si no remite a la Sociedad Gestora dicha información en el tiempo debido, el Fondo o la Sociedad Gestora pueden ser requeridos para que apliquen las penalizaciones previstas en la Normativa CRS-DAC Española y su reglamento de desarrollo, o a requerir al Partícipe su separación del Fondo, y, en cualquier caso, la Sociedad Gestora podrá adoptar cualesquiera otras medidas que, de buena fe, considere razonables para evitar cualquier efecto adverso que pueda derivarse de dicho incumplimiento al Fondo o a cualquier otro Partícipe.

Todos los gastos en los que incurra el Fondo como consecuencia de que un Partícipe no proporcione a la Sociedad Gestora la información necesaria para cumplir con los requisitos de FATCA y CRS-DAC, incluidos, a efectos aclaratorios, los gastos derivados del asesoramiento legal en este sentido, correrán a cargo del Partícipe.

livii) **47.- Ley aplicable y jurisdicción.**

El presente Reglamento, así como cualquier controversia entre los Partícipes, el Fondo y la Sociedad Gestora se regirá por el Derecho español común.

Toda cuestión litigiosa derivada o relacionada con este Reglamento se someterá a los juzgados y tribunales españoles de la ciudad de Madrid, con renuncia expresa a su fuero propio, si otro les correspondiere.

## **ANEXO II PRINCIPALES FACTORES DE RIESGO**

El Fondo es considerado un Fondo de Inversión Alternativo, se considera un producto complejo y, por tanto, es un fondo con perfil de riesgo elevado, la inversión en el Fondo está sujeta a diversos riesgos que impactan en la evolución del fondo, entre los que cabe destacar los siguientes:

### **1. Riesgo regulatorio vinculado al Fondo**

La aplicación del régimen fiscal propio de las entidades de capital riesgo está sujeta al cumplimiento de diversos requisitos, entre ellos, el cumplimiento del coeficiente mínimo obligatorio de inversión en empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera. Por tanto, el mantenimiento de dicho régimen fiscal puede depender de que la actividad principal realizada por las empresas que sean titulares de las residencias de estudiantes y de profesionales, en las que invierta el Fondo, se consideren en todo momento como actividad de naturaleza no inmobiliaria.

Asimismo, el marco regulatorio aplicable al Fondo, así como su interpretación, puede cambiar durante la vida del mismo, pudiendo tener dichos cambios, un efecto no deseado sobre los resultados del Fondo.

### **2. Riesgo de inversión y/o mercado**

El valor de cualquier Inversión del Fondo puede aumentar o disminuir durante la vida del Fondo. No está garantizada ni la obtención de los retornos objetivos del Fondo ni la devolución de la inversión inicial a los Partícipes.

Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas son intrínsecamente más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas dado que las entidades no cotizadas son generalmente de menor tamaño, más vulnerables a los cambios en el mercado y a cambios tecnológicos, y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor.

Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas pueden resultar de difícil salida. En el momento de liquidación del Fondo, siempre contando con el acuerdo de los Partícipes, dichas inversiones podrían ser distribuidas en especie, de modo que los Partícipes del Fondo se conviertan en partícipes de dichas entidades no cotizadas.

El éxito del Fondo dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar Inversiones adecuadas. No obstante, no existe garantía alguna de que las Inversiones acometidas por el Fondo vayan a resultar adecuadas y exitosas.

El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los resultados futuros de las inversiones del Fondo.

### **3. Riesgo de liquidez**

Los Partícipes del Fondo deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en el Fondo.

### **4. Riesgo de apalancamiento y/o crédito**

El Fondo invertirá en Entidades Participadas que, a su vez, pueden financiar sus inversiones con deuda y con las estructuras típicas en operaciones apalancadas que, por su naturaleza, se hallan sometidas a un elevado nivel de riesgo financiero.

## **5. Riesgo de gestión**

El Fondo será gestionado por la Sociedad Gestora. Los Partícipes del Fondo no podrán adoptar decisiones de inversión ni cualesquiera otras decisiones respecto de la inversión en Entidades Participadas en nombre del Fondo.

