

IBERIA HOSPITALITY CAPITAL I, F.C.R., CLASE I

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: IBERIA HOSPITALITY CAPITAL I, F.C.R., CLASE I (el "Fondo"), con forma de fondo de capital riesgo (FCR), gestionado por la Sociedad Gestora.

Nombre del productor: TRESSIS GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.U. (la "Sociedad Gestora"), con domicilio en la Calle Jorge Manrique, 12, 28006, Madrid.

Nombre del Depositario: BNP PARIBAS S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA

ISIN: ES[•]

Sitio web: www.tressisgestion.com

Autoridad Competente del Productor: CNMV - Comisión Nacional del Mercado de Valores, es responsable de la supervisión de la Sociedad Gestora en relación con este documento de datos fundamentales.

Para más información, consulte a la Sociedad Gestora en el siguiente e-mail: tressisgestion@tressis.com

Fecha de elaboración de este documento: Febrero 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: Participaciones Clase I del Fondo, un fondo de capital-riesgo regulado por la Ley 22/2014 (las "Participaciones").

Plazo: El Fondo tendrá una duración total estimada de cinco (5) años desde la fecha de primer cierre, la cual podrá prorrogarse en dos (2) periodos sucesivos de un (1) año cada uno, a decisión de la Sociedad Gestora.

Objetivos: El Fondo invertirá principalmente en Entidades Participadas que tengan como objetivo de inversión la adquisición y rehabilitación, para su optimización operativa, de inmuebles explotados como hoteles y hostales, con licencias vigentes. El Fondo tendrá un enfoque geográfico global, si bien predominarán, sin carácter limitativo alguno, las inversiones destinadas al mercado español y portugués, en sus principales ciudades de interés turístico, siempre con posibilidad de aprovechar alguna oportunidad en otros mercados. Las inversiones del Fondo se diversificarán aproximadamente entre cinco (5) y veinte (20) Entidades Participadas.

Los inversores podrán obtener el reembolso total de sus Participaciones tras la disolución y liquidación del Fondo. Sin embargo, podrán obtener el reembolso parcial de sus Participaciones antes de la disolución y liquidación del Fondo, siempre y a iniciativa y discreción de la Sociedad Gestora, reembolsándose a los inversores la liquidez excedente del Fondo procedente de desinversiones del mismo. Dichos reembolsos se realizarán a todos los inversores en proporción a su respectiva participación en los Compromisos Totales.

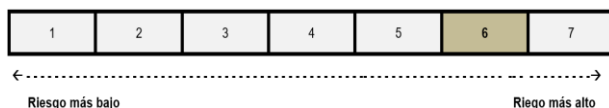
El Fondo podrá tomar dinero en préstamo con los límites previstos en el Reglamento.

Inversor minorista al que va dirigido: El mercado objetivo de este producto son inversores que sean considerados clientes profesionales de conformidad con la normativa, o soliciten ser tratados como tal en caso de cumplir con los requisitos legales, y clientes no profesionales, siempre que, en este último caso, se comprometan a invertir, como mínimo, 100.000 euros de compromiso de inversión, y además declaren por escrito, en un documento distinto al de compromiso de inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto. En particular, el compromiso de inversión de estas Participaciones es de, al menos, 500.000 euros. Asimismo, el Fondo se comercializará a administradores directivos o empleados de la Sociedad Gestora de conformidad con la normativa aplicable y a empleados o agentes del grupo Tressis y del grupo Mora Banc (tal y como este término se define en el artículo 42 del Código de Comercio) que hayan suscrito un compromiso de inversión de, al menos, 100.000 euros. En este sentido, el Fondo resultará apto para inversores (i) que comprendan el riesgo potencial de pérdida de capital en las inversiones subyacentes del Fondo; (ii) que tengan recursos suficientes para asumir pérdidas (que pueden ser iguales a la totalidad del importe invertido); (iii) que comprendan totalmente, y estén dispuestos a asumir, los riesgos derivados de dicho programa de inversión; y (iv) que tengan un horizonte de inversión a largo plazo en línea con la duración del Fondo que se indica en este documento.

