

FOLLETO INFORMATIVO

DE

REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, S.C.R., S.A.

31 de 03 de 2025

Este folleto informativo (el “**Folleto**”) recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión que se le propone en la Sociedad (tal y como se define más adelante) y estará a disposición de los accionistas en el domicilio de la Sociedad con carácter previo a su inversión y, en su caso, en el de la Sociedad Gestora (tal y como se define más adelante) que gestione sus activos y en www.cnmv.es. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro. Dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este Folleto, al igual que las cuentas anuales auditadas, estando todos estos documentos inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) donde pueden ser consultados. La responsabilidad sobre el contenido y veracidad del Folleto, los Estatutos Sociales y el DFI corresponde exclusivamente a la sociedad gestora. La CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.

ÍNDICE

FOLLETO INFORMATIVO DE	1
CAPITULO I LA SOCIEDAD	4
1.- Datos generales.....	4
2.- Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad.....	10
3.- Capital social y Acciones.....	11
4.- Valor liquidativo de las Acciones	24
CAPITULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES	24
5.- Política de inversión de la Sociedad	24
5.12.- Consideraciones Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG).....	27
6.- Régimen de co-inversión.....	29
7.- Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés.....	29
8.- Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión.....	30
9.- Reinversión.....	30
CAPITULO III COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD	30
10.- Remuneración de la Sociedad Gestora	30
CAPITULO IV LA SOCIEDAD GESTORA	34
11.- General	34
12.- Cese de la Sociedad Gestora y efectos sobre las comisiones de la Sociedad	34
13.- Sustitución voluntaria de la Sociedad Gestora.....	36
14.- Comité de supervisión	37
CAPITULO V DISPOSICIONES GENERALES	39
15.- Acuerdos con Accionistas y trato equitativo	39
16.- Información a los Accionistas	39
17.- Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad	39
CAPITULO VI Fiscalidad	40
18.- Régimen fiscal aplicable a la Sociedad	40
19.- Régimen fiscal aplicable al Accionista de la Sociedad	42

ANEXO I	43
ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, S.C.R., S.A.	43
ANEXO II	44
FACTORES DE RIESGO.....	44
ANEXO III ANEXO DE SOSTENIBILIDAD	47

CAPITULO I LA SOCIEDAD

1.- Datos generales

1.1.- La Sociedad

La sociedad de capital riesgo “**Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R., S.A.**” (en adelante, la “**Sociedad**”), se constituyó en virtud de escritura pública de constitución otorgada el día X, ante el Notario de Madrid, Don Jesús María Ortega Fernandez, bajo el número X de orden de su protocolo. Fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo X, folio X, hoja X, inscripción X. La Sociedad tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana, 24, 28046 Madrid.

1.2.- La Sociedad Gestora

La gestión de la Sociedad corresponderá a Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (NIF A-13823745), tomo 45273, folio 155, hoja M- 796419 e inscrita en el Registro de la CNMV con el nº 287 (en lo sucesivo, y en todo el presente documento, la “**Sociedad Gestora**”), con domicilio social en Paseo de la Castellana, 24, 28046, Madrid.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios para gestionar la Sociedad, que tiene carácter cerrado. No obstante, la Sociedad Gestora revisará periódicamente los medios organizativos, personales, materiales y de control previstos para, en su caso, dotar a la misma de los medios adicionales que considere necesarios.

La dirección y administración de la Sociedad, con las limitaciones establecidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora (el “**Contrato de Gestión**”) y en los Estatutos Sociales, incluyendo la gestión de las Inversiones (según se definen en el apartado relativo a la política de inversión de la Sociedad), así como el control de sus riesgos, corresponde a la Sociedad Gestora, que actuará de forma independiente en la toma de decisiones de inversión y desinversión. Asimismo, sujeta al cumplimiento de las funciones señaladas 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 (la “**Ley 22/2014**”), la Sociedad Gestora tendrá las más amplias facultades para la representación de la Sociedad en el marco de la delegación de la gestión, sin que puedan impugnarse, en ningún caso, por defecto de facultades de administración y disposición, los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de las atribuciones que, como Sociedad Gestora, le corresponden. Todo ello se entenderá sin perjuicio de aquellas competencias de la junta general de Accionistas y el órgano de administración de la Sociedad que resulten legalmente indelegables por así establecerlo la Ley 22/2014 y por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (el “**Real Decreto 1/2010**”), así como sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Gestión.

Los términos y condiciones de la referida gestión de la Sociedad se formalizarán en virtud del correspondiente Contrato de Gestión, estando reflejados en el presente Folleto los principales términos y condiciones de dicho Contrato de Gestión.

1.3.- Depositario

El depositario de la Sociedad es Caceis Bank Spain, S.A., con domicilio en Paseo Club Deportivo N.1 Edificio 4, Planta Segunda, 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid y N.I.F. A-28027274, inscrita en el Registro de Entidades Depositarias de la CNMV con el número 283 (el “**Depositario**”).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha encomendado al Depositario el depósito y custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora y el Depositario podrán decidir el cambio de las condiciones del contrato de depositaría siempre y cuando estén negociadas de acuerdo con los estándares de mercado.

Corresponde al Depositario ejercer las funciones de depósito (que comprende la custodia de los instrumentos financieros custodiables y el registro de otros activos) y administración de los instrumentos financieros de la Sociedad, el control del efectivo, la liquidación de la suscripción y reembolso de acciones, la vigilancia y supervisión de la gestión de la Sociedad Gestora, así como cualquier otra establecida en la normativa aplicable.

El Depositario cuenta con los procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus funciones. Podrán establecerse acuerdos de delegación de las funciones de depósito en terceras entidades.

Se facilitará a los accionistas de la Sociedad (los “**Accionistas**”) que lo soliciten información actualizada sobre las funciones del Depositario de la Sociedad y de los conflictos de interés que puedan plantearse, sobre cualquier función de depósito delegada por el Depositario, la lista de las terceras entidades en la que se pueda delegar la función de depósito y los posibles conflictos de interés que pueda dar lugar esa delegación.

El Depositario únicamente podrá resultar exento de responsabilidad en los supuestos recogidos en la normativa aplicable, circunstancia que, de producirse, será informada en el Folleto.

El Depositario percibirá de la Sociedad una Comisión de Depositaría, de acuerdo con lo establecido en el apartado 10.4. del presente Folleto.

El Depositario garantiza que cumple los requisitos establecidos en la Ley 22/2014, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva. Además, realiza las funciones de supervisión y vigilancia, depósito, custodia y/o administración de instrumentos financieros pertenecientes a la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

1.4.- Comité de inversión

La Sociedad Gestora constituirá un comité de inversión (el “**Comité de Inversión**”), que estará encargado de analizar y proponer, entre otras, las oportunidades de inversión y desinversión en relación con la Sociedad a la Sociedad Gestora, que será la responsable

de la aprobación y ejecución de dichas propuestas de inversión y desinversión. Se reunirá cuantas veces lo requieran los intereses de la Sociedad conforme determine la Sociedad Gestora, y siempre que lo solicite alguno de sus miembros, y con anterioridad a la formalización de cualquier inversión o desinversión por parte de la Sociedad.

El Comité de Inversión quedará válidamente constituido cuando concurran la mayoría de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría.

El Comité de Inversión podrá reunirse con asistencia de sus miembros por videoconferencia o teléfono, o adoptar decisiones por escrito. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversión se dotará a sí mismo de sus propias reglas de organización.

El Comité de Inversión estará inicialmente compuesto por un mínimo de tres (3) miembros designados por la Sociedad Gestora, los cuales deberán contar con un perfil y experiencia profesional apropiados para desarrollar sus funciones. La Sociedad Gestora podrá designar miembros adicionales del Comité de Inversión de entre los profesionales de la Sociedad Gestora y sus Afiliadas (tal y como se define en el apartado correspondiente a las características generales y forma de representación de las Acciones de este Folleto).

1.5.- Auditor

El auditor de la Sociedad será PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. o el que la Sociedad designe en cada momento.

1.6.- Junta General de Accionistas de la Sociedad

Como órgano de representación de los Accionistas, se constituirá una Junta General de Accionistas, (la "**Junta General de Accionistas**"), la cual se reunirá, con carácter general, para la adopción de los acuerdos por mayoría simple, tal y como se establece en el artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Sociedad).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad será convocada y celebrada en la forma y con los requisitos establecidos por la Ley y los Estatutos Sociales.

1.7.- Consejo de Administración de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad se compondrá de un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de doce (12) miembros, que actuarán de forma colegiada y cuya designación corresponde a la Junta General de Accionistas (el "**Consejo de Administración**").

1.8.- Perfil de los potenciales inversores a quienes se dirige la Sociedad

Serán considerados "**Inversores Aptos**" aquellos inversores que:

- i) Inversores 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 el mínimo requerido según el apartado 1.10. del presente Folleto, y que cumplan con los requisitos establecidos en dicha normativa, así como cualquier otro criterio o requisito adicional exigido por la CNMV en cada momento; y

- ii) Otros inversores que, no siendo considerados clientes profesionales, reúnan las condiciones siguientes: (a) se comprometan a invertir como mínimo dos millones quinientos mil euros (2.500.000 €), y (b) que declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción (según se define más adelante), que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto, de conformidad con el artículo 75.2 de la Ley 22/2014.

Podrán ser inversores en la Sociedad, tanto las personas físicas como las personas o entidades jurídicas. No se considerarán Inversores Aptos aquellas personas cuya inversión en la Sociedad pudiera resultar en un incumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales en materia de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, normas de conducta y cualesquiera otras previstas en la normativa aplicable. A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora no comercializará las acciones de la Sociedad entre inversores considerados Persona de EE.UU o "US Person".

Ni la Sociedad Gestora ni ninguna de las entidades Afiliadas han evaluado la consideración de la Sociedad como "covered fund" de la Sección 13 de la normativa americana *U.S. Bank Holding Company Act of 1956*, y sus posteriores modificaciones (en adelante "**Norma Volcker**"). Aquellos inversores potencialmente sujetos a la Norma Volcker que estén analizando la posible inversión en esta Sociedad, deberán consultar con sus asesores legales y analizar los posibles impactos de la Norma Volcker en relación con su inversión. Cada inversor es responsable de analizar el impacto que pueda tener la Norma Volcker en su inversión. Ni la Sociedad Gestora ni ninguna de las entidades del Grupo Santander garantizan, ni en la fecha del presente Folleto, ni en un futuro, el posible impacto que pueda tener la inversión por parte de los inversores, ni su habilidad para invertir en la Sociedad bajo la perspectiva de la Norma Volcker.

La Sociedad Gestora podrá contar con acuerdos con terceras entidades autorizadas para la comercialización de las acciones de la Sociedad. En todo caso, la prestación de este servicio no supondrá coste alguno para la Sociedad.

1.9.- Inversión mínima inicial

El compromiso de inversión mínimo a suscribir por los inversores será de dos millones quinientos mil euros (2.500.000€). No obstante, la Sociedad Gestora podrá discrecionalmente aceptar la suscripción de compromisos de inversión por un importe inferior.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, para aquellos Accionistas considerados minoristas de conformidad con el Anexo II de la Directiva 2014/65/EU, deberán, en todo caso, suscribir un Compromiso de Inversión mínimo en la Sociedad de cien mil (100.000) euros y que declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

1.10.- Mecanismos de cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora

A fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que ejerce, la Sociedad Gestora dispondrá de recursos propios adicionales a los recursos mínimos exigidos a estas entidades o, en su caso, podrá suscribir

un seguro de responsabilidad civil profesional de conformidad con la Ley 22/2014.

1.11.- Duración

La Sociedad se constituye con una duración de siete (7) años, a contar desde la Fecha de Cierre Final.

La duración de la Sociedad podrá prorrogarse, a discreción de la Sociedad Gestora con el visto bueno del Consejo de Administración, 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 Folleto. Las prórrogas deberán ser comunicadas por la Sociedad Gestora a los Accionistas.

Cualquier otra extensión adicional a las previstas anteriormente requerirá la aprobación mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas.

Se entenderá por “**Fecha de Cierre Final**” la fecha que ocurra antes:

- (i) La fecha que determine la Sociedad Gestora dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha inscripción del vehículo en el registro de la CNMV, desde que entren los primeros inversores distintos de la Sociedad Gestora o sus Afiliadas (conjuntamente, el “**Promotor**”) en la Sociedad (la “**Fecha del Cierre Inicial**”) o
- (ii) Cualquier otra fecha anterior al apartado (i), bajo la decisión de la Sociedad Gestora.

La Fecha de Cierre Final podrá prorrogarse por un periodo adicional de hasta seis (6) meses, a discreción de la Sociedad Gestora, siempre que se cumpla con el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de inscripción del vehículo en CNMV.

En el momento en el que se hubieran liquidado todas las inversiones de la Sociedad, la Sociedad Gestora podrá proceder, a instancias del Consejo de Administración, a su liquidación. Sin perjuicio de lo anterior, se prevé la posibilidad de que se proceda a la venta de la cartera de la Sociedad a otro fondo o entidad gestionada por la Sociedad Gestora, siempre y cuando, la venta se realice a un precio determinado por un tercero independiente.

1.12.- Comienzo de las operaciones

El comienzo de las operaciones de la Sociedad, como sociedad de capital-riesgo, tendrá lugar desde la fecha en que se produzca la inscripción de la Sociedad en el registro correspondiente de la CNMV.

1.13.- Tamaño

El objetivo de la Sociedad es obtener un total de Compromisos de Inversión por parte de la Sociedad (los “**Compromisos Totales**”) por un importe de hasta cincuenta millones (50.000.000) de euros. Dichos compromisos se alcanzarán junto con los Fondos Paralelos, como se describen en el apartado 5.13. del presente Folleto.

1.14.- Periodo de Colocación de las acciones de la Sociedad

El Periodo de Colocación se extenderá desde la fecha la inscripción de la Sociedad en el correspondiente Registro de la CNMV durante un plazo de dieciocho (18) meses, que se

podrá prorrogar a discreción de la Sociedad Gestora hasta un plazo seis (6) meses adicionales (el “**Periodo de Colocación**”).

Desde la fecha de inscripción de la Sociedad, cada uno de los inversores suscribirá un compromiso de inversión (el “**Compromiso de Inversión**”) mediante el cual se obligará a aportar determinado importe a la Sociedad.

1.15.- Periodo de Inversión

El Periodo de Inversión será el periodo transcurrido desde la fecha en la que, a discreción de la Sociedad Gestora, los primeros inversores distintos del Partícipe Promotor suscriban un Compromiso de Inversión en la Sociedad (la “Fecha de Cierre Inicial”) hasta la fecha en la que se cumpla el cuarto (4º) aniversario de la Fecha de Cierre Final (el “Periodo de Inversión”):

- i) La fecha en la que se cumpla el cuarto (4º) aniversario de la Fecha de Cierre Final; o
- ii) La fecha en la que no existan Compromisos de Inversión pendientes de desembolso por parte de los Accionistas;

La Sociedad Gestora tiene previsto suscribir acuerdos de inversión en Entidades Participadas desde la fecha de inscripción del mismo en el registro administrativo de la CNMV.

Si fuese necesario a juicio de la Sociedad Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad, esta podrá acordar la ampliación del Periodo de Inversión por un periodo adicional de un (1) año.