El éxito del Fondo dependerá en gran medida de la preparación y experiencia de los profesionales de la Sociedad Gestora del Fondo y no existe garantía alguna de que dichos profesionales continúen prestando sus servicios en la Sociedad Gestora durante toda la vida del Fondo.

## **6. Riesgo en la obtención de oportunidades de inversión**

Es posible que el Fondo no consiga invertir en Entidades Participadas durante el Periodo de Inversión o que los compromisos de desembolso suscritos con las Entidades Participadas no alcancen el volumen esperado.

El Fondo puede tener que competir con otros fondos para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por el Fondo.

## **7. Riesgos regulatorios, jurídicos y fiscales**

Durante la vida del Fondo pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio), como la modificación de la normativa o su interpretación por parte de los organismos competentes o supervisores del Fondo, que podrían tener un efecto adverso sobre el Fondo, sus Partícipes, sus inversiones, la rentabilidad de éstas o sobre la posibilidad de mantenerlas por el Fondo o sus Partícipes o sobre su régimen económico, financiero o jurídico. Además, no puede garantizarse que todas las inversiones del Fondo obtengan el tratamiento más eficiente desde un punto de vista fiscal para el Fondo o sus partícipes.

## **8. Riesgo de incumplimiento por parte de un Partícipe**

En caso de que un Partícipe del Fondo no cumpla con la obligación de desembolsar su Compromiso de Inversión y cualquier otra cantidad requerida por el Fondo de acuerdo con el Folleto o el Reglamento de Gestión, el Partícipe en Mora podrá verse expuesto a las diversas acciones que el Fondo ponga en marcha en su contra.

## **9. Riesgo país**

La mayoría de las inversiones que el Fondo tiene previsto realizar serán en Entidades Participadas españolas o extranjeras domiciliadas en Europa.

Los acontecimientos imprevistos de índole social, política o económica que se produzcan en un país pueden afectar negativamente al valor de las Inversiones del Fondo, haciéndolas más volátiles u ocasionándoles pérdidas.

Además, a lo largo de la vida del Fondo, pueden darse períodos de incertidumbre en los mercados globales económicos y de capitales, lo que puede tener un impacto negativo en la rentabilidad y retornos del Fondo a largo plazo.

## **10. Riesgo de la divisa**

Algunas Entidades Participadas pueden llevarse a cabo en monedas distintas del Euro, y por tanto, su valor puede oscilar en función de los tipos de cambio.

## **11. Riesgo de valoración**

La valoración del Fondo dependerá de las Entidades Participadas, así como de los métodos de valoración utilizados. Asimismo, las fechas de dichas valoraciones pueden ser distintas a las de la entrega de la valoración por parte de la Sociedad Gestora del Fondo a los Partícipes. A la valoración de las Inversiones del Fondo habrá que deducir además el importe de todos aquellos gastos y comisiones que se deban repercutir en el Fondo.

Las comisiones y gastos del Fondo afectan a la valoración del mismo. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida del Fondo el impacto tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las acciones del Fondo por debajo de su valor inicial.

## **12. Riesgo de sostenibilidad**

Es todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo real o posible sobre el valor de la inversión. El impacto del riesgo de sostenibilidad es variado y dependerá, entre otros, del riesgo específico, del sector de actividad y de su localización geográfica.

*El listado de factores de riesgo contenido en este Anexo no tiene carácter exhaustivo ni pretende recoger una explicación completa de todos los posibles riesgos asociados a la inversión en el Fondo. Los Partícipes en el Fondo deberán en todo caso asesorarse debidamente con carácter previo a acometer su inversión en el Fondo.*

### ANEXO III ANEXO DE SOSTENIBILIDAD

Información precontractual de los productos financieros a que se refieren el artículo 8, apartados 1, 2 y 2 bis, del Reglamento (UE) 2019/2088 y el artículo 6, párrafo primero, del Reglamento (UE) 2020/852

Nombre del producto: Real Estate Coliving Opportunities, F.C.R Identificador legal de entidad: [\*]



#### Características medioambientales y/o sociales

**Inversión sostenible** significa una inversión en una actividad económica que contribuye a un objetivo medioambiental o social, siempre que la inversión no cause prejuicio significativo a ningún objetivo medioambiental o social y que las empresas en las que se invierte sigan prácticas de buena gobernanza

La **taxonomía de la UE** es un sistema de clasificación previsto en el Reglamento (UE) 2020/852, por el que se establece una lista de **actividades económicas medioambientalmente sostenibles**. Ese Reglamento no prevé una lista de actividades económicas socialmente sostenibles. Las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental pueden ajustarse, o no, a la taxonomía.

