

DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES PARA EL INVERSOR - CLASE A

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: MEDAN FLEX LIVING STRATEGIES S.C.R., S.A. (la "Sociedad")

Nombre de la Gestora: MEDAN CAPITAL PARTNERS, SGEIC, S.A. (la "Sociedad Gestora")

Dirección: calle Cardenal Marcelo Spínola 14, 5º izquierda, 28016, Madrid

ISIN:

Página web Sociedad Gestora: <https://medanam.com/es/>

Autoridad Competente del Productor: CNMV (Comisión Nacional del Mercado de Valores)

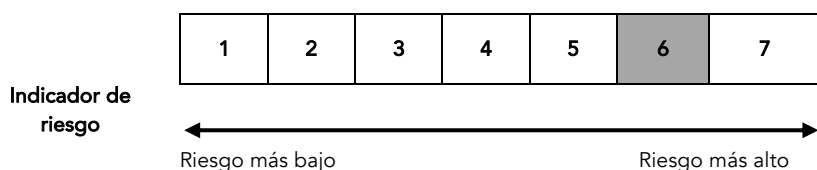
Fecha de elaboración de este documento: 12 de marzo de 2026

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	El producto es una inversión en acciones de una sociedad de capital riesgo denominada MEDAN FLEX LIVING STRATEGIES S.C.R., S.A.
Objetivos	<p>El objetivo de la Sociedad es generar valor para sus accionistas mediante la inversión en Entidades Participadas que sean o vayan a ser propietarias, promotoras, desarrolladoras o titulares de activos (incluyendo derechos de explotación económica) que sean válidos para destinarlos a modelos de alojamiento flexible y con servicios integrados, entre los que se incluyen proyectos de vivienda compartida, alojamiento temporal o residencial con servicios, residencias co-living, flex living, (respondiendo estas últimas de co-living y flex living a una demanda de alojamiento con vocación de temporalidad, con rotación de usuarios y estancias de corta o media duración, de modo que el usuario se asemeje a la figura de huésped y no de arrendatario) adaptados a diferentes segmentos de la demanda (jóvenes profesionales, trabajadores desplazados, estudiantes, residentes corporativos u otros colectivos análogos).</p> <p>Las Entidades Participadas deberán asumir un riesgo de negocio relacionado con la prestación de unos determinados servicios a un público objetivo, cuyos activos deberán estar afectos a una actividad económica efectiva y continuada, consistente en la prestación de servicios complementarios al alojamiento (incluyendo, entre otros y a título meramente enunciativos, limpieza, mantenimiento, atención al residente, actividades comunitarias, coworking, restauración, recepción u otros de naturaleza análoga), de modo que el uso principal de los inmuebles no se limite al arrendamiento pasivo, sino que configure una actividad empresarial operativa conforme a lo dispuesto 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, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, "LECR") y la normativa fiscal vigente.</p>
Inversor minorista al que va dirigido	<p>El mercado objetivo de este producto son inversores que tengan la consideración de inversores profesionales, Serán considerados "Inversores Aptos" aquellos inversores que: a) sean considerados clientes profesionales de conformidad con el anexo II, sección I de la Directiva 2014/65; b) previa solicitud, puedan ser tratados como clientes profesionales de conformidad con el anexo II, sección II de la Directiva 2014/65; c) se comprometan a invertir como mínimo cien mil euros (100.000.-€) de Compromiso de Inversión, y además declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto. Los requisitos anteriormente citados no serán de aplicación a las inversiones realizadas por administradores, directivos o empleados de la Sociedad Gestora, y a aquellos inversores que justifiquen disponer de experiencia en la gestión o asesoramiento en ECR similares a la Sociedad, tal y como se establece en el artículo 75.4 apartados a) y c), respectivamente, de la LECR.</p> <p>Las acciones de Clase A podrán ser suscritas por Inversores Aptos que directa o indirectamente, hayan invertido o coinvertido previamente en algún vehículo gestionado por la Sociedad Gestora o cualquier entidad de su grupo (aplicando, a efectos interpretativos, el artículo 4 del Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión) así como aquellos Inversores Aptos que suscriban Compromisos de Inversión por importe mínimo de 1.250.000.-€ antes del 31 de mayo de 2026. Se requiere que los accionistas tengan conocimiento de la iliquidez del producto al tratarse de una sociedad cerrada y del funcionamiento de los mercados de capital privado ya que la Sociedad realizará sus inversiones en entidades participadas no cotizadas, que por definición son más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas. Adicionalmente, los accionistas deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante un periodo mínimo de seis años, prorrogable hasta ocho, y soportar una pérdida de capital del 100% comprometido. El objetivo de los accionistas debe ser la búsqueda de crecimiento del capital a largo plazo.</p>
Duración	Periodo seis (6) años, prorrogables en dos (2) periodos de un (1) año cada uno