Una vez finalizado el Periodo de Inversión y su ampliación en su caso, la Sociedad Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad, según sea el caso, verán limitada su capacidad para requerir el desembolso de los Compromisos de Inversión de los inversores, en los siguientes supuestos:

- i) Con el objeto de responder ante cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad frente a terceros (incluyendo y no limitado, a efectos aclaratorios, la Comisión de Gestión y el desembolso de las cantidades comprometidas por la Sociedad hasta dicho momento en las Entidades Participadas);
- ii) Con el objeto de realizar inversiones adicionales (*follow-up* o *follow-on*), realizadas directa o indirectamente, que supongan un incremento en la participación adicional respecto al inicial de la Sociedad en Entidades Participadas, o en las filiales de estas, en entidades cuyo negocio esté relacionado o sea complementario con el de las Entidades Participadas, incluyendo entre otros, *capex* para desarrollar, construir y/o reformar los activos;
- iii) Para hacer frente a pagos por parte de la Sociedad relativos a acuerdos de inversión en Entidades Participadas que hayan sido asumidos por la Sociedad con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión, incluyendo aquellos supuestos en los que la Sociedad haya suscrito una carta de intenciones, una oferta en firme o documentos similares que soporten el compromiso asumido por la Sociedad antes de la finalización del Periodo de Inversión; o
- iv) Con el objetivo de realizar nuevas inversiones en el supuesto de que así lo acordara

la Junta General de Accionistas, a requerimiento del Comité de Inversión.

1.16.- Periodo de Desinversión

Tras el Periodo de Inversión, la Sociedad dispondrá del plazo que transcurra desde la finalización del Periodo de Inversión hasta la liquidación de la Sociedad (el “**Periodo de Desinversión**”) para llevar a cabo las desinversiones en las Entidades Participadas, sin perjuicio de su extensión en los términos previstos anteriormente.

Durante el Periodo de Desinversión, únicamente podrá solicitarse el desembolso de Compromisos de Inversión a los inversores en los términos previstos en el apartado 1.16. del Folleto.

2.- **Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad**

2.1.- Régimen jurídico

La Sociedad se regulará (i) por lo previsto en sus Estatutos Sociales, cuyo texto vigente, aprobado en la constitución de la Sociedad, se adjunta como **Anexo I** al presente Folleto, (ii) por lo previsto en este Folleto, (iii) por lo previsto en la Ley 22/2014 y (iv) en el Real Decreto 1/2010, y por las disposiciones que las desarrollan o aquellas que en un futuro modifiquen o sustituyan las normas anteriormente mencionadas.

2.2.- Legislación y jurisdicción competente

La Sociedad se registrará de acuerdo con la legislación española. Cualquier cuestión litigiosa controversia, discrepancia, cuestión o incidencia que pueda surgir de la interpretación o ejecución de este Folleto o los Estatutos Sociales, o relacionada directa o indirectamente, entre la Sociedad Gestora y cualquier Accionista o entre los propios Accionistas, se interpretará de conformidad con la ley española y se someterá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento SFDR, modificado en virtud del Reglamento (EU) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles, la Sociedad Gestora deberá divulgar determinada información sobre sostenibilidad, incluida en el apartado 5.12. del presente Folleto.

En la fecha del presente Folleto, la Sociedad se clasifica como producto financiero que integra los riesgos de sostenibilidad, en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR.

2.3.- Consecuencias derivadas de la inversión en la Sociedad

El inversor debe ser consciente de que la inversión en la Sociedad implica riesgos relevantes y debe considerar si se trata de una inversión adecuada a su perfil inversor. Por tanto, antes de suscribir el correspondiente Acuerdo de Suscripción en la Sociedad, los inversores deberán aceptar y comprender los factores de riesgo que se relacionan en el Anexo II de este Folleto.

El Compromiso de Inversión en la Sociedad será vinculante desde el momento en que el inversor envíe a la Sociedad Gestora una copia firmada del acuerdo en virtud del cual cada

uno de los inversores asume un Compromiso de Inversión en la Sociedad (el “**Acuerdo de Suscripción**”) y la Sociedad Gestora envíe al inversor una copia debidamente contrafirmada del mismo.

3.- Capital social y Acciones

3.1.- Características generales y forma de representación de las Acciones

La Sociedad se constituye con un capital social inicial de un millón doscientos mil euros (1.200.000€), representado por doce mil (12.000) acciones nominativas, representadas en títulos nominativos, de cien euros (100€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 12.000, ambas inclusive (las “**Acciones**”).

Las Acciones están totalmente suscritas y desembolsadas en un 25% de su valor nominal, quedando la Sociedad Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad, según sea el caso, facultado para determinar el plazo concreto y la forma en que habrá de desembolsarse el 75% restante, debiendo en todo caso realizarse los desembolsos pendientes en metálico y dentro del plazo máximo de doce (12) meses desde la inscripción de la Sociedad en el registro de la CNMV.

Las Acciones se representarán mediante títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en el Real Decreto 1/2010. En cualquier caso, la inscripción del nombre del Accionista en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad dará fe de su derecho de propiedad sobre dichas Acciones.

Una vez los Accionistas hayan suscrito Compromisos de Inversión por valor de al menos un millón doscientos mil euros (1.200.000 €) y desembolsado, de forma agregada, al menos, una cantidad equivalente a trescientos mil euros (300.000€), se podrá reembolsar a la Sociedad Gestora o sus “**Afiliadas**” (entendidas estas como, respecto de una persona física o jurídica, cualquier otra persona, física o jurídica, que directa o indirectamente controle a dicha persona, o sea controlada por aquella, en los términos previstos en el Artículo 42 del Código de Comercio), en su condición de accionista Promotor el desembolso inicial. En tal caso, (i) se transmitirán las Acciones emitidas y suscritas por el Promotor como consecuencia de su aportación inicial, o (ii) se cancelarán las Acciones emitidas al Promotor como consecuencia de dicha aportación. En su caso, el Compromiso de Inversión pendiente no desembolsado se transmitirá, cancelará o desembolsará, proporcionalmente.

3.2.- Derechos de las Acciones

Los Accionistas de la Sociedad, por el solo hecho de serlo, tienen los derechos económicos y políticos que les atribuye la normativa española aplicable (el Real Decreto 1/2010 y la Ley 22/2014), así como el Folleto y los Estatutos Sociales.

3.2.1 Derechos políticos

Las Acciones tendrán los mismos derechos políticos entre sí, que serán aquellos que se prevén en los Estatutos Sociales de la Sociedad, el Folleto y demás legislación concordante.

3.2.2 Derechos económicos

Las Acciones confieren a sus titulares la condición de Accionista y les atribuye el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales o fondos propios en proporción a su representación en el capital social de la Sociedad, incluyendo, en su caso, el reparto de cualesquiera dividendos, reservas, prima de emisión, devolución de aportaciones, la recompra y/o amortización de Acciones y, en su caso, el abono de la cuota de liquidación (cada una de ellas, una “**Distribución**”), de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales.

A efectos aclaratorios, aquellos importes de las Distribuciones que sean objeto de retenciones o ingresos a cuenta fiscales se considerarán, en todo caso, a los efectos de este Folleto, como si hubieran sido efectivamente distribuidos a los Accionistas.

3.2.3 Reglas de prelación

Las Distribuciones que deba efectuar la Sociedad se realizarán, con carácter general, con respecto a todos los Accionistas de conformidad con las siguientes reglas (las “**Reglas de Prelación**”), una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad y una vez retenidos los importes que a juicio de la Sociedad Gestora fueran necesarios para cubrir los Gastos Operativos y obligaciones previstas de la Sociedad, incluidos los desembolsos pendientes con respecto a Entidades Participadas, y manteniendo los niveles de tesorería adecuados. Las Distribuciones se asignarán simultáneamente a los Accionistas de conformidad con lo siguiente:

- 1º Se realizarán Distribuciones a todos los Accionistas, a prorrata de su participación, hasta que hubieran recibido Distribuciones por un importe equivalente al cien por cien (100%) de los Compromisos de Inversión desembolsados a la Sociedad y no reembolsados a dichos Accionistas en virtud de Distribuciones previas;
- 2º Una vez satisfechos los importes referidos en el apartado (1º) anterior, se realizarán distribuciones a todos los Accionistas a prorrata de su participación en la Sociedad por un importe equivalente al Retorno Preferente;
- 3º Una vez satisfechos los importes referidos en el apartado (2º) anterior, se realizarán distribuciones a la Sociedad Gestora hasta que esta perciba un importe equivalente al veinte por ciento (20%) de la suma de los importes distribuidos conforme al apartado (2º) anterior y el importe a distribuir en virtud de este apartado (3º) (*catch-up*); y
- 4º Por último, una vez satisfechos los importes referidos en los apartados anteriores, cada distribución siguiente se repartirá *pari passu* como sigue:
 - i) A la Sociedad Gestora un importe equivalente al veinte por ciento (20,00%); y
 - ii) A los Accionistas, el importe restante del ochenta por ciento (80,00%).

La suma de las cantidades recibidas por la Sociedad Gestora en virtud de los apartados (3º) y (4º) i) tendrán la consideración de Comisión de Éxito (según se define en el apartado correspondiente (*carried interest*)).

Los beneficios después de impuestos no serán de obligado reparto a los Accionistas, pudiendo la Sociedad Gestora proceder a mantenerlos en el patrimonio de la Sociedad.

Si una vez llegada la fecha de liquidación de la Sociedad, las cantidades que hubieran sido distribuidas en concepto de Comisión de Éxito fueran superiores a lo que finalmente correspondiera conforme a las Reglas de Prelación detalladas en este apartado, la Sociedad Gestora estará obligada a devolver a la Sociedad el exceso recibido por cada uno de ellos, neto de impuestos.

3.3.- Distribuciones de la Sociedad

3.3.1 Política de Distribuciones

La política general de la Sociedad es realizar, tan pronto como sea posible, y siempre que las cantidades a distribuir sean de una cuantía suficientemente importante, Distribuciones a los Accionistas de los rendimientos percibidos de Fondos Subyacentes y Co-Inversiones, así como, en su caso, de los importes resultantes de la desinversión total o parcial de la Sociedad en las Entidades Participadas, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los Gastos Operativos y obligaciones previstas de la Sociedad conforme a lo recogido en el presente Folleto. Las distribuciones que la Sociedad pudiese recibir podrán ser aplicadas para cubrir los desembolsos pendientes que la Sociedad tenga que satisfacer con respecto a las Entidades Participadas, así como cualesquiera otras obligaciones contraídas por la Sociedad, incluidos gastos y/o comisiones.

No obstante lo anterior, con el objeto de facilitar la administración de la Sociedad, cuando la Sociedad Gestora prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, la Sociedad vaya a percibir de las Entidades Participadas importes adicionales, o cuando los importes a distribuir a los Accionistas no sean significativos a juicio de la Sociedad Gestora, ésta podrá acordar no efectuar Distribuciones inmediatas. Dichos importes se acumularán para realizar las Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Cuando sea en beneficio de una gestión administrativa de la Sociedad más eficaz, a juicio de la Sociedad Gestora, la Sociedad podrá aplicar cantidades que de otro modo se hallarían disponibles para su Distribución a los Accionistas, para compensar inminentes suscripciones de Acciones por parte de los mismos, evitando así que se produzca una Distribución seguida en un período breve de tiempo por una suscripción.

Las Distribuciones a realizar por parte de la Sociedad a los Accionistas se efectuarán predominantemente mediante reembolso parcial de Acciones y/o Distribución de resultados o devolución de aportaciones, a discreción de la Sociedad Gestora.

Específicamente, y sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora no estará obligada a efectuar Distribuciones en los términos anteriores si:

- i) Los importes para distribuir a los Accionistas no fueran significativos según el criterio de la Sociedad Gestora. A estos efectos no se considerarán significativos importes agregados inferiores a dos millones quinientos mil euros (2.500.000 €), en cuyo caso tales importes se acumularán para ser distribuidos como Distribución cuando la Sociedad Gestora lo estime oportuno;
- ii) Siguiendo el criterio razonable de la Sociedad Gestora, la realización de la

- Distribución pertinente pueda ir en detrimento de la solvencia o capacidad financiera de la Sociedad para cumplir sus obligaciones y compromisos;
- iii) No existe suficiente efectivo disponible en la Sociedad;
 - iv) La Sociedad Gestora va a realizar una reinversión de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9;
 - v) Con respecto a la Distribución a un Accionista concreto, la Sociedad prevea que tendrá que hacer frente a una serie de gastos con respecto a dicho Accionista;
 - vi) Cuando se trate de Distribuciones derivadas de desinversiones (o Distribuciones de dividendos o similar por parte de las Entidades Participadas) que tengan lugar con anterioridad a la finalización del Periodo de Inversión; o
 - vii) Ello facilitase la administración de la Sociedad, cuando la Sociedad Gestora prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, la Sociedad vaya a percibir distribuciones de las Entidades Participadas, o para compensar inminentes desembolsos en Entidades Participadas, evitando así que se produzca, en un breve lapso de tiempo, una Distribución seguida de una Solicitud de Desembolso.

Los importes no distribuidos se acumularán para realizar Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Todas las contribuciones y Distribuciones a los Accionistas y sus cálculos en virtud de lo establecido en el presente Folleto se realizarán en euros.

A los efectos de facilitar la administración de la Sociedad, esta podrá mantener un determinado nivel de tesorería. A tal efecto, la Sociedad Gestora podrá solicitar los desembolsos de efectivo necesarios. Dicho efectivo podrá ser invertido, a discreción de la Sociedad Gestora, en depósitos bancarios o activos del mercado monetario, con sujeción a la legislación aplicable vigente en cada momento, incluyendo entidades gestionadas por la Sociedad Gestora.

3.3.2 Distribuciones en especie

La Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones en especie de los activos de la Sociedad con anterioridad a la liquidación de la misma, y solo si durante dicha liquidación no ha sido posible desinvertir los activos en cuestión o no hubiera sido posible lograr otra alternativa a través de una transacción de secundario.

Cualquier Distribución en especie será efectuada a valor de mercado en los mismos términos que las demás Distribuciones de tal forma que cada Accionista que tuviera derecho a percibir una Distribución en especie, percibirá la proporción que le corresponda sobre el total de los títulos objeto de dicha Distribución (o si la proporción exacta no fuera posible, la proporción más próxima posible a la que le corresponda, más un importe en efectivo equivalente a la diferencia).

3.3.3 Distribuciones Temporales

Los importes percibidos por los Accionistas en virtud de Distribuciones calificadas como distribuciones temporales incrementarán, en el importe de las mismas, los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso (con el límite máximo de un importe equivalente al Compromiso de Inversión asociado a cada Accionista) y, por consiguiente, la Sociedad estará autorizada para disponer y exigir el desembolso de dichos importes, y los

Accionistas obligados a reintegrarlos en caso de que así lo solicite la Sociedad Gestora (las “**Distribuciones Temporales**”).

A efectos aclaratorios, la obligación de desembolsar a la Sociedad un importe equivalente a una Distribución Temporal corresponde al titular de cada Acción en el momento en que la Sociedad Gestora notifique la Solicitud de Desembolso correspondiente, y sin perjuicio de que el titular de la Acción fuera o no el receptor de la Distribución Temporal.

