

DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES DEL PRODUCTO

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.

MUTUAFONDO VIVIENDA PREMIUM, FILPE – PARTICIPACIONES CLASE A

Información General

Producto: Mutuafondo Vivienda Premium, FILPE (el “Fondo”) Participaciones CLASE A

Sociedad Gestora: MUTUA ACTIVOS, SAU, SGIIC.

ISIN: ESxxxxxxx.

Grupo: Mutua Madrileña.

Regulador: Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Depositario: BNP Paribas, S.A., Sucursal en España.

Para más información, llame al 900 555 559 o acceda a la dirección web www.mutuactivos.com.

Este documento ha sido actualizado el 23 de julio de 2025.

Advertencia

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

¿Qué es este producto?

Tipo de producto:

Fondo de Inversión a Largo Plazo Europeo que invierte en activos reales, que sean activos inmobiliarios residenciales ubicados en las principales ciudades españolas, adquiridos con un descuento por indisponibilidad al otorgar derecho de habitación vitalicio a los vendedores y que, tras la extinción del mismo, rehabilitará los inmuebles para venderlos a terceros.

En el siguiente enlace puede encontrar más información sobre el fondo en castellano y de forma gratuita (Folleto, Reglamento, Costes, Informe Anual, etc): <https://www.mutua.es/seguros-ahorro-inversion/catalogo-fondos/>.

Plazo:

Al menos 9 años prorrogables por hasta 2 períodos sucesivos de 1 año cada uno.

Objetivos de inversión:

El objetivo del Fondo consiste en generar valor para sus Partícipes mediante la adquisición, gestión integral, rehabilitación, en su caso, y posterior venta, de activos inmobiliarios ubicados en España.

Política de inversión:

El objetivo del Fondo consiste en generar valor para sus Partícipes mediante la adquisición, gestión, y en su caso rehabilitación y posterior venta, de activos inmobiliarios aptos. Se consideran activos aptos los activos reales de naturaleza inmobiliaria con las siguientes características (i) que sean activos reales de naturaleza inmobiliaria residencial de categoría superior, situados en zonas escogidas de las de las principales ciudades de España; (ii) que sean vivienda principal de personas de 65 años o más; y (iii) permitan otorgar a los vendedores un derecho vitalicio y no transmisible de habitación sobre los inmuebles con la finalidad de que el Fondo pueda adquirir los inmuebles con un descuento por indisponibilidad. Una vez extinguido el derecho de habitación, el Fondo rehabilitará los inmuebles para su posterior venta a terceros.

Inversor al que va dirigido

Las Participaciones Clase A del Fondo estarán destinadas a clientes profesionales y a minoristas, que comprometan importes iguales o superiores a veinticinco mil (25.000) euros.

En ningún caso podrán ser inversores del Fondo los minoristas a los que no les resulte idónea la inversión en el Fondo conforme a lo exigido por el artículo 30 del Reglamento (UE) 2015/760 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2015, sobre los fondos de inversión a largo plazo europeos, modificado por Reglamento (UE) 2023/606 del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de marzo de 2023. Es conveniente que Usted invierta sólo una pequeña parte de su cartera global en el Fondo.

El inversor debe ser capaz de asumir pérdidas, dado que sus derechos económicos dependen del valor de los activos subyacentes, expuestos a las fluctuaciones de los mercados financieros.

¿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 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.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 sobre 7, que representa el segundo riesgo más alto. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como "altas" y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de pagarle como "muy probable".

El indicador de riesgo presupone que el inversor mantendrá el producto durante 9 años. Es posible que usted no pueda salir anticipadamente. No podrá vender sus participaciones en el Fondo fácilmente o podrá tener que venderlas a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá. Este producto no posee una protección del capital contra el riesgo de mercado, ni una garantía del capital contra el riesgo de crédito. El producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión. Durante la vida del Fondo podrían acontecer cambios de carácter legal, fiscal o regulatorio que podrían tener un efecto adverso sobre el Fondo o sus Partícipes.

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.

Periodo de mantenimiento recomendado:		9 años	En caso de salida después de 9 años
Inversión:		€10.000	
Escenarios			
Mínimo: No hay una rentabilidad mínima garantizada. Podría perder una parte o la totalidad de su inversión.			
Tensión	Lo que podría recibir tras los costes		€860
	Rendimiento medio cada año		-23,89%
Desfavorable	Lo que podría recibir tras los costes		€9.890
	Rendimiento medio cada año		-0,12%
Moderado	Lo que podría recibir tras los costes		€15.990
	Rendimiento medio cada año		5,35%
Favorable	Lo que podría recibir tras los costes		€19.850
	Rendimiento medio cada año		7,92%

Este cuadro muestra el dinero que Usted podría recibir a lo largo de los próximos 9 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 10.000 euros. Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión y son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos del pasado sobre la variación de este tipo de inversiones y no constituyen un indicador exacto.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no incluyan todos los costes que usted deba pagar a 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

¿Qué pasa si Mutuactivos, SAU, SGIIC no puede pagar?

