

Documento de Datos Fundamentales

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Producto

Nombre del Producto: REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, F.C.R., (Clase A) (el "Fondo" o el "Producto")

Nombre del Productor: SANTANDER ALTERNATIVE INVESTMENTS, S.G.I.I.C., S.A.U. (la "Sociedad Gestora")

ISIN: ES0172913008

Sitio web del Productor: <https://www.santanderalternatives.com/> Para más información, llame al: +34 915 123 123

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) es responsable de la supervisión de Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U. en relación con este documento de datos fundamentales.

Este Producto está registrado en la CNMV con el nº: 502

Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U. está autorizada en España y está regulada por la CNMV.

Fecha de elaboración de este documento de datos fundamentales: 02 de octubre de 2025

Está a punto de adquirir un Producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender

¿Qué es este Producto?

Tipo

El Producto es un Fondo de Capital Riesgo, que se regirá por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre por la que se regulan las entidades de capital-riesgo (la "**Ley 22/2014**").

Plazo

El Fondo tendrá una duración total estimada de siete (7) años desde la fecha de cierre final, la cual 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 Reglamento. Las prórrogas deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Partícipes.

Objetivos

El objetivo principal del Fondo 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 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 Fondo no invertirá en instrumentos derivados, no teniéndose en cuenta como instrumentos derivados los de cobertura de tipo de cambio. Las inversiones del Fondo pueden estar sujetas a riesgos de sostenibilidad (ASG, ambientales, sociales y de gobernanza) de conformidad con el artículo 8 del Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles (SFDR).

La Sociedad Gestora podrá decidir la reinversión de los ingresos del Fondo durante su periodo de inversión hasta un máximo del 130% del total de Compromisos Totales del Fondo. Los partícipes del Fondo podrán obtener el reembolso total de sus participaciones tras la disolución y liquidación. 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.

Inversión mínima inicial: 100.000 euros

El Depositario del Fondo es CACEIS BANK SPAIN, S.A. (Grupo: CREDIT AGRICOLE)

Información adicional: Este documento debe ser entregado, previo a la suscripción, con el último informe semestral publicado. Estos documentos, pueden solicitarse gratuitamente a las entidades comercializadoras, así como a la Sociedad Gestora junto con el folleto, y el último informe anual. También pueden ser consultados por medios telemáticos en la Sociedad Gestora o en su página web o en las entidades comercializadoras y en los registros de la CNMV (disponibles en castellano).

Inversor minorista al que va dirigido

Serán considerados "**Inversores Aptos**" aquellos inversores que sean 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 al menos el mínimo correspondiente a cada clase de participación y que cumplan con los requisitos establecidos en dicha normativa, así como cualquier otro requisito adicional exigido por la CNMV en cada momento; otros inversores que, no siendo considerados clientes profesionales, reúnan las condiciones siguientes: (i) Se comprometan a invertir como mínimo cien mil euros (100.000. -€) de Compromiso de Inversión, y (ii) que declaren por escrito, en un documento distinto del acuerdo de suscripción, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto. Adicionalmente, los inversores deberán: contar con conocimientos y experiencia en estos tipos de productos, poder soportar unas pérdidas máximas similares al importe que hayan invertido y tener capacidad para mantener una inversión a largo plazo y sin liquidez.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo

1

2

3

4

5

6

7

Riesgo más bajo

Riesgo más alto



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el Producto durante toda la vida del Fondo (7 años prorrogables hasta 9 años).

No podrá usted salirse anticipadamente. Deberá usted pagar un coste adicional considerable para salirse anticipadamente. Es posible que no pueda vender su Producto fácilmente o que tenga que venderlo a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este Producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el Producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle, la probabilidad de impago en este Producto no recae sobre la Sociedad Gestora, sino sobre el rendimiento de los subyacentes en los que invierta el Fondo.

Hemos clasificado este Producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, que es el segundo riesgo más alto. Esta evaluación es consecuencia de la limitada liquidez que posee el Fondo así como de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en que los activos en los cuales invierte el Fondo puedan obtener o no buenos resultados y/o estas no retornen capital al Fondo. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido. Este Producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión

Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este Producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud. Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta de un valor de referencia adecuado durante los últimos 10 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

Periodo de mantenimiento recomendado: hasta el vencimiento del Fondo

Importe de la inversión. 10.000 €

Escenarios		En caso de salida después de 7 años
Mínimo		
Tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes	6.360 €
	Rendimiento medio	-11,11%
Desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	12.760 €
	Rendimiento medio	6,24%
Moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes	16.210 €
	Rendimiento medio	12,87%
Favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	20.450 €
	Rendimiento medio	19,71%

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del Producto propiamente dicho, e incluyen los costes de su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados. El "Rendimiento medio cada año" presentado se calcula teniendo en cuenta la estructura temporal de esta tipología de productos a través de TIRes. La rentabilidad compuesta al periodo de inversión es de: -6,26% tensión, 3,54% desfavorable, 7,14% moderado y 10,76% favorable.