La Sociedad Gestora podrá decidir, a su discreción, que una Distribución se califique como Distribución Temporal en relación con los siguientes importes:

- i) Aquellos distribuidos a los Accionistas cuyo desembolso se hubiera requerido con objeto de realizar una inversión que finalmente no llegara a efectuarse, o que solo se hubiese efectuado parcialmente;
- ii) Los distribuidos a los Accionistas derivados de una desinversión en relación con la cual la Sociedad hubiera otorgado garantías contractuales o por la cual estuviera sujeto a indemnizaciones de carácter contractual o cualesquiera otras indemnizaciones que la Sociedad esté obligado a abonar;
- iii) Aquellos distribuidos como Importe de Ecuilización;
- iv) Aquellos importes distribuidos a los Accionistas durante el Periodo de Inversión;
- v) Aquellas Distribuciones recibidas por la Sociedad consideradas como Distribuciones Temporales por las Entidades Participadas;
- vi) Aquellos importes distribuidos a los Accionistas, en el supuesto en que la Sociedad estuviera obligado a abonar determinadas indemnizaciones; o
- vii) Cualquier otro distribuido a los Accionistas que la Sociedad Gestora califique como Distribución Temporal a su discreción.

La Sociedad Gestora podrá reclamar el pago de los importes calificados como Distribuciones Temporales incluso una vez se haya producido la liquidación de la Sociedad, pero en ningún caso una vez transcurridos cuatro (4) años desde la fecha de liquidación de la Sociedad.

La Sociedad Gestora deberá informar a los Accionistas, en el momento en que se produzca el abono a los mismos de cualquier importe que se hubiera calificado como Distribución Temporal.

3.4.- Suscripción de los Acuerdos de Suscripción

Desde la fecha de inscripción de la Sociedad, cada uno de los inversores suscribirá un Compromiso de Inversión a través de la firma de un Acuerdo de Suscripción, en virtud del cual cada uno asume un Compromiso de Inversión en la Sociedad, y su posterior aceptación por la Sociedad Gestora, mediante el cual se obligará a aportar un determinado importe a la Sociedad. Se podrán suscribir Compromisos de Inversión o incrementos de los Compromisos de Inversión ya suscritos con anterioridad durante el Periodo de Colocación.

En la Fecha del Cierre Inicial y en cualesquiera de las fechas posteriores en las cuales se admitan Accionistas Posteriores (según se define en el apartado correspondiente) en la Sociedad, cada uno de los inversores suscribirá el Compromiso de Inversión mediante el

cual deberá aportar, en una o en diferentes ocasiones a lo largo de la vida de la Sociedad, a requerimiento de la Sociedad Gestora, los desembolsos que le correspondan.

Se podrán suscribir Compromisos de Inversión, o incrementos de los Compromisos de Inversión, hasta la Fecha de Cierre Final.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los inversores de la Sociedad implica la aceptación del presente Folleto y los Estatutos Sociales, así como la obligación de cumplir con lo establecido en los mismos, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar Acciones en los términos y condiciones aquí previstos, así como de cumplir con la obligación del Inversor de atender su Compromiso de Inversión a través de la prestación accesoria (la **“Prestación Accesoria”**) en relación con las acciones suscritas.

La totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad llevan aparejada la Prestación Accesoria de desembolso de fondos bajo el régimen regulado en los estatutos sociales.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora se reserva la potestad de aceptar Compromisos de Inversión por debajo de los límites establecidos.

3.5.- Régimen de desembolso de las Acciones

A lo largo de la vida de la Sociedad, la Sociedad Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad, según sea el caso, irá requiriendo a todos los Accionistas, para que procedan, en el marco del cumplimiento de la Prestación Accesoria, a la suscripción y desembolso de Acciones de la Sociedad o a la aportación de fondos propios, a prorrata de su proporción en los Compromisos Totales, en la fecha indicada en la solicitud remitida a tal efecto a los Accionistas por parte del consejo de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora, en cada momento (la **“Solicitud de Desembolso”**) (y que el consejo de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora remitirá a cada Accionista al menos diez (10) días hábiles antes de la citada fecha).

En todo caso los desembolsos se solicitarán en la medida en que dichos desembolsos sean necesarios para atender las inversiones de la Sociedad en las Entidades Participadas, la Comisión de Gestión, los Gastos de Establecimiento, los Gastos Operativos y cualesquiera otras obligaciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad conforme a lo establecido en este Folleto. La Sociedad Gestora o el Consejo de Administración de la Sociedad determinará, a su discreción, el número de Acciones a suscribir y las cantidades a desembolsar que considere convenientes en cada momento con la finalidad de atender a las obligaciones de la Sociedad y cumplir su objeto. Dichos desembolsos se realizarán en euros y en efectivo.

La Sociedad Gestora, mediante notificación por escrito a los inversores, podrá decidir la condonación total o parcial de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, de manera que, a los efectos del presente Folleto, dichos Compromisos de Inversión condonados no se considerarán Compromisos de Inversión desembolsados y no se tendrán en cuenta para el cálculo de las Distribuciones. Sin perjuicio de lo anterior, dicha decisión deberá ser *pari passu* para todos los inversores a prorrata de su participación en los Compromisos Totales.

A efectos aclaratorios, la contribución de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso siempre se requerirá a los inversores a prorrata de su respectiva participación en los Compromisos Totales.

3.6.- Accionistas Posteriores

Durante el Periodo de Colocación, la Sociedad Gestora, podrá aceptar Compromisos de Inversión adicionales (los "**Compromisos Adicionales**"), tanto con los inversores iniciales, a través de la suscripción de nuevas Acciones, como con nuevos inversores (todos ellos, los "**Accionistas Posteriores**").

Los Accionistas Posteriores serán admitidos en la Sociedad en cierres sucesivos y suscribirán Acciones de la Sociedad a los efectos de igualar el porcentaje desembolsado de los Compromisos de Inversión previamente aportados a la Sociedad por los inversores anteriores.

Una vez suscritos los Compromisos Adicionales, y en la correspondiente fecha en la que sean admitidos, los Accionistas Posteriores procederán a:

- i) Desembolsar el importe correspondiente de sus Compromisos Adicionales que notifique la Sociedad Gestora y que corresponderá con el importe del Compromiso de Inversión que el Accionista Posterior hubiese tenido que asumir en caso de haber sido admitido en la Sociedad en la Fecha de Cierre Inicial (el "**Importe de Ecuación**"); y
- ii) El Accionista Posterior que acceda a partir de cumplido el sexto (6º) mes desde la Fecha de Cierre Inicial, abonar a la Sociedad una cantidad equivalente al ocho por ciento (8%) anual sobre el Importe de Ecuación y calculado en proporción a los días transcurridos desde cada desembolso hasta la fecha de su entrada en la Sociedad (la "**Prima de Ecuación**"). Así mismo, la Prima de Ecuación no será considerada como un desembolso de su Compromiso de Inversión y, por tanto, deberá abonarse de manera adicional a dicha cantidad. Salvo para hacer frente a la Prima de Ecuación, ningún Accionista Posterior estará obligado a desembolsar suma alguna que exceda el importe de su respectivo Compromiso de Inversión.

La Sociedad, podrá abstenerse de solicitar la Prima de Ecuación a los Accionistas Posteriores que, a su discreción, considere.

De esta manera, y una vez efectuados los ajustes indicados anteriormente, se considerará a los Accionistas Posteriores, a todos los efectos, como si hubieran suscrito sus Compromisos de Inversión en el momento de la constitución de la Sociedad, pudiendo así participar de las Inversiones efectuadas por la Sociedad con anterioridad a la suscripción por su parte de dichos Compromisos de Inversión.

Asimismo, durante el Periodo de Colocación de la Sociedad, se podría ocasionar un exceso de liquidez por un aumento del patrimonio comprometido de la Sociedad. En dicho caso, la Sociedad Gestora podrá devolver, si lo estima aconsejable, dicho exceso de liquidez a todos los inversores en función de sus respectivos Compromisos de Inversión, mediante recompra de Acciones al valor inicial de cien euros (100 €). Las cantidades devueltas durante el Periodo de Colocación se considerarán como Distribución Temporal, según se desarrolla en el apartado 3.3.3 del Folleto.

Una vez concluido el Periodo de Colocación, la Sociedad tendrá un carácter cerrado, no estando previstas emisiones de nuevas Acciones para terceros (esto es, personas o entidades que no revistan la condición de Accionistas en la Fecha de Cierre Final).

3.7.- Accionista en Mora

En el supuesto en que un Accionista incumpla su obligación de desembolsar en el plazo establecido en la Solicitud de Desembolso la parte de su Compromiso de Inversión solicitada por la Sociedad Gestora o el Consejo de Administración devengará a favor de la Sociedad un interés de demora anual equivalente a una tasa del ocho por ciento (8%). Dicho interés de demora se calculará sobre el importe del desembolso requerido y no realizado por el Accionista entre la fecha límite en la que el Accionista debería haber realizado el desembolso y, en su caso, la fecha de desembolso efectivo por el Accionista. El interés de demora se devengará automáticamente por el mero incumplimiento de desembolsar el Compromiso de Inversión, sin necesidad de vencimiento ni intimación alguna.

Sin perjuicio del devengo automático del interés de demora, si el Accionista no subsanara el incumplimiento en el plazo de catorce (14) días naturales desde la fecha límite en la que el Accionista debiera haber realizado el desembolso de conformidad con la Solicitud de Desembolso, el Accionista será considerado “**Accionista en Mora**”.

En caso de que un Accionista sea considerado Accionista en Mora verá suspendidos sus derechos políticos (incluyendo aquellos relacionados con la votación en relación con los acuerdos de la Junta General de Accionistas y, en su caso, en el Comité de Supervisión) y económicos, compensándose la deuda pendiente con las cantidades que en su caso le correspondieran con cargo a las Distribuciones de la Sociedad.

Adicionalmente, y una vez transcurridos los catorce (14) días naturales anteriormente mencionados, la Sociedad Gestora podrá optar, a su discreción, por aplicar cualquiera o varias de las siguientes medidas:

- i) Exigir judicialmente al Accionista en Mora el abono de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso solicitados, con abono del interés de demora mencionado, así como el importe correspondiente a los daños y perjuicios causados por su incumplimiento; o
- ii) Amortizar las Acciones del Accionista en Mora, reteniendo, en concepto de penalización las cantidades que hayan sido desembolsadas a la Sociedad por el Accionista en Mora y que no le hayan sido distribuidas o reembolsadas antes de la fecha de la amortización.

Como consecuencia de dicha amortización, el Accionista en Mora solo tendrá derecho a percibir de la Sociedad el menor de los siguientes importes (siempre aplicando un descuento del cincuenta por ciento (50%) sobre los mismos):

- a) Las cantidades totales desembolsadas a la Sociedad por el Accionista en Mora que no hayan sido reembolsadas o distribuidas a este; o
- b) El valor liquidativo de sus Acciones en el momento de la amortización.

Los importes anteriores únicamente serán entregados al Accionista en Mora en la medida en que el resto de Accionistas hayan recibido de la Sociedad Distribuciones

por un importe equivalente a la totalidad de las cantidades por ellos desembolsadas durante la vida de la Sociedad; o

- iii) Acordar la venta de las Acciones titularidad del Accionista en Mora, así como el Compromiso de Inversión asociado (incluyendo el importe debido que genera el incumplimiento) por cuenta y riesgo del Accionista en Mora, en cuyo caso la Sociedad Gestora:

1º Ofrecerá la compra de las Acciones a todos y cada uno de los Accionistas a prorrata de su respectiva participación en los Compromisos Totales. En el supuesto de que alguno de los Accionistas no ejercitase su derecho, la compra de las Acciones que le correspondieran a dicho Accionista se ofrecerán al resto de Accionistas, igualmente a prorrata de su respectiva participación en los Compromisos Totales.

El precio de compra de cada Acción ofrecida a los Accionistas podrá ser reducido al cincuenta por ciento (50%) del último valor liquidativo de dicha Acción.

La Sociedad Gestora seleccionará la oferta en firme más alta entre los Accionistas por la totalidad de las Acciones del Accionista en Mora (en caso de ofertas iguales, se distribuirá a prorrata).

2º Las Acciones del Accionista en Mora cuya compra no interesase a ninguno de los Accionistas en los términos del apartado anterior, podrán ser ofrecidas por la Sociedad Gestora para su compra por la persona o personas que considere conveniente en beneficio de la Sociedad.

Dicha venta podrá efectuarse por el precio y siguiendo el procedimiento que la Sociedad Gestora determine a su discreción.

La Sociedad Gestora no tendrá que pagar el precio de venta al Accionista en Mora hasta que este haya firmado toda la documentación que solicite la Sociedad Gestora.

Las penalizaciones recogidas en este apartado se pactan expresamente como excepción al régimen general previsto en el artículo 1.152 del Código Civil, siendo cumulativa con la indemnización por los daños y perjuicios causados. Por lo tanto, no sustituirá, en ningún caso, a la obligación de la parte incumplidora de indemnizar a la parte no incumplidora por los daños y perjuicios causados.

Teniendo en cuenta las graves consecuencias que se derivan del incumplimiento, se acuerda expresamente que las penalizaciones establecidas en este apartado se apliquen en su integridad, sin que se lleve a cabo moderación alguna por parte de los Juzgados y Tribunales referidos en el apartado relativo al régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad en atención al grado de incumplimiento o cualquier otra circunstancia. Estas penalidades se aplicarán a cada incumplimiento individual de la obligación. Asimismo, se deja expresa constancia de que la parte no incumplidora podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación y la satisfacción de la pena, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.153 del Código Civil.

De cualesquiera de los importes anteriores, se descontarán adicionalmente: (i) los costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación que hubiera debido solicitar la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista en Mora; y (ii) cualesquiera costes directos o indirectos incurridos por la Sociedad Gestora con

relación al incumplimiento del Accionista en Mora, más la cantidad equivalente a la Comisión de Gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia del incumplimiento del Accionista en Mora.

Si durante la tramitación de los procedimientos señalados en los anteriores apartados (i), (ii) y (iii), el Accionista en Mora, previo consentimiento de la Sociedad Gestora, subsanase la situación de mora, o en su caso, transmitiera sus Acciones a un nuevo Accionista, la Sociedad Gestora desistirá de los citados procedimientos siempre y cuando y con anterioridad al desistimiento:

- i) En el caso de la Transmisión, el adquirente hubiera asumido el Compromiso de Inversión firmado por el Accionista en Mora; y
- ii) En todo caso, se hayan pagado los desembolsos no atendidos previamente por el Accionista en Mora, así como cualquier otra cantidad, especialmente los intereses de demora, que fuera pertinente conforme a este Folleto, y se hayan abonado los gastos en que la Sociedad y la Sociedad Gestora hubieran podido incurrir como consecuencia del impago y, especialmente, los causados en los citados procedimientos y los que conlleve el desistimiento en los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad se reserva el derecho a ejercitar las oportunas acciones legales de las que disponga para reclamar una indemnización por cualesquiera daños y perjuicios derivados del incumplimiento del Accionista en Mora.

3.8.- Transmisión de las Acciones

Sin perjuicio de lo establecido en el presente apartado, la transmisión de las Acciones, la constitución de cualquier clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables.

La adquisición de Acciones implicará la aceptación por el adquirente de todo lo previsto en el presente Folleto, de los Estatutos Sociales por los que se rige la Sociedad, así como la asunción por parte del mismo de cualesquiera Compromisos de Inversión pendientes de desembolso aparejados a cada una de las Acciones adquiridas (quedando el transmitente liberado de la obligación de desembolsar a la Sociedad el Compromiso de Inversión aparejado a dichas Acciones transmitidas).