##### ¿Este producto financiero tiene un objetivo de inversión sostenible?

Sí

No

Realizará como mínimo la proporción siguiente de **inversiones sostenibles con un objeto medioambiental**: \_\_\_%

en actividades económicas que pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

en actividades económicas que no pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

Realizará como mínimo la proporción siguiente de **inversiones sostenibles con un objeto social**: \_\_\_%

Promueve características medioambientales o sociales y aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá como mínimo un \_\_\_% de inversiones sostenibles

con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que no puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

con un objetivo social

Promueve características medioambientales o sociales, pero no realizará ninguna inversión sostenible

##### ¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?

Las inversiones del Fondo promueven características sociales y medioambientales que buscarán la reducción de las emisiones GEI, consumos de energía más eficientes, así como materiales más sostenibles y/o la gestión de residuos a través de la obtención de certificaciones de sostenibilidad en edificios reconocidas como LEED, BREEAM o similares.

Asimismo, el Fondo considera que promover las características de sostenibilidad incluye aspectos más allá de los medioambientales. Por ello, el Fondo identifica como aspectos a promover las condiciones de bienestar de los inquilinos. A través de las inversiones se busca contribuir a las necesidades de los mismos, contribuyendo a su bienestar.

El Fondo buscará que la promoción de estas características se realice en todas las inversiones, siempre y cuando la naturaleza de las inversiones lo permita. Además, se tendrán en cuenta la certificación obtenida y las características del activo para priorizar las acciones a abordar.

En particular, para el desarrollo de nuevos proyectos o la renovación de activos existentes, se promoverá la obtención de certificaciones en sostenibilidad de los activos que incluyen la evaluación de aspectos ambientales como la energía o la polución, y de aspectos sociales como la salud y la seguridad. Igualmente promoverá y

monitorizará la revalorización de los residuos y la presencia de zonas verdes según sea viable en cada desarrollo. Con el fin de facilitar esta gestión, promoverá también la inclusión de cláusulas verdes en los acuerdos con desarrolladores para obtener mejor información del desempeño ambiental y social, así como apoyar la colaboración entre las partes.

En cuanto a activos en operación, se promoverá igualmente la obtención de certificaciones en sostenibilidad de los activos que incluyen la evaluación de aspectos ambientales como la energía o la polución, y de aspectos sociales como la salud y la seguridad. Igualmente promoverá y monitorizará la revalorización de los residuos y la presencia de zonas verdes según sea viable en cada activo. Con el fin de facilitar esta gestión, promoverá también la inclusión de cláusulas verdes en los acuerdos con operadores para obtener mejor información del desempeño ambiental y social, así como apoyar la colaboración entre las partes.

**¿Qué indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir la consecución de cada una de las características medioambientales o sociales promovidas por este producto financiero?**

Los indicadores de sostenibilidad son utilizados por el Fondo para supervisar el logro de las características ambientales y sociales que promueve:

- **Certificación ambiental de activos:** el Fondo usará estándares reconocidos para calificar el desempeño ambiental de sus activos. Se utilizarán certificaciones de sostenibilidad de edificios reconocidas (por ejemplo BREEAM, LEED y otras similares) para todas las edificaciones durante las obras de construcción y operación a través de sus manuales correspondientes para la Nueva Construcción y la Operación.
  - El % de activos de nueva construcción certificados y los niveles alcanzados para cada certificación.
  - El % de activos renovados certificados y los niveles alcanzados para cada certificación.
  - El % de activos operativos certificados y los niveles alcanzados para cada certificación.
- **Revalorización de residuos:** El Fondo mide el porcentaje de revalorización de los residuos producidos durante los desarrollos de nueva construcción y renovación.
  - Cantidad total de residuos generados (toneladas) y la tasa de reciclaje (%)
- **Emisiones de GEI:** Se calculan las emisiones de GEI asociados a la operación del edificio. Estos se calculan convirtiendo el consumo de electricidad y otras fuentes de emisión asociadas a la operación en emisiones de CO<sub>2</sub> a partir de factores de conversión reconocidos para el periodo correspondiente publicado por las autoridades nacionales.
  - Cantidad de GEI operativos producidos en toda la cartera (ktCO<sub>2</sub>e)
- **Contratos con cláusulas verdes:** El Fondo podrá incluir ciertas cláusulas de intercambio de información y cooperación, denominadas "cláusulas verdes", en los contratos con los operadores y desarrolladores con el fin de compartir información de datos relacionados con las temáticas ESG y facilitar y mejorar el desempeño ESG de los activos de la cartera del Fondo.
  - % de contratos con operadores y desarrolladores con cláusulas verdes incluidas.