Al tratarse de un Fondo a Largo Plazo Europeo, el hecho de que Mutuactivos, SAU, SGIIC experimentase una situación de insolvencia corporativa no afectará al patrimonio invertido en el Fondo. El rendimiento de los activos en los que invierta el Fondo determinará la posibilidad de impago de la inversión.

¿Cuáles son los costes?

La incidencia anual de los costes refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento. Los importes indicados aquí son los costes acumulativos del producto en sí correspondientes al periodo de mantenimiento recomendado. Incluyen las posibles penalizaciones por salida anticipada. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

Inversión de 10.000 euros	Con salida al final del período de mantenimiento recomendado
Costes totales	269,4 euros
Impacto sobre la reducción del rendimiento (RYI) cada año	2,69%

La persona que le asesore sobre este producto o se los venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

Costes estimados a lo largo de tiempo

Composición de los costes

		Impacto en rentabilidad anual	Importe en euros
Costes Únicos	Costes de entrada	Los comercializadores del Fondo cobrarán a los Partícipes una comisión de suscripción de hasta el 0,75% del Compromiso de Inversión.	8,4 euros
	Costes de salida	No hay comisión de salida por este producto.	0,00 euros
Costes Corrientes	Comisión de gestión	1,75% anual sobre el Patrimonio Total Desembolsado del Fondo	162 euros
	Costes de administrativos y costes operativos	0.99% anual. Incluye entre otros costes de administración, depositaria, constitución y <i>property manager</i> .	99 euros
Costes Accesorios	Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	La Sociedad Gestora percibirá del Fondo una comisión por rendimiento o comisión de éxito, que se pagará de conformidad con lo establecido en las Reglas de Distribución descritas en el Reglamento del Fondo (hasta un 10% del beneficio una vez distribuidos los compromisos iniciales más un 7% de retorno preferente).	

Las cifras asumen que Usted invertirá 10.000 euros.

Nota: Estas cifras están basadas en costes estimados y, por tanto, el coste real podría variar.

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

El periodo de mantenimiento recomendado es de 9 años desde el inicio del Período de Inversión. El Fondo es un fondo de tipo cerrado. Usted no podrá solicitar el reembolso de sus Participaciones hasta la fecha de vencimiento del Fondo o con ocasión de su disolución y liquidación. Durante la vida del Fondo pueden acordarse distribuciones de rendimientos y reembolsos a criterio de la Sociedad Gestora en los términos que señala el Folleto.

¿Cómo puedo reclamar?

Cualquier reclamación relacionada con la conducta de la Sociedad Gestora puede ser presentada directamente ante la misma. Si la respuesta proporcionada no resulta de su conformidad, puede dirigirse al Departamento de Atención al Mutualista, al Asegurado y el Cliente, por escrito a la dirección postal Paseo de la Castellana, 33 28046 Madrid, al fax 91-5922666 o al email asinf@mutua.es. Este Departamento procederá a remitir una resolución en el plazo de un mes. En caso de que persista su disconformidad, podrá acudir por escrito al Defensor del Mutualista, del Asegurado y del Cliente a la misma dirección de correo postal o al email defensor@mutua.es, o directamente al Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, Calle Edison, 4 28006 Madrid (página web www.cnmv.es).

Otros datos de interés

Cualquier documentación adicional en relación con el producto se publicará en el sitio web de la Sociedad Gestora www.mutuaactivos.com, de conformidad con los requisitos legales, y, en todo caso, en el Folleto Informativo y el Reglamento de Gestión del Fondo.

Con el fin de obtener información más detallada - y en particular los detalles de la estructura y los riesgos asociados a una inversión en el Fondo - debe leer estos documentos. Estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV (www.cnmv.es/portal/home.aspx).

Los cálculos de costes, rentabilidad y riesgo incluidos en este documento de datos fundamentales siguen la metodología descrita en las normas de la UE.

En Madrid, a 23 de julio de 2025.

La Sociedad Gestora:

Don Luis Ussía Bertrán
 Por: **MUTUA ACTIVOS, S.A.U., S.G.I.I.C.**

El Depositario:

Doña Andrea Cardamone
 Por: **BNP Paribas, S.A., Sucursal en España**