3.8.1 Restricciones a la Transmisión de las Acciones

Quedarán sujetas a la autorización de la Sociedad Gestora la Transmisión de las Acciones por cualquier Accionista, teniendo en cuenta que solo podrán transmitir sus Acciones aquellos Accionistas que se encuentren al día de sus obligaciones frente a la Sociedad y a la Sociedad Gestora, así como la constitución de cargas y gravámenes sobre las mismas, excepto cuando dicha garantía sea en favor de una entidad del grupo de la Sociedad Gestora.

Cualesquiera Transmisiones directas o indirectas de Acciones (voluntarias o forzosas), así como la constitución de cualquier carga o gravamen sobre las Acciones (“**Transmisión**” o “**Transmisiones**”) que no se ajuste a lo previsto en este Folleto, no serán válidas ni producirán efecto alguno frente a la Sociedad ni frente a la Sociedad Gestora.

Cualquier Transmisión deberá formalizarse siguiendo el procedimiento descrito en el apartado 3.8.2, considerando, no obstante:

- i) Que la Sociedad Gestora no denegará injustificadamente dicho consentimiento en el supuesto de Transmisiones a una Afiliada del Accionista transmitente siempre y cuando dicha Afiliada estuviera controlada al cien por cien (100%) por el transmitente, o fuera titular del cien por cien (100%) de las participaciones o acciones del transmitente o la entidad que controlase al transmitente (siempre y cuando dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el Accionista final no fuese una Afiliada del Accionista transmitente original, supuesto que requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción) y Transmisiones en favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del transmitente; y
- ii) Que no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora las Transmisiones por parte de un Accionista cuando dicha restricción sea contraria a normativa de carácter sectorial aplicable a dicho Accionista.

A título ejemplificativo, y sin carácter limitativo, se consideran causas objetivas para denegar la autorización solicitada las siguientes:

- i) Falta de la cualificación del adquirente como inversor apto para invertir en una entidad de capital riesgo de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 22/2014;
- ii) Falta de idoneidad del adquirente propuesto porque, a juicio razonado de la Sociedad Gestora, éste no reúna condiciones suficientes de honorabilidad comercial, empresarial o profesional o no cumpla con los estándares para su aceptación como cliente de acuerdo con lo previsto en cada momento por las políticas y procedimientos establecidos por la Sociedad Gestora en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo de conformidad con la normativa aplicable;
- iii) Falta de suficiencia financiera del adquirente propuesto para atender los desembolsos de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, apreciada a juicio de la Sociedad Gestora;
- iv) Cuando el adquirente sea una entidad competidora de la Sociedad Gestora o de su grupo y su admisión como Accionista pueda resultar perjudicial para la Sociedad Gestora; o
- v) Cuando el Accionista que pretenda transmitir su participación en la Sociedad se encuentre en un supuesto de incumplimiento y no se acredite suficientemente el compromiso de subsanación del mismo o la completa subrogación en las obligaciones del Accionista en Mora por parte del potencial adquirente.

La compraventa de Acciones implicará por parte del Accionista transmitente, la reducción de su Compromiso de Inversión en el porcentaje en que se hubiera reducido su participación en la Sociedad, y por parte del adquirente, la asunción de un Compromiso de Inversión por un importe equivalente al porcentaje adquirido. A dichos efectos, el adquirente quedará automáticamente subrogado en la posición del Accionista

transmitente en relación con el correspondiente porcentaje de su Compromiso de Inversión y deberá ratificarse en la asunción de los derechos y obligaciones inherentes a la posición del Accionista transmitente en el momento de formalizarse la Transmisión de Acciones, mediante la suscripción del correspondiente acuerdo de Compromiso de Inversión con la Sociedad Gestora.

En caso de que se produzca una Transmisión que no sea considerada válida, quedarán automáticamente suspendidos cualesquiera derechos económicos, así como derechos políticos de voto en la Junta General de Accionistas (y, en su caso, el Comité de Supervisión) correspondientes a las Acciones transmitidas en contravención de lo dispuesto en el presente Folleto.

3.8.2 Procedimiento para la Transmisión de las Acciones

La transmisión de Acciones quedará sujeta a las siguientes reglas:

- 1º El Accionista transmitente deberá remitir a la Sociedad Gestora, con una antelación mínima de un (1) mes a la fecha prevista para la Transmisión, una notificación en la que incluya (a) los datos identificativos del transmitente y del adquirente, (b) el número de Acciones que pretende transmitir; y (c) el precio de la citada Transmisión. Dicha notificación deberá estar firmada por el transmitente y por el adquirente;
- 2º Una vez recibida la notificación, la Sociedad Gestora acusará recibo y podrá solicitar al transmitente información adicional que pueda necesitar para aprobar o denegar la Transmisión; en particular, sin limitación alguna, la Sociedad Gestora podrá solicitar aquella información del adquirente que considere necesaria o conveniente para dar cumplimiento a sus obligaciones por razón de la normativa de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo;
- 3º Asimismo, con carácter previo a la formalización de la Transmisión, el adquirente de las Acciones deberá remitir a la Sociedad Gestora el correspondiente Acuerdo de Suscripción debidamente firmado. Mediante la firma de dicho Acuerdo de Suscripción, el adquirente asumirá expresamente ante la Sociedad y la Sociedad Gestora, todos los derechos y obligaciones derivados de la adquisición y tenencia de las Acciones, y en particular, los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso vinculados a ellas (incluyendo la obligación de contribuir a la Sociedad los importes correspondientes a Distribuciones Temporales recibidas por los titulares anteriores de las Acciones y cuyo desembolso puede requerir la Sociedad Gestora);
- 4º La Sociedad Gestora deberá notificar al transmitente la aceptación o denegación de la Transmisión dentro del plazo de los treinta (30) días naturales siguientes a la recepción de la notificación remitida por el transmitente o, en su caso, desde que la Sociedad Gestora hubiera recibido toda la información adicional que hubiera solicitado. El adquirente no adquirirá la condición de Accionista hasta la fecha en que la Sociedad Gestora haya recibido el documento acreditativo de la Transmisión, haya remitido debidamente firmada y cumplimentada toda la documentación en materia de prevención de blanqueo de capitales, y haya sido inscrito por la Sociedad Gestora en el correspondiente registro de Accionistas, lo que no se producirá hasta que el adquirente haya hecho efectivo el pago de los gastos en que la Sociedad y/o la Sociedad Gestora hayan incurrido con motivo de la Transmisión. Con anterioridad a esa fecha la Sociedad Gestora no incurrirá en responsabilidad alguna con relación a las Distribuciones que efectúe de buena fe a favor del transmitente.

5º El adquirente estará obligado a reembolsar a la Sociedad y/o a la Sociedad Gestora todos los gastos incurridos directa o indirectamente en relación con la Transmisión de las Acciones propuestas (incluyendo a efectos aclaratorios todos los gastos legales y de auditores relacionados con la revisión de la transacción).

Sin perjuicio de lo anterior, las siguientes Transmisiones no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora, en el bien entendido de que quedarán sujetas a la aceptación por parte de la Sociedad Gestora del adquirente como inversor apto, teniendo en cuenta en particular, sin limitación, el cumplimiento de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales y los criterios recogidos en el presente Folleto, y deberán en todo caso notificarse debidamente a ésta dentro de un plazo mínimo de quince (15) Días Hábiles antes a la fecha de la Transmisión:

- i) Las Transmisiones por parte de un Accionista cuando sean imperativas de conformidad con la normativa regulatoria aplicable a dicho Accionista;
- ii) Las Transmisiones por parte de un Accionista que tenga la consideración de institución de inversión colectiva, fondo de pensiones o entidad de previsión social voluntaria, a cualquier otra entidad equivalente gestionada por el Accionista transmitente o su sociedad gestora; y
- iii) Las Transmisiones que se realicen entre la Sociedad Gestora, sus Afiliadas y sus empleados o administradores.

En caso de que las Acciones fueran objeto de una Transmisión forzosa en virtud de un proceso judicial o administrativo, o en el caso de Transmisiones *mortis causa*, la adquisición de Acciones de la Sociedad por adjudicación y/o por sucesión hereditaria conferirá al adjudicatario, al heredero o al legatario la condición de Accionista. La adquisición de Acciones por tales títulos implicará la aceptación por parte del adjudicatario, del heredero o del legatario del presente Folleto, del contenido de los estatutos, así como la asunción del Compromiso de Inversión pendiente de desembolso por cada una de las Acciones de las que ha devenido titular (incluyendo la obligación de contribuir a la Sociedad los importes correspondientes a las Distribuciones Temporales recibidas por los titulares anteriores de las Acciones transmitidas y cuyo desembolso pueda requerir la Sociedad Gestora).

No obstante, en adquisiciones en virtud de un proceso judicial o administrativo, o en el caso de Transmisiones *mortis causa*, y en caso de que existan motivos regulatorios que lo exijan, la Sociedad Gestora se reserva el derecho de presentar un adquirente de las Acciones distinto, o incluso, de adquirirlas ella misma, fijando como precio el valor liquidativo de las Acciones.

La Sociedad Gestora, o cualquier entidad vinculada a ella, podrá promover la puesta en contacto entre Accionistas interesados en transmitir Acciones de la Sociedad y aquellas personas interesadas en adquirir Acciones. En el caso de que se produzca una Transmisión en la que haya participado la Sociedad Gestora o cualquier entidad vinculada a ella, en los términos descritos anteriormente, la entidad participante del grupo tendrá derecho a percibir del comprador y/o del vendedor la retribución previamente pactada.

3.9.- Reembolso o amortización de Acciones

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Estatutos Sociales, los Accionistas podrán obtener el reembolso o la amortización total de sus Acciones tras la disolución y liquidación de la

Sociedad.

Asimismo, los Accionistas podrán obtener el reembolso parcial de sus Acciones antes de la disolución y liquidación de la Sociedad a discreción de la Sociedad Gestora, reembolsándose a los Accionistas la liquidez excedente de la Sociedad procedente de sus desinversiones. Dichos reembolsos se realizarán a todos los Accionistas en proporción a su respectiva participación en los Compromisos Totales.

4.- Valor liquidativo de las Acciones

El valor de las Acciones de la Sociedad será el resultado de dividir los fondos propios de la Sociedad por el número de Acciones en circulación. A estos efectos, el valor de los fondos propios de la Sociedad se determinará de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación.

En este sentido, la Sociedad Gestora determinará el valor liquidativo de las Acciones trimestralmente, así como cada vez que se produzca una Distribución a los Accionistas o un aumento o reducción de capital durante el Periodo de Colocación. El valor liquidativo de las Acciones se realizará teniendo en cuenta los principios del Plan General de Contabilidad español aprobado en el Real Decreto 1514/2007 y la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo. El valor liquidativo se publicará a los accionistas dentro de los tres meses del trimestre siguiente.

Salvo que se establezca lo contrario en el Folleto o en la legislación aplicable, se tomará el último valor liquidativo disponible, ajustado por todos aquellos hechos ciertos y conocidos por la Sociedad Gestora, y, por tanto, no será necesario calcular el valor liquidativo en una determinada fecha en los supuestos de amortización o Transmisión de las Acciones de un Accionista en Mora y de Transmisión de Acciones o realización de Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en los apartados 3.7., 3.8. y 3.2.2.

La Sociedad Gestora, en relación con la Sociedad, designará un valorador externo que verificará las valoraciones de las Inversiones.

CAPITULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

5.- Política de inversión de la Sociedad

5.1.- Descripción de la estrategia y de la política de inversión de la Sociedad

El objetivo principal de la Sociedad, de acuerdo con el artículo 9 apartado 1 y, en particular, apartado 2.a) de la Ley 22/2014, consiste en generar valor para sus Accionistas 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 coinversión 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.

El objetivo de la Sociedad es lograr la mayor rentabilidad ajustada al riesgo de sus Compromisos Totales en Entidades Participadas. Para ello, la Sociedad podrá invertir, de acuerdo con lo estipulado anteriormente, en una cuantía superior a sus Compromisos Totales, si bien la suma de dichas inversiones no podrá superar ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales y, en ningún caso podrá solicitarse a los Accionistas un desembolso superior al 100% de sus respectivos Compromisos de Inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, los importes mantenidos como tesorería de la Sociedad tales como los importes desembolsados por Accionistas con carácter previo a la ejecución de una inversión, o los importes percibidos por la Sociedad como resultado de una desinversión, dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su distribución a los Accionistas, podrán ser invertidos en depósitos bancarios u otros activos líquidos, con sujeción a la legislación aplicable vigente en cada momento, incluyendo entidades gestionadas por la Sociedad Gestora.

5.2.- Sectores empresariales hacia los que se orientan las Inversiones

Se realizarán Inversiones en Entidades Participadas, sin otras restricciones que las establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014, esto es, Inversiones enfocadas en el sector inmobiliario.

5.3.- Áreas geográficas hacia las que se orientan las Inversiones

La Sociedad realizará sus Inversiones en los países pertenecientes al Espacio Económico Europeo, así como Suiza y el Reino Unido, si bien se buscará que predominen, sin carácter limitativo, las Inversiones realizadas en España y Portugal.

5.4.- Tipos de entidades en las que se pretende participar y criterios para su selección

La Sociedad invertirá principalmente en Entidades Participadas dedicadas a la tenencia, adquisición construcción y reforma y operación de activos inmobiliarios, con las limitaciones establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014.

5.5.- Porcentajes generales máximos y mínimos que se pretenden ostentar

- i) Límites por sectores: no se establecen límites máximos ni mínimos por sectores dentro del ámbito sectorial de inversión de la Sociedad descrito con anterioridad.
- ii) Límites por áreas geográficas: no se establecen límites máximos ni mínimos por áreas geográficas, dentro del ámbito geográfico de inversión de la Sociedad descrito con anterioridad.
- iii) Límites de diversificación por fase de desarrollo de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por fases de desarrollo.
- iv) Límite por tamaño de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por tamaño de Entidades Participadas.
- v) Porcentajes de participación: Las ECR no podrán invertir más del 25 por ciento de su activo invertible en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35 por ciento en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.

Sin perjuicio de lo anterior, durante los tres primeros años desde la Fecha de Cierre Inicial se establece un periodo transitorio en el que no aplicarán las limitaciones de diversificación dispuestas en la Ley 22/2014.

5.6.- Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones y fórmulas de desinversión

Con carácter general, las Inversiones de la Sociedad se mantendrán hasta la finalización del Periodo de Inversión.

No obstante, cuando la Sociedad Gestora lo estime conveniente, podrá enajenar posiciones de la Sociedad en las Entidades Participadas durante el Período de Inversión cuando aprecie circunstancias que así lo aconsejen.

5.7.- Tipos de financiación que concederá la Sociedad

No se prevé que la Sociedad provea de otra forma de financiación a las Entidades Participadas distinta de la toma de participaciones y concesión de préstamos participativos u otras formas de financiación previstas en la Ley 22/2014

5.8.- Modalidades de intervención de la Sociedad en los Fondos Subyacentes y Co-Inversiones, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración

Si bien no está previsto que se produzca, la Sociedad o, en su caso, la Sociedad Gestora podrá tener presencia en los órganos y comités de inversores, así como en cualquier otro órgano similar de las Entidades Participadas.

5.9.- Uso de derivados

La Sociedad no invertirá en instrumentos derivados. No se considerarán como instrumentos derivados los de cobertura de tipos de cambio y tipos de interés.