En el caso de que el desempeño de alguno de estos indicadores no sea adecuado para la promoción de las características medioambientales o sociales, se llevará a cabo un análisis para identificar los motivos y aplicar las medidas de remediación necesarias.

**● ¿Cuáles son los objetivos de las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte lograr y de qué forma contribuye la inversión sostenible a dichos objetivos?**

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.

Los indicadores de sostenibilidad miden cómo se alcanzan las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero.

Las principales incidencias adversas son las incidencias negativas más importantes de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad relativos a asuntos medioambientales, sociales y laborales, al respecto de los derechos humanos y a la lucha contra la corrupción y el soborno.

**¿De qué manera las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte realizar no causan un perjuicio significativo a ningún objetivo de inversión sostenible medioambiental o social?**

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.

**¿Cómo se han tenido en cuenta los indicadores de incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?**

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.

**¿Cómo se ajustan las inversiones sostenibles a las Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y los principios rectores de las Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos? Detalles:**

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.



**¿Tiene en cuenta este producto financiero las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?**



Sí.

El Fondo considera las principales incidencias adversas de sus decisiones de inversión en factores de sostenibilidad.

Con este fin, se tienen en cuenta los factores de sostenibilidad en las decisiones de inversión a lo largo de todas las etapas principales del proceso de decisión y gestión de inversión durante el ciclo de vida de las propiedades en su cartera.

Para realizar una correcta gestión de las incidencias en materia de sostenibilidad que puedan surgir a través de las inversiones, se llevará a cabo el seguimiento de los 2 indicadores obligatorios para activos inmobiliarios recogidos en la Tabla 1 de los RTS. Adicionalmente, se reportarán como mínimo dos indicadores opcionales de las Tabla 2 del Anexo I de los RTS aplicable a activos inmobiliarios.

Este seguimiento se elaborará mediante un análisis periódico de los diferentes indicadores en cada uno de los activos en los que se invierte. Adicionalmente, en aquellos casos en los que haya limitaciones en la disponibilidad y calidad de los datos, se trabajará con los operadores para poder cubrir dichas limitaciones. La información sobre las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad que se han considerado se reporta en la información periódica en el apartado “¿Cómo este producto ha tenido en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?” de la plantilla de información periódica establecida en el Anexo IV de las normas técnicas de regulación de SFDR.

La mitigación de dichos impactos adversos se consigue aplicando exclusiones a aquellos sectores con mayor potencial de generarlos. Además, los activos cuentan con certificados en materia de sostenibilidad y se realizará una evaluación de los principales aspectos sociales y ambientales promovidos por el Fondo según sea aplicable, lo que permite tener una visión más completa de las características de los activos en los que se invierte, con el objeto de prevenir potenciales riesgos e impactos adversos. Por tanto, el seguimiento es clave para detectar dichos potenciales impactos adversos en materia de sostenibilidad, y proceder a la gestión en caso de detectar un indicador inadecuado o insuficiente por parte de los activos.

El Fondo recopila de forma continua información sobre su cartera existente en relación con los siguientes indicadores principales de impacto adverso obligatorios:

- Exposición a los combustibles fósiles a través de activos: % de inversiones en activos inmobiliarios relacionados con la extracción, almacenamiento, transporte o fabricación de combustibles fósiles
- Exposición a activos de inversión ineficientes desde el punto de vista energético: % de inversiones en activos inmobiliarios energéticamente ineficientes

El Fondo tiene como objetivo gestionar el riesgo relacionado con los principales impactos adversos de sus

decisiones de inversión de varias maneras, incluidos los criterios generales de selección y la evaluación de características medioambientales y sociales que promueve el Fondo.