Más información: Los inversores podrán obtener, de manera gratuita, más información acerca del Fondo, incluyendo, ejemplares del folleto informativo, descripción de la estrategia y los objetivos de inversión, el último informe anual y la valoración de las Participaciones, a través de la página web www.tressisgestion.com

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador resumido de riesgo (IRR)



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante el periodo de mantenimiento recomendado (5 años prorrogables hasta 7 años). El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada (mediante solicitud de transmisión), por lo que es posible que recupere menos dinero que si mantiene la inversión hasta su vencimiento. Usted no podrá salir del Fondo durante la vida del mismo mediante el reembolso de sus participaciones.

Advertencia: este producto no es líquido.

El indicador 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 la Sociedad Gestora no pueda pagarle (o porque no lo hagan las entidades participadas en las que invierte el Fondo). El indicador de riesgo mostrado no constituye un objetivo o garantía del riesgo de la inversión y puede cambiar a lo largo del tiempo. Otros riesgos materialmente

relevantes para el Fondo que no están incluidos en el indicador resumido se detallan en el Folleto, entre otros, el de liquidez y el de sostenibilidad.

Se ha clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, en la que 7 significa el riesgo más alto. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas con nivel medio-alto, de forma que una mala coyuntura de mercado puede influir en la capacidad de que las entidades participadas en las que invierte el Fondo obtengan o no buenos resultados en base a sus activos subyacentes y, por extensión, en la capacidad de la Sociedad Gestora de pagarle. 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. Si no es posible pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido.

Escenarios de rentabilidad

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.

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 resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

Periodo de tenencia recomendado: 5 años. Ejemplo de inversión: 10.000 EUR		Salida después de 5 años
Escenario		
El producto no tiene rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión.		
Escenario de tensión	Lo que usted podría obtener una vez deducidos los costes	7.750 EUR
	Rendimiento medio cada año	-8,60%
Escenario desfavorable	Lo que usted podría obtener una vez deducidos los costes	10.630 EUR
	Rendimiento medio cada año	2,21%
Escenario moderado	Lo que usted podría obtener una vez deducidos los costes	14.800 EUR
	Rendimiento medio cada año	12,66%
Escenario favorable	Lo que usted podría obtener una vez deducidos los costes	18.280 EUR
	Rendimiento medio cada año	20,34%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de 5 años, suponiendo que usted invierte 10.000 euros, y permite comparaciones entre diferentes productos.

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos de cómo el valor de este tipo de inversiones ha variado en el pasado, así como de la rentabilidad histórica del Fondo, por lo que no es un indicador exacto. Lo que usted pueda obtener variará según el mercado, la rentabilidad generada por las entidades participadas y los activos subyacentes y cuánto tiempo mantenga la inversión/producto.

Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente. Si opta por salirse de la inversión antes de que transcurra el período de mantenimiento recomendado, no dispone de ninguna garantía.

¿Qué pasa si la Sociedad Gestora no puede pagar?

Al tratarse de un fondo de capital-riesgo, la situación de insolvencia de la Sociedad Gestora no afectaría al patrimonio invertido en el producto. El rendimiento de las entidades participadas en las que invierta el Fondo es el que determinará la posibilidad de impago de la inversión.

El folleto informativo del Fondo no contempla que la pérdida esté cubierta por un régimen de compensación o garantía para los inversores, por lo que el inversor debe saber que puede perder hasta el 100% del importe invertido.

¿Cuáles son los costes? 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 estimados a lo largo del tiempo: Los cuadros muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de los buenos que son los resultados del mismo. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes periodos de inversión posibles. Se ha partido de los siguientes supuestos:

- recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual de 0%); y
- se invierten 10.000 euros

Inversión 10.000 euros	Con salida en 5 años	(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período 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 15,91%, antes de deducir los costes, de 12,94% después de deducir los costes de gestión y los gastos operativos y del 12,66% tras aplicar la comisión de éxito.
Costes totales	1.132 EUR	
Impacto del coste anual (*)	3,25%	

Composición de los costes

El siguiente cuadro muestra el impacto anual que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del periodo recomendado de mantenimiento (5 años) y el significado de las distintas categorías de costes.

			Incidencia anual en caso de salida después de 5 años (*)								
Costes únicos a la entrada o salida	Costes de entrada	El inversor que entre a Fecha de Cierre Posterior deberá abonar una compensación indemnizatoria en los términos previstos en el Folleto.	0 €								
	Costes de salida	No hay comisión de salida para este producto.	0 €								
Costes corrientes cargados cada año	Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión anual fija del 1,3% calculada, durante el periodo de inversión, sobre los compromisos de inversión suscritos, y durante el periodo de desinversión, sobre el valor del activo neto. Se estima un 2,97% del valor de su inversión al final del periodo del periodo recomendado. Se trata de una estimación de los costes que suponen la gestión y el mantenimiento de sus inversiones.	201 €								
	Comisiones de operación	Los costes de operación del Fondo se dividen en los siguientes conceptos: (i) El Depositario percibirá del Fondo una comisión de depositaria de, como mínimo, 15.000.-€, correspondiente a: (i) un 0,08% del patrimonio de la Sociedad hasta los 250.000.000 euros; (ii) 0,07% sobre el patrimonio que exceda de los 250.000.000 euros y no supere los 50.000.000; y (iii) 0,06% sobre el patrimonio que exceda de 50.000.000. (ii) El Fondo asumirá unos gastos de establecimiento hasta un importe total equivalente al 1% de los compromisos totales. (iii) El Fondo reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por ella que correspondan a los gastos operativos del Fondo.	0 €								
		No hay impacto de este tipo de costes asociados a la compra y venta de las inversiones subyacentes de este producto.									
Costes accesorios cargados en circunstancias específicas	Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	La Sociedad Gestora percibirá una comisión de éxito, tal y como se describe en el artículo 26 del Reglamento de Gestión, equivalente al 10% de las Distribuciones (incluyendo el catch-up), una vez devueltos los compromisos de inversión desembolsados y no reembolsados a los inversores. Se estima en un 0,28% del valor de su inversión por año. Esto es una estimación basada en la comisión de éxito para el caso moderado a 5 años, el importe final variará en función de los resultados de su inversión. (**)	25 €								
<p>(*) Las cifras muestran la incidencia anual si se mantiene la inversión durante todo el período recomendado.</p> <p>(**) La Sociedad Gestora percibirá una comisión de éxito según las reglas de prelación de las distribuciones explicadas en el Reglamento de Gestión. Más información detallada del reparto en el Reglamento de Gestión.</p>											
<p>¿Cuánto tiempo debo mantener la inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?</p> <p>Período de mantenimiento recomendado: 5 años prorrogables en 2 periodos sucesivos de 1 año cada uno, según considere la Sociedad Gestora. Dicho periodo coincide con la duración del producto. Usted deberá mantener su inversión en el Fondo desde la fecha de su suscripción hasta la liquidación del mismo. Los inversores no podrán solicitar el reembolso anticipado de las Participaciones en ningún momento de la vida del Fondo.</p>											
<p>¿Cómo puedo reclamar?</p> <p>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:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Jurisdicción</th> <th style="width: 30%;">Dirección Postal</th> <th style="width: 30%;">Dirección email</th> <th style="width: 20%;">Sitio web</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>España</td> <td>C/ Jorge Manrique número 12, 28006, Madrid</td> <td>inversores.tressisgestion@tressis.com</td> <td>https://www.tressis.com/</td> </tr> </tbody> </table> <p>Este servicio está obligado a atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus clientes le presenten en el plazo máximo de 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</p>				Jurisdicción	Dirección Postal	Dirección email	Sitio web	España	C/ Jorge Manrique número 12, 28006, Madrid	inversores.tressisgestion@tressis.com	https://www.tressis.com/
Jurisdicción	Dirección Postal	Dirección email	Sitio web								
España	C/ Jorge Manrique número 12, 28006, Madrid	inversores.tressisgestion@tressis.com	https://www.tressis.com/								
<p>Otros datos de interés</p> <p>Documentación e información adicional: Cualquier documentación adicional en relación con el producto se publicará de conformidad con los requisitos legales, y, en todo caso, se incluirá en el folleto informativo y el reglamento de gestión. 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 producto- debe leer los documentos del Fondo. Estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV: https://www.cnmv.es/portal/consultas/ecr/fondo.aspx?nif=V01811025&lang=es.</p> <p>Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.</p>											