5.10.- Apalancamiento: tipos y fuentes de apalancamiento

La Sociedad podrá recibir dinero en forma de préstamo o crédito para facilitar la gestión

de la Sociedad y atender las necesidades de tesorería, así como otorgar las garantías que a dichos efectos fueran necesarias, hasta un importe máximo equivalente a un cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos Totales, o del objetivo de los Compromisos Totales mientras dure el Periodo de Colocación, y con el límite del importe de la parte de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, todo ello con arreglo a la legislación que sea aplicable en cada momento.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, que se constituya una prenda o cesión de los derechos de la Sociedad, representados por los Compromisos de Inversión no desembolsados, frente a algunos o todos los inversores de la Sociedad. Además, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, la pignoración sobre cualesquiera derechos económicos que la Sociedad pueda tener con respecto a las Entidades Participadas.

5.11.- Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

Los principales riesgos asociados a la actividad de la Sociedad son resumidos en el **Anexo II** del presente Folleto.

5.12.- Consideraciones Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG)

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento SFDR, la Sociedad deberá divulgar determinada información sobre sostenibilidad. En la fecha del presente Folleto, en cumplimiento del Artículo 7 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles (“Reglamento de Taxonomía”), la Sociedad Gestora manifiesta que la Sociedad se clasifica como producto financiero que promueve características medioambientales y/o sociales y de gobernanza (ASG), en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR.

Las Inversiones de la Sociedad pueden estar sujetas a riesgos de sostenibilidad (ASG, ambientales, sociales y de gobernanza). Estos incluyen riesgos medioambientales (como por ejemplo exposición al cambio climático y riesgos de transición), riesgos sociales (por ejemplo, desigualdad, salud, inclusión, relaciones laborales, etc.) y de gobernanza (falta de supervisión sobre aspectos materiales de sostenibilidad o falta de políticas y procedimientos relacionados con la ética de la entidad). El riesgo de sostenibilidad de las Inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica.

La Sociedad Gestora cuenta con procedimientos para la integración de los riesgos de sostenibilidad en los procesos de inversión. Se aplican criterios excluyentes en sectores especialmente expuestos a riesgos de sostenibilidad definidos en las Políticas de Inversión Socialmente Responsable (ISR) y de Sostenibilidad de la Sociedad Gestora. La información de estas políticas ASG puede ser consultada en www.santanderalternatives.com.

Los riesgos de sostenibilidad pueden ocasionar un impacto material negativo en el valor de las Inversiones al manifestarse como riesgos financieros sobre las Inversiones de la cartera, los cuales pueden afectar negativamente al valor liquidativo de la participación en la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión y en la fase de seguimiento de las

inversiones. Para realizar una correcta gestión de las incidencias en materia de sostenibilidad que puedan surgir a través de las inversiones, se llevará a cabo el seguimiento de los indicadores obligatorios relativos de Real Estate recogidos en la Tabla 1 de los RTS (“Regulatory Technical Standards”) y como mínimo dos indicadores opcionales de las Tabla 2 del Anexo I de los RTS.

5.13.- Fondos Paralelos

Se establece expresamente que la Sociedad Gestora podrá constituir, conforme a lo establecido en el Folleto, cualesquiera otras entidades de capital riesgo o cualesquiera otros vehículos de inversión colectiva con la misma política y estrategia de inversión gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora y/o sus Afiliadas, al objeto de coinvertir con la Sociedad (“**Fondos Paralelos**”, e individualmente “**Fondo Paralelo**”).

La Sociedad Gestora suscribirá acuerdos de sindicación de inversiones en Entidades Participadas con Fondos Paralelos, con arreglo a los términos y condiciones que estime oportunos y siempre sujeto al cumplimiento de la Ley 22/2014.

La Sociedad Gestora invertirá en las Entidades Participadas una cantidad total de inversión, y distribuirá dicha cantidad entre la Sociedad y otros Fondos Paralelos a prorrata, en función de sus respectivos patrimonios totales comprometidos o capacidad de inversión en la estrategia concreta de que se trate, salvo en aquellos casos en los que la Sociedad Gestora determine otra fórmula de reparto, atendiendo a motivos fiscales y/o regulatorios y/o a factores de diversificación, estrategia de inversión, exposición previa de la cartera, etc., todo ello de acuerdo con lo establecido a tales efectos en las políticas internas de la Sociedad Gestora redactadas de acuerdo con su Reglamento Interno de Conducta.

Dado que no se tendrá conocimiento de los Compromisos Totales de la Sociedad hasta la finalización del Periodo de Colocación, los acuerdos de inversión suscritos las Entidades Participadas podrán contemplar la posibilidad de adquirir o transmitir participaciones en Entidades Participadas ya adquiridas por la Sociedad o los Fondos Paralelos, 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.

En todo caso, la Sociedad Gestora se compromete a dedicar todos los recursos materiales y humanos necesarios para la óptima gestión de los activos de la Sociedad, sin que la existencia de Fondos Paralelos pueda comprometer su labor fiduciaria y la diligencia y transparencia en el desarrollo de la misma.

5.14.- Fondos Sucesores

Salvo que medie consentimiento de los Accionistas adoptado por acuerdo de la Junta General de Accionistas, la Sociedad Gestora no podrá iniciar el Periodo de Inversión de los Fondos Sucesores hasta que la Sociedad haya sido invertida o comprometida para su inversión, al menos, el 70% de los Compromisos Totales. Se entenderá por Fondo Sucesor a aquella entidad de capital riesgo que esté gestionada por la Sociedad Gestora, domiciliada en España y que compita directamente con la Sociedad por el mismo tipo de

oportunidades de inversión, por tener los mismos objetivos, criterios y estrategias de inversión, excluyendo cualquier Fondo Paralelo, así como aquellas entidades creadas para la canalización de inversiones de un grupo familiar (el “**Fondo Sucesor**”, conjuntamente “**Fondos Sucesores**”). Se entenderá que existe competencia directa cuando el Fondo Sucesor invierta siguiendo una política de inversión análoga a la de la Sociedad, actuando en el mismo ámbito económico y geográfico, con las mismas rentabilidades objetivo, en el mismo *asset class* o *sub-sector* inmobiliario y en las mismas fases de desarrollo que los proyectos en los que invierta la Sociedad.

En cualquier caso, si se constituyen Fondos Sucesores, la Sociedad Gestora deberá continuar atendiendo debidamente los asuntos de la Sociedad y asegurarse de que los conflictos de interés que pudieran afectar a la Sociedad con respecto a dichos Fondos Sucesores son gestionados conforme al Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora.

6.- Régimen de co-inversión

La Sociedad Gestora, cuando lo considere beneficioso para el interés de la Sociedad y sin perjuicio de las coinversiones y/o acuerdos de sindicación de Inversiones realizadas, podrá ofrecer oportunidades de co-inversión a los Accionistas, siempre que éstos hayan manifestado su interés con anterioridad, y siempre que la oportunidad de inversión exceda del importe que la Sociedad Gestora, actuando de buena fe, considere adecuado para la Sociedad y resto de vehículos gestionados o asesorados por la Sociedad Gestora.

Las co-inversiones deberán en todo caso regirse por los siguientes parámetros:

- i) Establecerse en términos *pari passu* entre la Sociedad y los Accionistas co-inversores en el contexto de la co-inversión, de manera que resulten de aplicación los mismos términos y condiciones de la Sociedad al Accionista co-inversor;
- ii) Los gastos y demás obligaciones y responsabilidades relacionados con una co-inversión serán compartidos por la Sociedad y los Accionistas co-inversores en proporción a su participación en el importe total co-invertido;
- iii) Estarán debidamente documentadas por escrito mediante acuerdos de co-inversión vinculantes y exigibles; y
- iv) Se regirán por el principio de transparencia respecto de los demás Accionistas que hayan mostrado su interés en estas oportunidades y, consecuentemente, la Sociedad Gestora informará a estos Accionistas de cualquier nueva oportunidad de co-inversión que sea ofrecida de acuerdo con este apartado.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá ofrecer oportunidades de co-inversión a terceros que no sean Accionistas de la Sociedad cuando la Sociedad no disponga de capacidad suficiente por sí mismo para realizar una inversión, siempre que se cumplan las condiciones anteriores previstas para la co-inversión con Accionistas.

7.- Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés

La Sociedad Gestora instaurará sistemas de gestión del riesgo apropiados a fin de determinar, medir, gestionar y controlar adecuadamente todos los riesgos pertinentes en relación con la estrategia de inversión de la Sociedad y a los que esté o pueda estar

expuesta, así como garantizar que el perfil de riesgo de la Sociedad se adecue a su política y estrategia de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora dispone, además, de un sistema adecuado de gestión de la liquidez, así como de procedimientos que le permiten controlar el riesgo de liquidez de la Sociedad, con el fin de garantizar el cumplimiento de obligaciones presentes y futuras derivadas del apalancamiento en que haya podido incurrir.

Por último, la Sociedad Gestora dispondrá y aplicará procedimientos administrativos y organizativos eficaces para detectar, impedir, gestionar y controlar los conflictos de intereses que puedan darse con el fin de evitar que perjudiquen a los intereses de la Sociedad y sus Accionistas.

8.- Mecanismos para la modificación de la Política de Inversión

Para la modificación de la Política de Inversión de la Sociedad será necesaria la modificación de los Estatutos Sociales.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la Ley 22/2014, toda modificación de los Estatutos Sociales deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y a los Accionistas una vez se hubiera procedido a su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

9.- Reinversión

La Sociedad Gestora podrá decidir la reinversión de los ingresos recibidos por la Sociedad durante el Periodo de Inversión hasta un máximo del ciento treinta por ciento (130%) de los Compromisos Totales.

CAPITULO III COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD

10.- Remuneración de la Sociedad Gestora

10.1.- Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios, una comisión de gestión anual equivalente al uno con diez por ciento (1,10 %), con cargo al patrimonio de la misma, que se calculará aplicando el porcentaje anteriormente indicado sobre la base de cálculo prevista en el apartado siguiente (la “**Comisión de Gestión**”).

Dicha Comisión de Gestión se calculará de la siguiente manera:

- (a) Durante los 12 primeros meses de vida de la Sociedad, a contar desde el momento de la Fecha de Cierre Inicial, sobre el importe de los Compromisos Totales de la Sociedad;
- (b) Desde el primer aniversario de la Fecha de Cierre Inicial y en adelante, sobre el capital invertido en Entidades Participadas menos el coste de adquisición de las Inversiones que hayan sido desinvertidas, siempre y cuando dicho importe no supere el importe de los Compromisos Totales de la Sociedad.

La Comisión de Gestión se devengará y calculará diariamente, abonándose por trimestres anticipados. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de

octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que comenzará en la Fecha del Cierre Inicial y finalizará el 31 de marzo, el 30 de junio, el 30 de septiembre o el 31 diciembre inmediatamente siguiente, salvo el último trimestre, que finalizará en la fecha de liquidación de la Sociedad (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión abonada).

La Comisión de Gestión correspondiente a cada ejercicio, calculada según los cálculos indicados anteriormente, no incluirá el importe equivalente al cien por cien de los ingresos o comisiones que la Sociedad Gestora haya percibido en relación con la ejecución o tenencia de las inversiones realizadas por la Sociedad, incluyendo a efectos aclaratorios (pero sin limitación) cualquier remuneración, comisión o consideración de cualquier tipo, recibida como consecuencia de asistencia a consejos, servicios de asesoría o consultoría, y comisiones derivadas de transacciones cerradas o fallidas, quedando excluidos cualesquiera importes que la Sociedad Gestora o cualquier de sus Afiliadas pueden recibir como contraprestación por cualquier actividad de financiación o de otra naturaleza que esté relacionada con las actividades la Sociedad, netos de impuestos, devengados en el ejercicio actual y/o en los ejercicios anteriores y que no han sido compensados.

Dado que la Sociedad podrá invertir en Fondos Subyacentes gestionados por la Sociedad Gestora, cualquier importe neto, que, en concepto de comisión de gestión, la Sociedad Gestora perciba con origen en la inversión de esta Sociedad en Fondos Subyacentes gestionados por ella, no se incluirá como gasto de la Comisión de Gestión.

De conformidad con el artículo 20.1.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del actual Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”), la Comisión de Gestión que perciba la Sociedad Gestora estará exenta del IVA.

10.2.- Comisión de Éxito

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una Comisión de Éxito en función de los rendimientos netos de esta, en los términos que se regulan en las Reglas de Prelación, reguladas en el apartado 3.2.3 (la “**Comisión de Éxito**”).

De conformidad con el artículo 20.1.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, la Comisión de Éxito que perciba la Sociedad Gestora estará exenta del IVA.

10.3.- Comisión de Suscripción

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una comisión de suscripción sobre el Compromiso de Inversión correspondiente a cada inversor, que se abonará en la fecha del primer desembolso del Accionista en cuestión, y cuyo pago no supondrá una disminución de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso ni la suscripción de Acciones, cuyo importe será calculado aplicando un porcentaje del cero coma cincuenta por ciento (0,50%) sobre el importe total del Compromiso de Inversión suscrito por cada inversor (la “**Comisión de Suscripción**”). La Sociedad Gestora podrá, a su discreción, abstenerse de cobrar la Comisión de Suscripción por condiciones objetivas y no discriminatorias.

10.4.- Gastos de Depositario

El Depositario percibirá una comisión de la Sociedad, como contraprestación por su servicio de depositario, con cargo al último patrimonio neto publicado de la misma (la “**Comisión de Depositaria**”). La Comisión de Depositaria será la reflejada en la siguiente

tabla, los datos están expresados en porcentaje sobre el último patrimonio neto publicado de la Sociedad:

Comisión de depositaría en función del Patrimonio Neto de la Sociedad

Comisión de Depositaría en función del Patrimonio Neto de la Sociedad Hasta 50 millones de euros.....	0,065%
Entre 50 y 200 millones de euros.....	0,055%
Más de 200 millones de euros.....	0,050%
Nueva inversión en activos no cotizados.....	600 Eur por operación
Nuevas aportaciones de capital o desinversión.....	150 Eur por operación

La Comisión de Depositaría se cobrará por tramos no acumulativos esto quiere decir que se aplicará a la totalidad del último patrimonio neto publicado la única comisión que aplique, es decir, si el Fondo tuviese cien (100) millones de euros, la única Comisión de Depositaría sería de 0,055% sobre la totalidad del último patrimonio neto publicado. La Comisión de Depositaría se devengará diariamente y se liquidará con periodicidad trimestral en los cinco (5) últimos días hábiles del trimestre posterior a aquél que se facture, tomando de base el último valor liquidativo publicado de la SCR al cierre del trimestre a facturar.

10.5.- Gastos de Establecimiento

La Sociedad abonará a la Sociedad Gestora una comisión para cubrir todos los gastos derivados del establecimiento y estructuración de la misma, por importe igual al cero coma uno por ciento (0,1%) de los Compromisos Totales, con un máximo de doscientos mil (200.000) euros (los “**Gastos de Establecimiento**”).

Dichos Gastos de Establecimiento comprenderán todos los gastos de carácter preliminar derivados de la constitución de la Sociedad, entre otros: (i) los honorarios y gastos legales (abogados, notario y registro); (ii) las tasas de inscripción en la CNMV; (iii) gastos de comunicación, promoción, intermediación, contables y captación de fondos; (iv) gastos de elaboración e impresión de Acuerdos de Suscripción, de elaboración y/o presentación e impresión del presente Folleto y demás documentos relativos a la Sociedad; y (v) los demás gastos y costes, tales como viajes, gastos de mensajería, impuestos y tasas y cualesquiera otras cargas administrativas atribuibles a la Sociedad relacionados con la constitución y registro de la Sociedad.