### **¿Qué estrategia de inversión sigue este producto financiero?**

#### Criterios valorativos:

**La estrategia de inversión**  
orienta las decisiones de inversión sobre la base de factores como los objetivos de inversión y la tolerancia al riesgo.

El Fondo requiere la revisión y evaluación de los riesgos y oportunidades materiales por parte del Comité de Inversión. La estrategia de inversión se compone de dos fases:

##### *Fase de preadquisición*

El Fondo puede evaluar adquirir suelos para su desarrollo, renovación de edificios existentes y adquisición de edificios ya operativos y/o con cambio de uso para su explotación.

Cada adquisición potencial está sujeta a una evaluación que identifica el desempeño de las características medioambientales y sociales promovidas por el Fondo, identificando riesgos y oportunidades con antelación.

El Fondo reconoce que estos riesgos y oportunidades son específicos del contexto de cada adquisición.

Los resultados de esta evaluación se utilizan para identificar cuestiones y oportunidades clave para un buen rendimiento según los criterios identificados por el Fondo.

Según las características medioambientales y sociales promovidas por el Fondo, se atenderá a las Certificaciones ESG, la revalorización de residuos de obra, los aspectos del desarrollo que puedan afectar las futuras emisiones de GEI en operación, la eficiencia energética o la artificialización del suelo.

##### *Fase de desarrollo y operación*

Las características medioambientales y sociales promovidas por el Fondo serán monitorizadas y controladas durante todo el periodo de tenencia de los activos.

El procedimiento de recopilación, seguimiento y presentación de informes llevado a cabo por el equipo de inversión tratará de mejorar la calidad de la información recopilada mediante la participación de los administradores de propiedades/patrocinadores en temas relacionados con la sostenibilidad.

Estos indicadores se solicitarán a los equipos de gestión al mismo tiempo que los demás indicadores solicitados como parte de la evaluación de los principales aspectos sociales y ambientales promovidos por el Fondo según sea aplicable. Según las características ambientales y sociales promovidas por el Fondo, se atenderá a las Certificaciones ESG, las futuras emisiones de GEI en operación, la eficiencia energética, o la artificialización del suelo.

**Criterios excluyentes:** Se aplican criterios de exclusión basados en la actividad del potencial activo. Se excluyen del universo de inversión actividades consideradas como no alineadas con los objetivos de sostenibilidad del Fondo y de acuerdo con los criterios de exclusión de la Política del Sector Defensa y la Política de Gestión de Riesgo Socioambiental y Climático de Grupo Santander.

**Criterios de seguimiento:** para evaluar el desempeño de los activos invertidos, el Fondo realiza un seguimiento periódico de los activos y, en caso de que se considere necesario, se llevan a cabo acciones de *Engagement*. Esto consiste en un diálogo activo con las inversiones en los que se invierte para promover cambios en la gestión y mejorar así los aspectos ESG. En los casos en los que un activo se considere que tiene potencial de cumplir con los criterios para promover las características de sostenibilidad, pero no los cumpla en el momento de la valoración inicial, podrá entrar a formar parte del Fondo sujeto a un plan de acción de mejora y a acciones de *Engagement* por parte del Fondo.

### **¿Cuáles son los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados para seleccionar las inversiones dirigidas a lograr cada una de las características medioambientales o sociales**

### **que promueve este producto financiero?**

Las prácticas de buena gobernanza incluyen las estructuras de buena gestión, las relaciones con los trabajadores, la remuneración del personal y el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Los elementos vinculantes son los mencionados en los criterios excluyentes y criterios valorativos. Adicionalmente, se realizará la medición de los indicadores de PIAS para garantizar que no se generan incidencias adversas en materia de sostenibilidad.

- **¿Cuál es el porcentaje mínimo comprometido para reducir la magnitud de las inversiones consideradas antes de la aplicación de dicha estrategia de inversión?**

La estrategia de inversión del Fondo no se compromete a una tasa mínima para reducir la magnitud de las inversiones antes de la aplicación de dicha estrategia.