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá la inversión en la Sociedad hasta la fecha de vencimiento de la misma. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada (solicitud de transmisión), por lo que es posible que recupere menos dinero que si mantiene la inversión hasta su vencimiento. Usted no podrá salir anticipadamente de la Sociedad salvo que transmita sus acciones a un tercero, lo que podría no resultar fácil o tener que realizarse a un precio inferior al de la valoración de la Sociedad.

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, en una escala del 1 al 7 (en la que 1 significa "el riesgo más bajo", 2 "un riesgo bajo", 3 "un riesgo medio bajo", 4 "un riesgo medio", 5 "un riesgo medio alto", 6 "el segundo riesgo más alto" y 7 "el riesgo más alto"). Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como media-alta y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de la Sociedad de pagarle como probable.

El indicador de riesgo tiene en cuenta los riesgos de liquidez, mercado y crédito. Esta clasificación no tiene en cuenta otros riesgos de importancia significativa para la Sociedad, como los riesgos de apalancamiento, de divisa, de gestión, de inversión, regulatorios, jurídicos, fiscales y de valoración. La Sociedad no posee una protección del capital contra el riesgo de mercado ni una garantía del capital contra el riesgo de crédito, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido.

Escenarios de rentabilidad

Favorable	1 año	5 años	6 años
Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	N/A	N/A	15.800 €
Rendimiento medio cada año	N/A	N/A	14%
Moderado			
Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	N/A	N/A	14.000 €
Rendimiento medio cada año	N/A	N/A	11%
Desfavorable			
Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	N/A	N/A	12.200 €
Rendimiento medio cada año	N/A	N/A	8,3%
Tensión			
Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	N/A	N/A	10.600 €
Rendimiento medio cada año	N/A	N/A	2,3%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de 6 años, suponiendo que usted invierte 10.000 euros. Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos del pasado sobre la variación de esta inversión, por lo que no es un indicador exacto. Lo que usted pueda obtener variará según el compartimento del mercado y cuánto tiempo mantenga la inversión/producto. No aplican escenarios a 1 y 5 años al tratarse de una Sociedad cerrada sin escenarios de salida en ese horizonte temporal.

Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente, lo que significa que es difícil determinar la cantidad que usted recibiría si lo vende antes del período recomendado. Usted no podrá venderlo anticipadamente o tendrá que pagar un coste elevado o sufrir una pérdida considerable si lo hace.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad neta de impuestos que reciba.

¿Qué pasa si MEDAN CAPITAL PARTNERS, SGEIC, S.A. no puede pagar?

No existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar exitosas y, consecuentemente, el inversor debe asumir que los retornos objetivo iniciales de la Sociedad pueden no ser alcanzados. Adicionalmente, los accionistas deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante el periodo recomendado y soportar una pérdida de capital del cien por cien (100%) comprometido. Es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido en riesgo.

¿Cuáles son los costes?