Cualesquiera Gastos de Establecimiento que excedan dicho importe serán asumidos por la Sociedad Gestora, salvo que el Comité de Supervisión autorice que sean asumidos por la Sociedad, total o parcialmente.

10.6.- Gastos Operativos

Tendrán la consideración de “**Gastos Operativos**” todos los gastos directos o indirectos (con el IVA aplicable, en su caso) incurridos en relación con la operativa, organización, control y administración de la Sociedad, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- i) Gastos relacionados con la elaboración de informes y notificaciones para los Accionistas, traducciones, la distribución de informes anuales y semestrales o

- trimestrales, así como la distribución de todos los demás informes o documentos que exijan las leyes aplicables;
- ii) Gastos por asesoría legal y auditoría de la Sociedad, concretamente los de abogados, auditores, consultores o asesores externos con relación a la identificación, valoración, negociación, adquisición, mantenimiento, seguimiento, control, protección y liquidación de las Inversiones;
 - iii) Gastos relacionados con las *due diligence* que se lleven a cabo para las Inversiones, sean o no finalmente ejecutadas, así como los gastos relativos a viajes relacionados con el análisis o dicha *due diligence*, su ejecución, seguimiento y posterior desinversión;
 - iv) Valoraciones y contabilidad, incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros y declaraciones fiscales, y el cálculo del valor liquidativo de las Acciones, quedando excluidos en todo caso los costes de la llevanza de la contabilidad de la propia Sociedad Gestora dentro de su ámbito de actuación;
 - v) Gastos registrales;
 - vi) Comisiones devengadas por depositarios;
 - vii) Gastos de organización del Comité de Inversión, el Comité de Supervisión, incluyendo, en su caso, las dietas de asistencia que hayan de abonarse a sus miembros o invitados, y/o gastos de viaje y alojamiento, en su caso, y la Junta General de Accionistas;
 - viii) Honorarios de consultores externos y comisiones bancarias;
 - ix) Gastos de actividad informativa, publicitaria y divulgación en general;
 - x) Cualesquiera costes asociados a las operaciones fallidas si se hubiera llegado a adoptar la decisión de invertir por parte de la Sociedad Gestora;
 - xi) Gastos de asistencia a las juntas anuales de partícipes de las Entidades Participadas en las que la Sociedad participe.
 - xii) Los costes de consultores externos relacionados con servicios que la Sociedad Gestora hubiera acordado prestar a la Sociedad, de acuerdo con sus obligaciones derivadas de la Ley 22/2014 y el cumplimiento de todas las actuaciones necesarias en el marco de FATCA y CRS;
 - xiii) Los costes de cualquier seguro de responsabilidad, o fianza que cubra cualquier coste, gasto o pérdida derivado(s) de cualquier responsabilidad, demanda por daños o perjuicios u otras medidas solicitadas contra la Sociedad Gestora o la Sociedad por la vulneración de la normativa, o incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Folleto, o que surjan de otro modo con respecto a la Sociedad;
 - xiv) Las comisiones o intereses devengados por préstamos y financiaciones concedidas a la Sociedad, así como cualquier coste relacionado con la cobertura del riesgo por tipo de cambio;
 - xv) Obligaciones tributarias; y
 - xvi) Los demás gastos administrativos en los que se incurra.

La Sociedad será responsable del pago de los Gastos Operativos, pudiendo los gastos recurrentes ser imputados con cargo a los beneficios, seguidamente con cargo a las ganancias de capital, y por último con cargo a los activos de la Sociedad.

La Sociedad reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por esta que, de acuerdo con el presente Folleto, correspondan a la Sociedad.

CAPITULO IV LA SOCIEDAD GESTORA

11.- General

La Sociedad Gestora está administrada por un consejo de administración, teniendo sus miembros una reconocida honorabilidad empresarial o profesional. Asimismo, los consejeros cuentan con conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras y de gestión empresarial.

La composición del consejo de administración de la Sociedad Gestora puede ser consultada en los registros de la CNMV y disponible en su sitio web www.cnmv.es.

12.- Cese de la Sociedad Gestora y efectos sobre las comisiones de la Sociedad

12.1.- Cese de la Sociedad Gestora

12.1.1 Cese sin Causa

La Sociedad Gestora podrá ser cesada, una vez hayan transcurrido veinticuatro (24) meses a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, si los Accionistas, mediante acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas, acuerdan su cese por cualquier motivo debidamente justificado distinto de un supuesto de Cese con Causa (según se define más adelante), debiéndose proponer en todo caso una sociedad gestora sustituta, y teniendo esta que haber sido aceptada por la Sociedad (“**Cese sin Causa**”).

En todo caso, ante un acuerdo de Cese sin Causa según lo que antecede, la Junta General de Accionistas deberá comunicar el cese a la Sociedad Gestora con un preaviso mínimo de tres (3) meses antes de que la nueva sociedad gestora sustituya a la Sociedad Gestora, con objeto de llevar a cabo una transición ordenada.

En el supuesto de Cese sin Causa, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Gestión devengadas hasta el momento en que tenga lugar el cese de acuerdo con lo establecido en el apartado 10.1. del presente Folleto, incrementada en la inferior de las siguientes penalidades:

- i) La Comisión de Gestión correspondiente a tres (3) anualidades tomando como base para su cálculo el importe agregado de los Compromisos de Inversión de los Accionistas de la Sociedad existentes al momento que se formalice el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas pertinente para su cese; o
- ii) La Comisión de Gestión correspondiente al periodo que hubiera mediado desde el momento del Cese sin Causa hasta el fin del periodo de duración de la Sociedad, y en su caso, sus prórrogas, según se establece en el apartado correspondiente, tomando como base para su cálculo el importe agregado de los Compromisos de

Inversión de los Accionistas existentes al momento que se formalice el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas pertinente para su cese.

Asimismo, en caso de Cese sin Causa, la Sociedad Gestora conservará su derecho a percibir la Comisión de Éxito conforme a lo establecido en los apartados 10.2. y 3.2.3 del presente Folleto, si el cese se hubiese producido a partir de la finalización del Periodo de Inversión. Si el cese se produce con anterioridad a la finalización de dicho periodo, se aplicará la proporción correspondiente en función del tiempo transcurrido desde la Fecha de cierre Inicial hasta la fecha del cese efectivo, sobre la base de cálculo de la duración total del Periodo de Inversión, exclusivamente en relación con aquellas Inversiones llevadas a cabo con anterioridad a la fecha efectiva del Cese sin Causa de la Sociedad Gestora.

De producirse el Cese sin Causa de la Sociedad Gestora y demás empleados de la Sociedad Gestora que tuvieran algún Compromiso de Inversión con la Sociedad, estos dejarán de tener la obligación de desembolso de aquellos Compromisos de Inversión que estuvieran pendientes en el momento en que se decidió el Cese sin Causa.

A estos efectos, se reconoce el derecho de la Sociedad Gestora a acceder a toda la documentación contable y de cualquier otro tipo que pueda ser necesaria para determinar si concurren las circunstancias que, en su caso, dieran lugar a que la Sociedad Gestora sustituida tenga derecho a cobrar la Comisión de Éxito en los términos previstos en este apartado.

En el supuesto de que se cumplan las condiciones previstas en este apartado para que nazca el derecho de la Sociedad Gestora sustituida a percibir la Comisión de Éxito, la nueva sociedad gestora sustituta tendrá la obligación de practicar las deducciones en los importes distribuidos a los Accionistas que sean necesarias para atender y garantizar suficientemente el pago de las cantidades que le correspondan a la Sociedad Gestora, respondiendo solidariamente frente a la misma en caso de incumplimiento.

En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos los requisitos o trámites exigidos para la designación de la sociedad gestora sustituta.

12.1.2 Cese con Causa

Se entenderá por resolución con causa los siguientes supuestos:

- i) Sentencia judicial firme por parte del órgano judicial competente; o resolución firme por parte de la autoridad competente, y en los siguientes supuestos: (a) incumplimiento grave de las obligaciones de la Sociedad Gestora; (b) dolo, fraude, negligencia grave, mala fe o que en el marco de un procedimiento penal se alcance una sentencia firme condenatoria de la Sociedad Gestora y/o de sus accionistas en la gestión de los intereses de los Accionistas;
- ii) Suspensión o revocación de la autorización otorgada por la CNMV a la Sociedad Gestora y/o a la Sociedad por causas imputables a la Sociedad Gestora.

En caso de un cambio de regulación o criterios de supervisión aplicables que conlleve la suspensión o revocación de la autorización de la Sociedad Gestora y/o de la Sociedad otorgada por la CNMV, la Sociedad Gestora hará sus mejores esfuerzos

para adaptarse, y/o hacer que la Sociedad se adapte, a la nueva regulación que resulte de aplicación para mantener la autorización correspondiente.

En el caso de que la adaptación a la nueva regulación no pudiera realizarse o tuviera consecuencias desfavorables para la Sociedad Gestora, ésta podrá proponer una nueva sociedad gestora que la sustituya, cuya designación deberá ser aprobada mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas. En caso de que la designación de la sociedad gestora sustituta no fuera aprobada, o la Sociedad Gestora no hubiese propuesto una sociedad gestora sustituta, los Accionistas podrán acordar mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas la liquidación de la Sociedad, en cuyo caso la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión, la Comisión de Éxito, así como, en su caso, cualesquiera importes que le correspondiera en su calidad de Accionista de la Sociedad, hasta la completa liquidación de la Sociedad.

- iii) Declaración del concurso de acreedores de la Sociedad Gestora, en caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora será la administración concursal la que deberá solicitar el cambio conforme al procedimiento descrito en el presente Folleto. La CNMV, en su caso, podrá acordar dicha sustitución, bien cuando no sea solicitada por la administración concursal, dando inmediata comunicación de ella al juez del concurso, o bien en caso de cese de actividad por cualquier causa. De no producirse la aceptación de la nueva sociedad gestora en un plazo de seis (6) meses la Sociedad entrará en fase de disolución.

Para solicitar la sustitución de la Sociedad Gestora por los supuestos anteriores, se requerirá acuerdo de la Junta General de Accionistas (el “**Cese con Causa**”). La Sociedad Gestora estará obligada a comunicar a los Accionistas cualquiera de los supuestos que pueden dar lugar a un Cese con Causa, tan pronto como sea posible tras su acaecimiento y, en cualquier caso, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al momento en que tuviera conocimiento de ello.

En el supuesto de Cese Con Causa, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Gestión devengada hasta el momento en que tenga lugar el cese de acuerdo con lo establecido en el apartado 10.1. de este Folleto.

Asimismo, en caso de Cese con Causa, la Sociedad Gestora conservará su derecho a percibir un importe igual al sesenta por ciento (60%) de la Comisión de Éxito, conforme a lo establecido en los apartados 10.2. y 3.2.3 exclusivamente en relación con aquellas Inversiones llevadas a cabo con anterioridad a la fecha efectiva del Cese con Causa de la Sociedad Gestora.

13.- Sustitución voluntaria de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora solo podrá solicitar su sustitución a la CNMV de conformidad con este Folleto, enviando la correspondiente solicitud a la CNMV junto con la propuesta y aceptación de la sociedad gestora sustituta.

Cuando la sociedad gestora sustituta pertenezca al mismo grupo de sociedades que la Sociedad Gestora, o sea una sociedad participada, directa o indirectamente, por la sociedad cabecera de dicho grupo, y mantenga a la mayoría de los miembros del Comité

de Inversión, no será precisa actuación alguna por parte de los Accionistas, ni procederá ninguna modificación en el Folleto (salvo la mera modificación de la Sociedad Gestora).

En cualquier otro supuesto en que la Sociedad Gestora inste su sustitución, será necesario el acuerdo de la Junta General de Accionistas, para aceptar a la nueva sociedad gestora sustituta, aceptar los nuevos miembros del Comité de Inversión que proponga designar, en su caso, y aprobar las modificaciones al Folleto que procedan. En caso de que en el plazo de seis (6) meses, desde la fecha en que la Sociedad Gestora informe a los Accionistas de su intención de cesar en sus funciones, no se llegue a designar ninguna sociedad gestora sustituta, la Sociedad deberá disolverse y liquidarse de conformidad con el presente Folleto.

La sustitución surtirá efectos desde el momento en que se inscriba la modificación que la refleje en los Registros de la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos los requisitos o trámites exigidos para la designación de la sociedad gestora sustituta.

14.- Comité de supervisión

14.1.- Constitución y composición.

La Sociedad Gestora podrá decidir, a su discreción, la constitución de un comité formado por representantes de los Accionistas en los términos y con las funciones previstos en este Folleto (el “**Comité de Supervisión**”).

Tentativamente el Comité de Supervisión estará formado por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, si bien la Sociedad Gestora podrá modificar el número de miembros siendo en todo caso impar.

La Sociedad Gestora también podrá nombrar a un representante de la propia Sociedad Gestora.

14.2.- Funciones.

Las funciones del Comité de Supervisión serán las siguientes:

- a) En relación a los Conflictos de Interés, se informará de cualquier conflicto de interés que haya podido surgir en relación a las Inversiones de la Sociedad.
- b) Supervisar el cumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de este Folleto y, en particular, de la política de inversión de la Sociedad;
- c) Autorizar, en su caso, la asunción total o parcial por parte de la Sociedad de los Gastos de Establecimiento que excedan de un importe máximo de cien mil (100.000) euros, de conformidad con lo establecido en el apartado correspondiente del presente Folleto;
- d) Otorgar su visto bueno en el caso de fusión de la Sociedad con otras entidades de capital riesgo, ya sea por absorción o mediante la creación de una nueva; y

- e) Proporcionar orientación sobre la dirección estratégica de las inversiones y desinversiones.
- f) Cualquier otra función que pueda derivar de este Folleto.
En ningún caso el Comité de Supervisión participará en la gestión de la Sociedad, o en la toma de decisiones sobre inversiones y desinversiones.

14.3.- Funcionamiento.

Las reuniones del Comité de Supervisión serán convocadas, en su caso:

- a) Por la Sociedad Gestora cuando considere oportuno; o
- b) A instancia de la mayoría de sus miembros mediante escrito o correo electrónico a tal efecto.

No obstante lo anterior, si de acuerdo con dichos criterios no se alcanzara un número suficiente de miembros a juicio de la Sociedad Gestora en el Comité de Supervisión, la Sociedad Gestora podrá discrecionalmente establecer unos criterios mínimos inferiores a los anteriormente referidos.

Del mismo modo, las reuniones del Comité de Supervisión podrán celebrarse, teniendo la misma eficacia y validez, también por escrito y sin sesión, permitiéndose, además, la asistencia y el voto en el Comité de Supervisión mediante medios telemáticos (incluida la videoconferencia o la conferencia telefónica) siempre que se garantice debidamente la identidad de los miembros asistentes, y que dicha representación conste por escrito y con carácter especial para cada sesión.