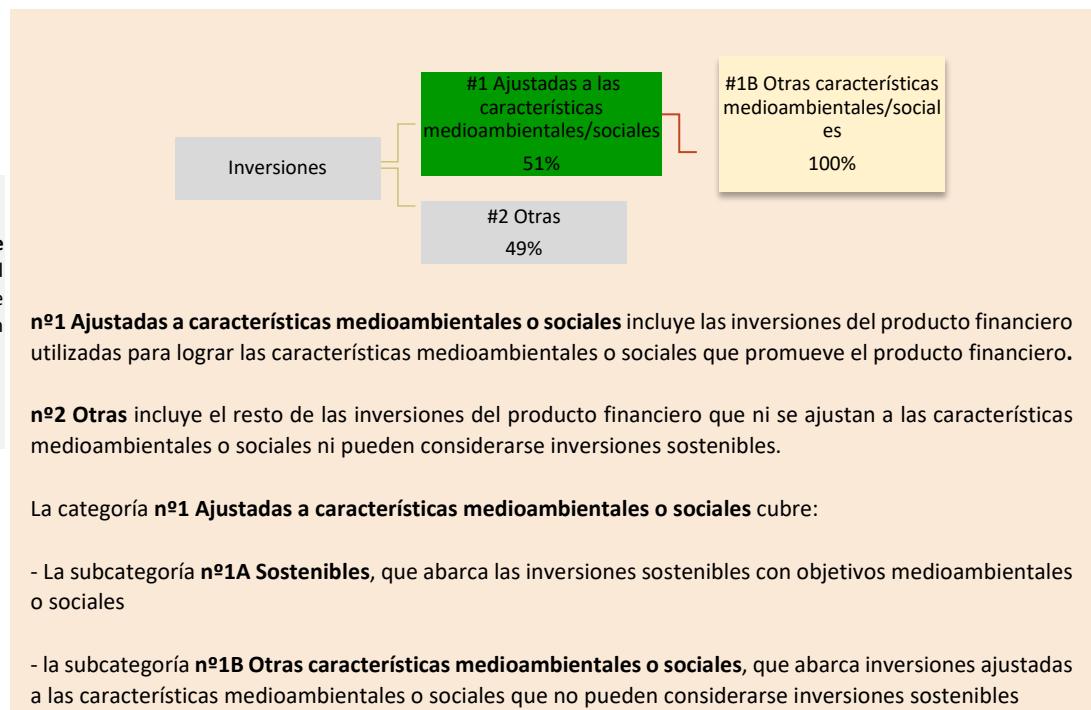
- **¿Cuál es la política para evaluar las prácticas de buena gobernanza de las empresas en las que se invierte?**

No aplica porque el Fondo no invierte en compañías.



### **¿Cuál es la asignación de activos prevista para este producto financiero?**

La asignación de los activos es la siguiente:



- El objetivo del Fondo es construir y mantener activamente una cartera de activos residenciales en Europa, donde al menos el 51% estará orientado a promover las características medioambientales y sociales del Fondo.
- El restante 49% incluye el resto de las inversiones que ni se ajustan a las características medioambientales o sociales ni pueden considerarse inversiones sostenibles, pero que cumplen con unas salvaguardas mínimas.

- **¿Cómo logra el uso de derivados las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**

El Fondo no usa derivados.



**¿En qué medida, como mínimo, se ajustan las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental a la taxonomía de la UE?**

El porcentaje mínimo de alineación de las inversiones del Fondo a la Taxonomía de la UE es del 0%.

**● ¿Invierte el producto financiero en actividades relacionadas con el gas fósil y/o la energía nuclear ajustadas a la Taxonomía de la UE<sup>1</sup>?**



Si:



En gas fósil



En energía nuclear

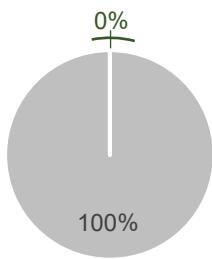


No

*Los dos gráficos que figuran a continuación muestran en verde el porcentaje mínimo de inversiones que se ajustan a la taxonomía de la UE. Dado que no existe una metodología adecuada para determinar la adaptación a la taxonomía de los bonos soberanos\*, el primer gráfico muestra la adaptación a la taxonomía correspondiente a todas las inversiones del producto financiero, incluidos los bonos soberanos, mientras que el segundo gráfico muestra la adaptación a la taxonomía solo en relación con las inversiones del producto financiero distintas de los bonos soberanos.*