La reducción del rendimiento (RIY) muestra el impacto que tendrán los costes totales que usted paga en el rendimiento de la inversión que puede obtener. Los costes totales tienen en cuenta los costes únicos, corrientes y accesorios. Los importes indicados aquí son los costes acumulativos del producto en sí correspondientes al período recomendado. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro. Las cifras asumen que usted invertirá 10.000 EUR. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro. La persona que le venda este producto o le asesore al respecto puede cobrarle otros costes de los que la Sociedad Gestora no tiene constancia. 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 a lo largo del tiempo

Escenario	Con salida al finalizar el periodo de mantenimiento recomendado.
Costes totales máximos	2.530 €
Impacto sobre la reducción del rendimiento (RIY) cada año	2,65%

El siguiente cuadro muestra el impacto anual que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del período recomendado de mantenimiento y el significado de las distintas categorías de costes.

Costes únicos	Comisión de distribución	N/A	Tasas de CNMV, gastos registrales, estructuración y asesoramiento.
	Costes de constitución	50.000 €	

Composición de los costes			La Sociedad asumirá los Gastos de Establecimiento debidamente justificados hasta un importe máximo total equivalente al uno (1) por ciento de los Compromisos Totales.
	Gastos de comercialización	N/A	
	Comisión de suscripción	Hasta un 3%	Sobre el capital comprometido por el inversor.
	Gastos en operaciones	N/A	Será considerado mayor coste de la inversión.
	Pagos a partes relacionadas con el FIA		
	Costes de operación	NA	
	Comisión de gestión	0,45%	Sobre los Compromisos Totales del de la Sociedad durante el periodo de inversión, siendo el mismo una vez concluido el periodo de inversión hasta la Fecha de Liquidación de la Sociedad siendo calculado en este periodo sobre (i) el coste de adquisición de las inversiones, entendido este como el capital efectivamente invertido por la Sociedad para la adquisición de las inversiones incluyendo cualquier coste o gasto relacionado con dicha adquisición soportado por la Sociedad; (ii) más aquellos importes ya comprometidos para la realización de una inversión; (iii) más aquellos importes, formalmente aprobados y reservados por el comité de inversiones de la Sociedad Gestora, para la realización de inversiones complementarias, directas o indirectas, a través de Entidades Participadas (follow-on investments); (iv) menos el coste de adquisición de las inversiones ya desinvertidas en su totalidad o la parte del mismo correspondiente a una desinversión parcial, así como el de las inversiones que hayan sido objeto de una distribución en especie, todo ello calculado al inicio del periodo de devengo de la Comisión de Gestión. A dichos efectos, la liquidación de cualquier Entidad Participada y el importe neto de la depreciación total (write-off) de una inversión, excluyendo la refinanciación y cualquier supuesto análogo, será considerada como una desinversión.
	Comisión de depositaria	0,05%	Calculada sobre el patrimonio neto. Comisión mínima anual de 12.000 euros.
	Comisión de asesoramiento	N/A	
	Costes de valoración y contabilidad	N/A	Se incluyen en la Comisión de Gestión de la Sociedad.
	Tasas CNMV	3.500 €	Supervisión.
	Honorarios de auditoría	19.000 €	
	Costes de distribución	N/A	
	Otros costes corrientes		La Sociedad será responsable de todos los gastos (incluyendo el IVA aplicable) incurridos en relación con la organización y administración de la Sociedad detallados en el Folleto de la Sociedad.
Costes accesorios	Comisiones en función de la rentabilidad	20% una vez superado el retorno preferente (15% Clase A)	El impacto de la comisión de rendimiento. Deducimos estas comisiones de su inversión si el producto obtiene una rentabilidad superior a su índice de referencia. Lo recibe la Sociedad Gestora se alcanza una TIR superior al 15% una vez se ha devuelto al accionista el 100% de los importes desembolsados. Este 20% se aplica sobre el importe agregado de las distribuciones totales de la Sociedad.

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

El período de mantenimiento recomendado es de seis (6) años, prorrogables en dos (2) periodos de un (1) año cada uno.