En todo caso, la convocatoria tendrá que ser notificada por los convocantes con una antelación mínima de quince (15) días naturales, a través de: (i) carta certificada; (ii) carta enviada por mensajero/Courier; o (iii) correo electrónico dirigido a cada uno de los miembros. Excepcionalmente, en caso de que la reunión se convoque, a criterio de la Sociedad Gestora, con carácter urgente no será necesario respetar la referida antelación mínima, bastando con un plazo de convocatoria de veinticuatro (24) horas.

La Sociedad Gestora ejercerá las funciones de secretaría del Comité de Supervisión y será a quién corresponda el nombramiento del Presidente del Comité de Supervisión.

En relación con la toma de decisiones, cada uno de los miembros que componen el Comité de Supervisión tendrán derecho a la emisión de un (1) voto y las decisiones se adoptarán por mayoría simple.

En ningún caso podrán ejercer su derecho de voto los miembros del Comité de Supervisión que incurran en un conflicto de interés con relación a la resolución en cuestión, no computándose su voto a los efectos de calcular el quórum ni la mayoría requerida para la adopción de dicha resolución.

Con posterioridad a la finalización de cada reunión del Comité de Supervisión se redactará un acta que estará a disposición de sus miembros.

CAPITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

15.- Acuerdos con Accionistas y trato equitativo

La Sociedad Gestora garantizará el trato equitativo de los Accionistas. No obstante, la Sociedad Gestora, en su nombre y por cuenta de la Sociedad, sin requerir el consentimiento de los Accionistas que no la suscriban, queda facultada para alcanzar acuerdos, de forma individual, con determinados Accionistas, si bien estará obligada a comunicar al resto de Accionistas a los que les sean aplicables dichos acuerdos el contenido de los mismos.

16.- Información a los Accionistas

La Sociedad Gestora facilitará a cualquier Accionista toda la información requerida por la Ley 22/2014 y demás normativa aplicable, así como cualquier otra que sea exigible de conformidad con el Folleto de la Sociedad debidamente actualizado.

Además, de la obligación de información a los Accionistas anteriormente señalada, la Sociedad Gestora deberá:

- i) Facilitar a los Accionistas en los términos previstos en la Ley 22/2014 y, dentro de los primeros seis (6) meses de cada ejercicio, un informe anual que estará integrado por las cuentas anuales, el informe de gestión, el informe de auditoría, todo cambio material en la información proporcionada a los Accionistas que se haya producido durante el ejercicio objeto del informe y la información sobre remuneraciones que exige la Ley 22/2014;
- ii) Con posterioridad a la finalización del Período de Colocación, facilitar a los Accionistas con carácter trimestral y normalmente dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada trimestre, un informe no auditado de valoración de la cartera de Inversiones y cuentas no auditadas de la Sociedad referidas al trimestre inmediato anterior; e
- iii) Informar a los Accionistas, con carácter trimestral, de las inversiones y desinversiones realizadas por la Sociedad durante dicho período, con una descripción suficiente de las características de los Fondos Subyacentes y las Co-Inversiones (pudiendo éstas reflejarse agrupadas), así como de cualquier otro dato que pudiera ser relevante en relación con los mismos, incluyendo información relevante sobre la cartera de las Entidades Participadas, con sujeción a las limitaciones establecidas en los acuerdos de confidencialidad suscritos.

La Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas, a su costa, a la mayor brevedad posible, cuantas informaciones y documentos sean solicitados por estos para el cumplimiento de sus obligaciones legales o para atender requerimientos de información de cualesquiera autoridades judiciales o administrativas, sin que ello suponga una vulneración de la obligación de confidencialidad, según lo establecido en el Folleto.

17.- Criterios para la determinación de los resultados de la Sociedad

Los resultados de la Sociedad se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital- riesgo y por las disposiciones que la sustituyan en el futuro.

Los resultados de la Sociedad serán distribuidos de conformidad con la política general de Distribuciones y la normativa aplicable.

CAPITULO VI Fiscalidad

18.- Régimen fiscal aplicable a la Sociedad

Se advierte expresamente que el régimen fiscal puede sufrir modificaciones y que regirá en todo caso la normativa aplicable en cada momento.

El régimen fiscal de la Sociedad es el siguiente:

18.1.- Impuesto de Sociedades (en adelante, "IS").

De acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de entidades de capital riesgo, la Sociedad tributará conforme al régimen especial de las entidades de capital-riesgo previsto en el artículo 50 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"), resultándole de aplicación el régimen general de la LIS en todo lo no previsto en dicho artículo. El citado régimen especial contempla los siguientes beneficios fiscales:

i) **Plusvalías derivadas de la transmisión de las participaciones en las Inversiones.**

Con carácter general, la Sociedad podrá aplicar la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.3 de la LIS a las rentas positivas que obtenga de la transmisión de acciones o participaciones en Inversiones en las que haya tenido una participación de, al menos, un cinco por ciento (5%) durante, al menos, un año, y siempre bajo el cumplimiento del resto de los requisitos y condiciones establecidos en el citado artículo 21 de la LIS. A este respecto, en caso de Sociedades Participadas no españolas, deberá cumplirse el requisito de tributación mínima en el extranjero.

Asimismo, el artículo 50.1 de la LIS prevé una exención del noventa y nueve por ciento (99%) de las rentas positivas que la Sociedad obtenga en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las entidades de capital-riesgo a que se refiere el artículo 3 de la Ley 22/2014, en relación con aquellas rentas que no cumplan los requisitos establecidos en el art. 21 de la LIS, siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia de esas participaciones hasta el decimoquinto, ambos incluidos. Excepcionalmente, podrá admitirse una ampliación hasta el vigésimo año, inclusive.

En aquellos supuestos en los que la Inversión cuyos valores se transmiten haya accedido a la cotización en un mercado de valores regulado, la aplicación de la exención del noventa y nueve por ciento (99%) quedará condicionada a que la transmisión en la Inversión se produzca en un plazo no superior a 3 años desde su

admisión a cotización.

En caso de que los valores transmitidos provengan de Inversiones cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, la exención del noventa y nueve por ciento (99%) será aplicable siempre que, al menos, los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la Inversión estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica, distinta de la financiera, en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

No será aplicable la exención prevista en el artículo 50.1 de la LIS cuando:

- a) El adquirente resida en un país o territorio calificado como jurisdicción no cooperativa o paraíso fiscal.
- b) La persona o entidad adquirente esté vinculada con la sociedad de capital riesgo, salvo que sea otra entidad de capital-riesgo.
- c) Los valores transmitidos hubiesen sido adquiridos a una persona o entidad vinculada con la Sociedad.

Las rentas (o la parte de las rentas) que no califiquen para la aplicación de ninguna exención se incluirán en la base imponible del IS de la Sociedad y, de ser esta positiva, tributará a su tipo general del IS que, actualmente, es del veinticinco por ciento (25%).

- ii) Dividendos percibidos de las sociedades participadas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la LIS, las sociedades de capital riesgo podrán aplicar la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.1 de la misma Ley a los dividendos y, en general, participaciones en beneficios provenientes de las sociedades que promuevan o fomenten, con independencia del porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones.

El cinco por ciento (5%) no exento se incluirá en la base imponible del IS de la Sociedad y, de ser esta positiva, tributará a su tipo general que, actualmente, es del veinticinco por ciento (25%).

Lo previsto en el artículo 50 de la LIS no resultará de aplicación en relación con aquella renta que se obtenga a través de un país o territorio calificado como paraíso fiscal o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio.

18.2.- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, "ITPAJD")

Exención del ITPAJD como consecuencia de las operaciones definidas en los apartados 10 y 11 del art.45.1. B del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido del ITPAJD.

18.3.- IVA

La actividad de gestión de la Sociedad está exenta de IVA según lo establecido en la letra n del apartado 18º del artículo 20.1 de la Ley 37/1992 del IVA.

19.- Régimen fiscal aplicable al Accionista de la Sociedad

- a) Accionistas contribuyentes del Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas (“IRPF”): No les resultará de aplicación ninguna especialidad por su inversión en la Sociedad, por lo que estarán sometidos al régimen general del IRPF por las rentas que perciban de esta inversión.
- b) Accionistas contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente en España: La distribución de dividendos y, en general, las participaciones en beneficios que perciban de la Sociedad disfrutarán de la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.1 de la LIS en el IS o, en su caso, en el IRNR del Accionista, con independencia del porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones transmitidas. Asimismo, las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las Acciones de la Sociedad disfrutarán de la exención del noventa y cinco por ciento (95%) prevista en el artículo 21.3 de la LIS, también con independencia del porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones transmitidas. La exención no se aplica cuando el adquirente de las participaciones resida en un país o territorio calificado como jurisdicción no cooperativa o paraíso fiscal.
- c) Accionistas personas físicas o contribuyentes del IRNR sin establecimiento permanente en España: Los dividendos y, en general, las participaciones en beneficios, así como las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las Acciones de la Sociedad no se entenderán obtenidas en territorio español, salvo que se obtengan a través de un país o territorio calificado como jurisdicción no cooperativa o paraíso fiscal o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio (en cuyo caso, tributarán al tipo del IRNR del diecinueve por ciento (19%)).

ANEXO I

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, S.C.R., S.A.

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES,SCR, S.A.

Título I.- Denominación, objeto, domicilio y duración de la

Sociedad Artículo 1º.- Denominación social

Con la denominación de REAL ESTATE COLIVING OPPORTUNITIES, **S.C.R., S.A.**, (en adelante, la "**Sociedad**") se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se registrará por los presentes estatutos y, en su defecto, por lo previsto 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 (la "**Ley 22/2014**"), en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (el "**Real Decreto 1/2010**") y demás disposiciones vigentes que las complementen o sustituyan en el futuro.

Artículo 2º.- Objeto social

El objetivo principal del Fondo, de acuerdo con el artículo 9 apartado 1 y, en particular, apartado 2.a) de la Ley 22/2014, 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**").

El código de actividad económica de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) se corresponde con el número 6430 "Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares".

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos esenciales que no cumpla la Sociedad. Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse por la Sociedad antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

La Sociedad se constituye como una sociedad de capital-riesgo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 22/2014. Para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrá facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación a sus Entidades Participadas, en los términos previstos en la normativa de aplicación.

Artículo 3º.- Domicilio social

La Sociedad tendrá su domicilio social en Paseo de la Castellana, 24, 28046 Madrid.

El órgano de administración de la Sociedad será competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como para acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 4º.- Duración

La duración de la Sociedad será indefinida. La Sociedad dará comienzo a sus operaciones, como sociedad de capital-riesgo el mismo día en que quede debidamente inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Capital-Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “**CNMV**”), sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1/2010 y demás disposiciones que resulten de aplicación.

Artículo 5º.- Comunicaciones entre Accionistas y Administradores por medios telemáticos

Todos los accionistas y administradores, por el mero hecho de adquirir dicha condición, aceptan que las comunicaciones entre ellos y con la Sociedad puedan realizarse por medios telemáticos y están obligados a notificar a la Sociedad una dirección de correo electrónico y sus posteriores modificaciones, si se producen.

Artículo 6º.- Delegación de la gestión

De conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2014, la gestión de los activos de la Sociedad, sus inversiones y, en general, la dirección, administración y representación de la Sociedad, se realizará por una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva. Actuará como sociedad gestora a estos efectos **SANTANDER ALTERNATIVE INVESTMENTS, SGIIC, S.A.U.**, sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva de nacionalidad española, inscrita en el correspondiente registro administrativo de la CNMV con el número 287 (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”).

La delegación de facultades a favor de la Sociedad Gestora se entenderá sin perjuicio de aquellas competencias de la Junta General y del órgano de administración de la Sociedad que resulten legalmente indelegables por así establecerlo la Ley 22/2014 y el Real Decreto 1/2010.

Artículo 7º.- Depositario

De acuerdo con lo establecido en Ley 22/2014, la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, actuará como depositario de la Sociedad la entidad CACEIS BANK SPAIN, S.A., que tendrá encomendado el depósito o custodia de los valores, efectivo y, en general, de los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la vigilancia de la gestión de la Sociedad Gestora.

Título II.- Capital social y Acciones

Artículo 8º.- Capital y social y Acciones

El capital social de la Sociedad es de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000 €), representado por DOCE MIL (12.000) acciones ordinarias, nominativas, acumulables e indivisibles, de CIEN EUROS (100 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 12.000, ambas inclusive (las “**Acciones**”).

El capital social de la Sociedad se encuentra suscrito en su totalidad y desembolsado en un veinticinco por ciento (25%) por un importe de trescientos mil euros (300.000 €) quedando pendiente de desembolsar el setenta y cinco por ciento (75%) restante por un importe de novecientos mil euros (900.000 €), quedando la Sociedad Gestora o el consejo de administración de la Sociedad, según sea el caso, facultado para determinar el plazo concreto y la forma en que habrá de desembolsarse el setenta y cinco por ciento (75%) restante, debiendo en todo caso realizarse los desembolsos pendientes en metálico y dentro del plazo máximo de doce (12) meses desde la inscripción de la Sociedad en el registro de la CNMV.

La suscripción o adquisición de las Acciones implicará la aceptación de los presentes estatutos por parte del suscriptor o adquirente.

Las Acciones están representadas mediante títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples y contendrán todas las menciones señaladas como mínimas en el Real Decreto 1/2010.

Las Acciones ostentarán los mismos derechos económicos y políticos.

La Sociedad reputará accionistas a quien se halle inscrito como tal en el correspondiente Libro Registro de Acciones Nominativas.

Artículo 9º. Prestación accesoria

9.1 Contenido de la Prestación Accesoria

La totalidad de las Acciones llevará aparejada la prestación accesoria consistente en aportar al patrimonio neto de la Sociedad, dentro del plazo de 10 años contados a partir de la constitución de la Sociedad, una cantidad que será determinada por la Sociedad Gestora y que podrá ser desembolsada en una o varias ocasiones (la **“Prestación Accesoria”**).

Los titulares de las Acciones deberán realizar uno o varios desembolsos a solicitud del órgano de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora, de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente.

9.2 Solicitudes de las Aportaciones de Fondos

Los requerimientos a los titulares de las Acciones de desembolsar en favor de la Sociedad los importes que cada accionista se ha obligado a desembolsar en virtud de sus correspondientes acuerdos de suscripción hasta completar el importe total de la Prestación Accesoria se realizarán mediante el envío de una solicitud por parte del órgano de administración de la Sociedad, a instancias de la Sociedad Gestora al accionista correspondiente (**“Solicitudes de Desembolso”**), cursada con, al menos, quince (15) días de antelación a la fecha en la que deba realizarse el desembolso, a través de una notificación en la que se incluirá el importe y el plazo para el desembolso, así como el importe de la Prestación Accesoria pendiente de desembolso.

Los accionistas deberán efectuar en tiempo y forma el desembolso en el plazo que se indique en la Solicitud de Desembolso en la cuenta bancaria de la Sociedad abierta en el depositario de la Sociedad e indicada al efecto en la Solicitud de Desembolso.

El órgano de administración de la Sociedad adoptará los acuerdos que sean necesarios para la formalización de dichos desembolsos en la modalidad que determine la Sociedad Gestora, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

9.3 Destino de la Prestación Accesoria

Las aportaciones de fondos realizadas en desembolso de la Prestación Accesoria se destinarán a la

realización de inversiones, de acuerdo con los criterios de inversión y normas de selección de valores previstos en el Artículo 13º y al pago de gastos de la Sociedad.

9.4 Remuneración de la Prestación Accesorias

Los accionistas aportantes no percibirán ninguna retribución en concepto de la Prestación Accesorias adicional a los derechos que tengan reconocidos conforme a los presentes Estatutos.