¿Qué pasa si Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U. no puede pagar?

Los activos del Fondo están bajo la custodia de su depositario, CACEIS BANK SPAIN S.A. (el "Depositario"). En caso de insolvencia de la Sociedad Gestora, los activos del Fondo bajo la custodia del Depositario no se verán afectados. Sin embargo, en caso de insolvencia del Depositario, o de alguien que actúe en su nombre, el Fondo podría sufrir una pérdida financiera. No obstante, este riesgo queda mitigado hasta cierto punto por el hecho de que el Depositario está obligado por la ley y por la normativa a mantener separados sus propios activos de los activos del Fondo. El Depositario también será responsable ante el Fondo y los Inversores de cualquier pérdida derivada de, entre otras cosas, su negligencia, fraude o un incumplimiento intencionado de sus obligaciones (teniendo en cuenta algunas limitaciones).

¿Cuáles son los costes?

La persona que le asesore sobre este Producto o se lo venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de la incidencia que tienen en su inversión.

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuanto invierte, de cuánto tiempo mantiene el Producto y de lo buenos que sean los resultados del Producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante el periodo de mantenimiento recomendado.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- Se invierten 10.000 €

	En caso de salida después de 7 años
Costes totales	1.757 €
Incidencia anual de los costes (*)	5,3%

(*): Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 18,14% antes de deducir los costes y de 12,87% después de deducir los costes.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o de salida		En caso de salida después de 7 años
Costes de entrada	1,50% El impacto de los costes que usted paga al hacer su inversión. 0,13% en Costes de constitución. Gastos de Establecimiento.	163 €
Costes de salida	El impacto de los costes de salida de su inversión a vencimiento.	0 €
Costes corrientes detraídos cada año		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	1,60% Comisión de Gestión. Comisión de Depositaria. 0,1% Gastos Operativos. El impacto de los costes anuales de la gestión de sus inversiones. Comisión de Gestión, sin perjuicio de las reducciones y ajustes de la misma previstos en el Reglamento, importe 1,50% participaciones de clase A. Según artículo 24 del Reglamento. Comisión de Depositaria (calculada en % anual del patrimonio del Fondo). Gastos Operativos, Según artículo 35 del Reglamento.	806 €
Costes de operación	0,02% El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del Producto.	13 €
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	Comisión de Éxito importe 20% de las distribuciones por rendimientos brutos superiores a un 8% sobre capital invertido. Comisión de Éxito aplicable a las participaciones de clase A. Según los artículos 25 y 31 del Reglamento.	775 €

¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?

Periodo de mantenimiento recomendado: Hasta el vencimiento del Fondo

Está previsto un periodo de duración del Fondo de siete (7) años desde la fecha de cierre final, prorrogables hasta dos (2) veces con duración de un (1) año cada prórroga.

Los inversores podrán obtener el reembolso total de sus participaciones tras la disolución y liquidación del Fondo. Asimismo, la Sociedad Gestora podrá realizar reembolsos parciales a los inversores, antes de la disolución y liquidación del Fondo, de la liquidez del excedente procedente de las desinversiones.

¿Cómo puedo reclamar?

En caso de disconformidad con la información contenida en el presente documento, el inversor podrá presentar reclamaciones ante el Servicio de Reclamaciones y Atención al Cliente, enviando un correo electrónico a santander_reclamaciones@gruposantander.es o mediante correo postal a: Servicio de Reclamaciones y Atención al Cliente Apartado de Correos 35.250 28080 Madrid. Para más información en materia de presentación de quejas y reclamaciones, puede acceder a la página web <https://www.santanderassetmanagement.es/contacto/servicio-reclamaciones-atencion-al-cliente/>.

Otros datos de interés

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 del Fondo, 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.

Los nuevos inversores o partícipes existentes en el Fondo que suscriban Compromisos de Inversión adicionales (los "Partícipes Posteriores") a partir de cumplido el sexto (6º) mes desde la fecha en la que entren al Fondo los primeros inversores distintos de la Sociedad Gestora y/o sus afiliadas en el Fondo, procederán a abonar una cantidad equivalente al ocho por ciento (8%) anual sobre 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 y calculado en proporción a los días transcurridos desde cada desembolso hasta la fecha de su admisión en el Fondo (la "Prima de Ecuilización"). La Sociedad Gestora podrá abstenerse de solicitar la Prima de Ecuilización a los Partícipes Posteriores que, a su discreción, considere.

La Sociedad Gestora y el Depositario únicamente incurrirán en responsabilidad por las declaraciones contenidas en el presente documento que resulten engañosas, inexactas o incoherentes frente a las correspondientes partes del folleto del Fondo. Se adjunta como anexo al folleto información sobre las características medioambientales o sociales que promueve el Fondo