El producto es de naturaleza cerrado, no estando previstas transmisiones, ni emisiones del mismo para terceros. Asimismo, el producto no cuenta con mecanismos de reembolso ("ventanas de liquidez") a solicitud del inversor. El inversor que quiera deshacer su posición antes del vencimiento deberá vender sus acciones en un mercado secundario siguiendo los requerimientos establecidos en la documentación legal de la Sociedad. El accionista que tenga la intención de vender sus acciones deberá comunicarlo por escrito a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de un (1) mes a la transmisión indicando (i) la identidad del adquirente propuesto; (ii) el número de acciones objeto de transmisión; y (iii) la fecha prevista de transmisión. Posteriormente, la Sociedad Gestora deberá dar su consentimiento para tal transmisión.

La Sociedad Gestora solo podrá denegar o condicionar la autorización solicitada de forma motivada, notificándoselo al accionista que pretenda transmitir sus acciones dentro del plazo de quince (15) días a contar a partir del día en el que la Sociedad Gestora reciba la notificación del transmitente.

¿Cómo puedo reclamar?

Si tiene cualquier reclamación sobre el producto o la actuación del productor, podrá presentar una reclamación al Servicio de Atención al Cliente de la Sociedad Gestora a través de las siguientes vías:

- Enviando un email a contact@medanam.com
- Alternativamente, enviando un escrito a calle Cardenal Marcelo Spínola 14, 5º izquierda, 28016, Madrid

- Llamando al teléfono +34 919 188 689

Este servicio está obligado a atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus clientes le presenten en el plazo máximo de dos (2) meses.

Agotada esta vía, el cliente podrá presentar su reclamación al servicio de reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a la dirección postal y electrónica, Edison, 4, 28006 Madrid y/o a serviciodereclamacionesCNMV@cnmv.es y teléfono 900 535 015.

Otros datos de interés

Los inversores de este Producto tendrán acceso al Folleto Informativo de la Sociedad, y a cualquier documento que tengan derecho a solicitar como accionista de conformidad con la legislación aplicable.

Existe información adicional sobre la Sociedad en el domicilio de la Sociedad Gestora. También podrá solicitar dicha información a su distribuidor.

En el supuesto en que un Accionista hubiera incumplido su obligación de desembolsar en la fecha indicada en la Solicitud de Desembolso la parte de la Prestación Accesorias que le corresponda (el "**Accionista en Mora**"), se confiere un plazo adicional de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de la Solicitud de Desembolso en el que el Accionista debe efectuar el desembolso requerido, momento a partir del cual se devengará a favor de la Sociedad de un interés de demora anual del €STR a un año (en concreto, el €STR a un (1) año vigente en la fecha de suscripción y desembolso no atendido por el accionista) más seiscientos (600) puntos básicos calculado, desde la fecha de contribución prevista en la Solicitud de Desembolso no atendida hasta la fecha de desembolso efectiva por parte del Accionista (o hasta la fecha de amortización o de venta de las acciones del Accionista en Mora según se establece a continuación), sobre el importe del desembolso requerido por la Sociedad Gestora, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 3.3 del Folleto Informativo.

Los accionistas que inviertan en la Sociedad tras la Fecha de Cierre Inicial (o que incrementen su compromiso de inversión tras la Fecha de Cierre Inicial) deberán abonar a la Sociedad una prima de actualización financiera equivalente al resultado de aplicar un tipo de interés anual de seiscientos (600) puntos básicos sobre el importe desembolsado por el Accionista Posterior en la Fecha de su Primer Desembolso y durante el periodo transcurrido desde la fecha o fechas en que el Accionista Posterior hubiera efectuado desembolsos si hubiera sido accionista desde la Fecha de Cierre Inicial, hasta la fecha de validación del Compromiso de Inversión por parte de la Sociedad Gestora. Dicha Prima de Actualización no se considerará en ningún caso parte de los Compromisos de Inversión y por tanto deberá abonarse de manera adicional a dicho Compromiso de Inversión (la "**Prima de Actualización**").

Los inversores deberán tener en cuenta que la normativa fiscal aplicable a la Sociedad puede tener un impacto en su fiscalidad personal relativa a la inversión en la Sociedad. Le aconsejamos que consulte a su asesor fiscal o financiero antes de adoptar la decisión de invertir.