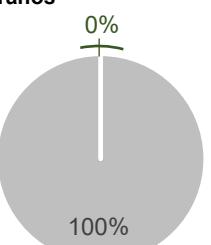
1. Ajuste a la taxonomía de las inversiones **incluidos los bonos soberanos**

- Ajustadas a la taxonomía (no fossil gas & nuclear)
- No ajustadas a la taxonomía



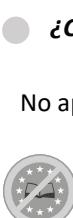
2. Ajuste a la taxonomía de las inversiones **excluidos los bonos soberanos\***

- Ajustadas a la taxonomía (no fossil gas & nuclear)
- No ajustadas a la taxonomía



Este gráfico representa el 100% de las inversiones totales.

Las **actividades facilitadoras** permiten de forma directa que otras actividades contribuyan significativamente a un objetivo medioambiental. Las **actividades de transición** son actividades para las que todavía no se dispone de alternativas con bajas emisiones de carbono y que, entre otras cosas, tienen niveles de emisión de gases de efecto invernadero que se corresponden con los mejores resultados.



**● ¿Cuál es la proporción mínima de inversión en actividades de transición y facilitadoras?**

No aplica, el Fondo no invierta en actividades alineadas con la Taxonomía Europea.



**● ¿Cuál es la proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que no se ajustan a la taxonomía de la UE?**

No aplica, el Fondo no tiene un objetivo de inversión sostenible.

<sup>1</sup> Las actividades relacionadas con el gas fósil y/o la energía nuclear sólo se ajustarán a la Taxonomía de la UE cuando contribuyan a limitar el cambio climático ("mitigación del cambio climático") y no perjudiquen significativamente a ningún objetivo de la Taxonomía de la UE - véase la nota explicativa en el margen izquierdo. Los criterios completos para las actividades económicas relacionadas con el gas fósil y la energía nuclear que se ajustan a la Taxonomía de la UE se establecen en el Reglamento Delegado (UE) 2022/1214 de la Comisión.



#### **¿Cuál es la proporción mínima de inversiones socialmente sostenibles?**

No aplica, el Fondo no tiene un objetivo de inversión sostenible.



#### **¿Qué inversiones se incluyen en el «n.º 2 Otras» y cuál es su propósito? ¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?**

En el n.º 2 Otras se incluyen aquellas inversiones en activos que no cumplen con los requisitos para considerar que promocionan las características de sostenibilidad, pero que sí que cumplen con las garantías mínimas establecidas por el Fondo; exclusiones recogidas en la pregunta “¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?” de la presente plantilla. Además, se miden los indicadores de PIAS para garantizar que no se generan incidencias adversas en sostenibilidad a través de las inversiones.

Asimismo, entrarán también las inversiones en las que el activo se considera que tiene potencial de cumplir con los criterios para promover las características de sostenibilidad, pero no los cumpla en el momento de la valoración inicial, sujetas a un plan de acción para la mejora y a acciones de *Engagement* por parte de la Sociedad Gestora.



#### **¿Se ha designado como índice de referencia para determinar si este producto financiero está en consonancia con las características medioambientales y sociales que promueve?**

El Fondo no ha designado un índice de referencia para alcanzar las características ambientales y/o sociales promovidas.



#### **¿Cómo se ajusta de forma continua el índice de referencia a cada una de las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**

No aplica



#### **¿Cómo se garantiza el ajuste de la estrategia de inversión con la metodología del índice de manera continua?**

No aplica



#### **¿Cómo difiere el índice designado de un índice de mercado pertinente?**

No aplica



#### **¿Dónde puede encontrarse la metodología utilizada para el cálculo del índice designado?**

No aplica



#### **¿Dónde puedo encontrar en línea más información específica sobre el producto?**

Puede encontrar más información específica del Fondo en los siguientes sitios web:  
<https://www.santanderalternatives.com>

Adicionalmente se incluye información en la sección de sostenibilidad de la web: