

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, S.C.R., S.A. (la "Sociedad" o el "Producto")

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

ISIN: [.]

Sitio web del Productor: <https://www.santanderalternatives.com/> 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: [.]

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: 31 de marzo 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 una Sociedad 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

La Sociedad 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 de la Sociedad 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, la Sociedad 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 coconversión y/o de sindicación de inversiones en las Entidades Participadas (las "Inversiones").

Para el desarrollo de su objeto, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación a las Entidades Participadas como se recoge en la Ley 22/2014. La Sociedad no invertirá en instrumentos derivados, no teniéndose en cuenta como instrumentos derivados los de cobertura de tipo de cambio. Las inversiones de la Sociedad pueden estar sujetas a riesgos de sostenibilidad (ASG, ambientales, sociales y de gobernanza) de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles (SFDR).

La Sociedad Gestora podrá decidir la reinversión de los ingresos de la Sociedad durante su periodo de inversión hasta un máximo del 130% del total de Compromisos Totales de la Sociedad. Los partícipes de la Sociedad 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 de la Sociedad antes de la disolución y liquidación de la Sociedad, 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 de la Sociedad 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



Riesgo más bajo

Riesgo más alto

 El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el Producto durante el periodo de mantenimiento recomendado de 10 años (prorrogables hasta tres ampliaciones de 1 año).

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 la Sociedad.

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 la Sociedad así como de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en que los activos en los cuales invierte la Sociedad puedan obtener o no buenos resultados y/o estas no retornen capital a la Sociedad. 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 7 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

Periodo de mantenimiento recomendado: 7 años

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		6,560 EUR
	Rendimiento medio cada año		-10,34%
Desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes		13,200 EUR
	Rendimiento medio cada año		7,09%
Moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes		16,690 EUR
	Rendimiento medio cada año		13,69%
Favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes		21,060 EUR
	Rendimiento medio		20,69%

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 según normativa europea y no representa habitualmente la TIR real del escenario. La TIR real considera los diferentes momentos de entrada y salida del capital a lo largo de la vida de la Sociedad. La TIR en caso de salida después de 7 años es de: -5.84% tensión, 4.05% desfavorable, 13.69% moderado y 11.23% favorable.

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

Los activos de la Sociedad están bajo la custodia de su depositario, CACEIS BANK SPAIN S.A. (el "Depositario"). En caso de insolvencia de la Sociedad Gestora, los activos de la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad. El Depositario también será responsable ante la Sociedad 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 deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto 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	1,635 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	4,4%

(*)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 periodo de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 18,14% antes de deducir los costes y de 13,69% 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	0,5% del valor de su inversión en concepto de comisión de suscripción. 0,13% del valor de su inversión en concepto de comisión de constitución.	63 EUR
Costes de salida	No se le cobrará ninguna comisión de salida.	0 EUR
Costes corrientes (detráidos cada año)		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	1,2% comisión de gestión 1,1% del valor de su inversión al año en concepto de comisión de gestión del vehículo. 0,1% del valor de su inversión al año en concepto de otros costes recurrentes (comisión estimada media de fondos subyacentes y otros costes). Se trata de una estimación de los costes de los próximos años.	610 EUR
Costes de operación	0,02% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos.	13 EUR
Costes accesorios detráidos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	Si la inversión obtiene a vencimiento una rentabilidad superior al 8%, se le cobra una comisión del 20% sobre dicho exceso de rentabilidad. El importe real variará en función de lo buenos que sean los resultados de su inversión. La estimación de los costes agregados se ha realizado sobre las cotizaciones del Índice de Referencia durante los últimos 5 años.	949 EUR

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

Periodo de mantenimiento recomendado: Hasta el vencimiento de la Sociedad

Está previsto un periodo de duración de la Sociedad 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 de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad Gestora podrá realizar reembolsos parciales a los inversores, antes de la disolución y liquidación de la Sociedad, 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 la Sociedad o los fondos paralelos de la Sociedad, 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 la Sociedad que suscriban Compromisos de Inversión adicionales (los "Partícipes Posteriores") a partir de cumplido el sexto (6º) mes desde la fecha en la que entren a la Sociedad los primeros inversores distintos de la Sociedad Gestora y/o sus afiliadas en la Sociedad, 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 la Sociedad en la Fecha de Cierre Inicial y calculado en proporción a los días transcurridos desde cada desembolso hasta la fecha de su admisión en la Sociedad (la "Prima de Ecuilización").

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 de la Sociedad. Se adjunta como anexo al folleto información sobre las características medioambientales o sociales que promueve la Sociedad.