9.5 Modificación de la Prestación Accesorias

La modificación y la extinción anticipada de la obligación de realizar la Prestación Accesorias habrá de ser aprobada con los requisitos previstos para la modificación de los Estatutos y requerirá, además, el consentimiento individual de todos los obligados.

9.6 Transmisión de las Acciones que lleven aparejada Prestación Accesorias

La transmisión *inter vivos* de Acciones que lleven aparejada Prestación Accesorias se registrará por las disposiciones generales del Artículo 10º (relativo al régimen de transmisión de las Acciones) y quedará condicionada en tanto en cuanto la Prestación Accesorias no haya sido completamente cumplida, a la aprobación del órgano de administración de la Sociedad.

En dicha votación, en caso de que resulte de aplicación, los miembros del órgano de administración designados a instancia de los accionistas titulares de las Acciones afectadas deberán abstenerse de votar y sus votos no serán tenidos en cuenta para el cálculo de la mayoría necesaria.

9.7 Incumplimiento de la Prestación Accesorias

En caso de incumplimiento total o parcial de la Prestación Accesorias, incluso involuntaria, se aplicará lo dispuesto en este Artículo.

En este sentido, en caso de incumplimiento total o parcial de la Prestación Accesorias, se devengará a favor de la Sociedad un interés de demora anual equivalente a una tasa del ocho por ciento (8%), calculado sobre el importe del desembolso requerido desde la fecha del primer requerimiento y, en todo caso, desde la fecha en que el Accionista ha de considerarse accionista incumplidor hasta la fecha de desembolso efectivo (o hasta la fecha de amortización o de venta de las Acciones del Accionista Incumplidor según se establece a continuación). Si el Accionista no subsanara el incumplimiento en el plazo de un (1) mes desde la fecha de la Solicitud de Desembolso, el Accionista será considerado automáticamente un “**Accionista Incumplidor**”.

El Accionista Incumplidor verá suspendidos sus derechos políticos (incluyendo aquellos relacionados con la votación en relación con los acuerdos de la Junta General de Accionistas u otro órgano similar) y económicos, compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que en su caso le correspondieran con cargo a las Distribuciones de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, deberá llevar a cabo, a su discreción, cualquiera de las siguientes alternativas (o una combinación de ellas):

- (i) exigir el cumplimiento de la obligación de desembolso y el abono del interés de demora mencionado y de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento; o
- (ii) cancelar las Acciones del Accionista Incumplidor, quedando retenidas por la Sociedad en concepto de penalización las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista Incumplidor y que no hayan sido reembolsadas a éste en la fecha de la cancelación, y limitándose los derechos del Accionista Incumplidor a percibir de la Sociedad, una vez que el resto de Accionistas hubieran recibido de la Sociedad Distribuciones por un importe

equivalente a la totalidad de las cantidades por ellos desembolsados durante la vida de la Sociedad, un importe equivalente a la menor de las siguientes cantidades: (a) el cincuenta por ciento (50%) de las cantidades desembolsadas a la Sociedad por el Accionista Incumplidor menos los importes que ya hubieran sido objeto de Distribución previamente; o (b) el cincuenta por ciento (50%) del último valor liquidativo de las Acciones correspondientes al Accionista Incumplidor en la fecha de la amortización.

Asimismo, de este importe a percibir por el Accionista Incumplidor, adicionalmente se descontarán: (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses, incurridos como consecuencia de la financiación requerida por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista Incumplidor; y (ii) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista Incumplidor más una cantidad equivalente a la comisión de gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia de la aplicación del presente apartado. A efectos aclaratorios, como consecuencia de la cancelación de las Acciones del Accionista Incumplidor, éste quedará excluido de la Sociedad; o

- (iii) requerir al Accionista Incumplidor que venda sus Acciones, en cuyo caso la Sociedad Gestora:
 - a. En primer lugar, ofrecerá la totalidad de las Acciones del Accionista Incumplidor a todos y cada uno de los Accionistas en la Sociedad mediante subasta, cuyo procedimiento será determinado por la Sociedad Gestora a su discreción.

La totalidad de las Acciones del Accionista Incumplidor serán ofrecidas a los Accionista a un precio inicial de compra equivalente al último valor neto contable de cada Acción, que podrá ser reducido hasta un cincuenta por ciento (50%) del último valor neto contable de cada Acción.

La Sociedad Gestora seleccionará la oferta en firme más alta entre los Accionistas por la totalidad de las Acciones del Accionista Incumplidor (en caso de ofertas iguales, se distribuirá a prorrata).

- b. En segundo lugar, si no se llegase a un acuerdo con ningún Accionista por la compra de la totalidad de las Acciones del Accionista Incumplidor en los términos de la sección (a) anterior, estas serán ofrecidas por la Sociedad Gestora mediante subasta a una persona o personas, a cuya venta determine la Sociedad Gestora que será en beneficio de la Sociedad. Dicha venta podrá efectuarse por el precio y siguiendo el procedimiento que la Sociedad Gestora determine a su discreción.

El precio acordado entre la Sociedad Gestora y la persona o personas interesada(s) será vinculante para el Accionista Incumplidor, que deberá cooperar con la Sociedad Gestora para completar la transmisión.

La Sociedad Gestora no tendrá que pagar el precio de venta al Accionista Incumplidor hasta que este haya firmado toda la documentación que solicite la Sociedad Gestora. De este importe a percibir por el Accionista Incumplidor, se descontarán: (i) cualesquiera costes, incluyendo intereses incurridos por la Sociedad para cubrir el importe no desembolsado por el Accionista Incumplidor, y (ii) cualesquiera costes incurridos por la Sociedad Gestora con relación al incumplimiento del Accionista Incumplidor más una cantidad equivalente a la comisión de gestión que la Sociedad Gestora dejara de percibir como consecuencia del incumplimiento.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente apartado, la transmisión de las Acciones, la constitución de cualquier clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables.

10.1 Restricciones a la transmisión de Acciones

Quedará sujeta a la autorización de la Sociedad Gestora la Transmisión de las Acciones por cualquier accionista, teniendo en cuenta que solo podrán transmitir sus Acciones aquellos accionistas que se encuentren al día de sus obligaciones frente a la Sociedad y a la Sociedad Gestora, así como la constitución de cargas y gravámenes sobre las mismas, excepto cuando dicha garantía sea en favor de una entidad del grupo de la Sociedad Gestora.

Cualesquiera Transmisiones directas o indirectas de Acciones (voluntarias o forzosas), así como la constitución de cualquier carga o gravamen sobre las Acciones ("**Transmisión**" o "**Transmisiones**") que no se ajuste a lo previsto en este artículo no serán válidas ni producirán efecto alguno frente a la Sociedad ni frente a la Sociedad Gestora.

Cualquier Transmisión deberá formalizarse siguiendo el procedimiento descrito en el apartado 9.2, considerando, no obstante:

- i) Que la Sociedad Gestora no denegará injustificadamente dicho consentimiento en el supuesto de Transmisiones a una "**Afiliada**" (entendida estas como, respecto de una persona física o jurídica, cualquier otra persona, física o jurídica, que directa o indirectamente controle a dicha persona, o sea controlada por aquella, en los términos previstos en el Artículo 42 del Código de Comercio) del accionista transmitente siempre y cuando dicha Afiliada estuviera controlada al cien por cien (100%) por el transmitente, o fuera titular del cien por cien (100%) de las participaciones o acciones del transmitente o la entidad que controlase al transmitente (siempre y cuando dicha Transmisión no se realice dentro de una serie de transmisiones en virtud de las cuales el accionista final no fuese una Afiliada del accionista transmitente original, supuesto que requerirá el consentimiento previo y por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción) y Transmisiones en favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del transmitente; y
- ii) Que no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora las Transmisiones por parte de un accionista cuando dicha restricción sea contraria a normativa de carácter sectorial aplicable a dicho accionista.

A título ejemplificativo, y sin carácter limitativo, se consideran causas objetivas para denegar la autorización solicitada las siguientes:

- i) Falta de la cualificación del adquirente como inversor apto para invertir en una entidad de capital riesgo de acuerdo con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 22/2014;
- ii) Falta de idoneidad del adquirente propuesto porque, a juicio razonado de la Sociedad Gestora, éste no reúna condiciones suficientes de honorabilidad comercial, empresarial o profesional o no cumpla con los estándares para su aceptación como cliente de acuerdo con lo previsto en cada momento por las políticas y procedimientos establecidos por la Sociedad Gestora en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo de conformidad con la normativa aplicable;
- iii) Falta de suficiencia financiera del adquirente propuesto para atender los desembolsos de los compromisos de aportación de accionistas pendientes de desembolso, apreciada a juicio razonado de la Sociedad Gestora;
- iv) Cuando el adquirente sea una entidad competidora de la Sociedad Gestora o de su grupo y su

admisión como accionista pueda resultar perjudicial para la Sociedad Gestora; o

- v) Cuando el accionista que pretenda transmitir su participación en la Sociedad se encuentre en un supuesto de incumplimiento y no se acredite suficientemente el compromiso de subsanación del mismo o la completa subrogación en las obligaciones del accionista en mora por parte del potencial adquirente.

La compraventa de Acciones implicará por parte del accionista transmitente, la reducción de su Compromiso de Inversión en el porcentaje en que se hubiera reducido su participación en la Sociedad, y por parte del adquirente, la asunción de un Compromiso de Inversión por un importe equivalente al porcentaje adquirido. A dichos efectos, el adquirente quedará automáticamente subrogado en la posición del accionista transmitente en relación con el correspondiente porcentaje de su Compromiso de Inversión y deberá ratificarse en la asunción de los derechos y obligaciones inherentes a la posición del accionista transmitente en el momento de formalizarse la Transmisión de Acciones, mediante la suscripción del correspondiente acuerdo de Compromiso de Inversión con la Sociedad Gestora.

En caso de que se produzca una Transmisión que no sea considerada válida, quedarán automáticamente suspendidos cualesquiera derechos económicos, así como derechos políticos de voto en la Junta General de Accionistas (y, en su caso, el Comité de Supervisión) correspondientes a las Acciones transmitidas en contravención de lo dispuesto en el siguiente apartado.

10.2 Procedimiento para la Transmisión de las Acciones

La transmisión de Acciones quedará sujeta a las siguientes reglas:

- 1º El accionista transmitente deberá remitir a la Sociedad Gestora, con una antelación mínima de un (1) mes a la fecha prevista para la Transmisión, una notificación en la que incluya (a) los datos identificativos del transmitente y del adquirente, (b) el número de Acciones que pretende transmitir; y (c) el precio de la citada Transmisión. Dicha notificación deberá estar firmada por el transmitente y por el adquirente;
- 2º Una vez recibida la notificación, la Sociedad Gestora acusará recibo y podrá solicitar al transmitente información adicional que pueda necesitar para aprobar o denegar la Transmisión; en particular, sin limitación alguna, la Sociedad Gestora podrá solicitar aquella información del adquirente que considere necesaria o conveniente para dar cumplimiento a sus obligaciones por razón de la normativa de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo;
- 3º Asimismo, con carácter previo a la formalización de la Transmisión, el adquirente de las Acciones deberá remitir a la Sociedad Gestora el correspondiente Acuerdo de Suscripción debidamente firmado. Mediante la firma de dicho Acuerdo de Suscripción, el adquirente asumirá expresamente ante la Sociedad y la Sociedad Gestora, todos los derechos y obligaciones derivados de la adquisición y tenencia de las Acciones, y en particular, los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso vinculados a ellas (incluyendo la obligación de contribuir a la Sociedad los importes correspondientes a Distribuciones Temporales recibidas por los titulares anteriores de las Acciones y cuyo desembolso puede requerir la Sociedad Gestora);
- 4º La Sociedad Gestora deberá notificar al transmitente la aceptación o denegación de la Transmisión dentro del plazo de los treinta (30) días naturales siguientes a la recepción de la notificación remitida por el transmitente o, en su caso, desde que la Sociedad Gestora hubiera recibido toda la información adicional que hubiera solicitado. El adquirente no adquirirá la condición de accionista hasta la fecha en que la Sociedad Gestora haya recibido el documento acreditativo de la Transmisión, haya remitido debidamente firmada y cumplimentada toda la documentación en materia de prevención de blanqueo de capitales, y haya sido inscrito por la

Sociedad Gestora en el correspondiente registro de accionistas, lo que no se producirá hasta que el adquirente haya hecho efectivo el pago de los gastos en que la Sociedad y/o la Sociedad Gestora hayan incurrido con motivo de la Transmisión. Con anterioridad a esa fecha la Sociedad Gestora no incurrirá en responsabilidad alguna con relación a las Distribuciones que efectúe de buena fe a favor del transmitente.

- 5º El adquirente estará obligado a reembolsar al Fondo y/o a la Sociedad Gestora todos los gastos incurridos directa o indirectamente en relación con la Transmisión de las Participaciones propuestas (incluyendo a efectos aclaratorios todos los gastos legales y de auditores relacionados con la revisión de la transacción).

Sin perjuicio de lo anterior, las siguientes Transmisiones no estarán sujetas al consentimiento de la Sociedad Gestora, en el bien entendido de que quedarán sujetas a la aceptación por parte de la Sociedad Gestora del adquirente como inversor apto, teniendo en cuenta en particular, sin limitación, el cumplimiento de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales y los criterios recogidos en el folleto, y deberán en todo caso notificarse debidamente a ésta dentro de un plazo mínimo de quince (15) Días Hábiles antes a la fecha de la Transmisión:

- i) Las Transmisiones por parte de un accionista cuando sean imperativas de conformidad con la normativa regulatoria aplicable a dicho accionista;
- ii) Las Transmisiones por parte de un accionista que tenga la consideración de institución de inversión colectiva, fondo de pensiones o entidad de previsión social voluntaria, a cualquier otra entidad equivalente gestionada por el accionista transmitente o su sociedad gestora; y
- iii) Las Transmisiones que se realicen entre la Sociedad Gestora, sus Afiliadas y sus empleados o administradores.

En caso de que las Acciones fueran objeto de una Transmisión forzosa en virtud de un proceso judicial o administrativo, o en el caso de Transmisiones *mortis causa*, la adquisición de Acciones de la Sociedad por adjudicación y/o por sucesión hereditaria conferirá al adjudicatario, al heredero o al legatario la condición de accionista. La adquisición de Acciones por tales títulos implicará la aceptación por parte del adjudicatario, del heredero o del legatario del folleto, del contenido de los estatutos, así como la asunción del Compromisos de Inversión pendiente de desembolso por cada una de las Acciones de las que ha devenido titular (incluyendo la obligación de contribuir a la Sociedad los importes correspondientes a las Distribuciones Temporales recibidas por los titulares anteriores de las Acciones transmitidas y cuyo desembolso pueda requerir la Sociedad Gestora).

No obstante, en adquisiciones en virtud de un proceso judicial o administrativo, o en el caso de Transmisiones *mortis causa*, y en caso de que existan motivos regulatorios que lo exijan, la Sociedad Gestora se reserva el derecho de presentar un adquirente de las Acciones distinto, o incluso, de adquirirlas ella misma, fijando como precio el valor liquidativo de las Acciones.

La Sociedad Gestora, o cualquier entidad vinculada a ella, podrá promover la puesta en contacto entre accionistas interesados en transmitir Acciones de la Sociedad y aquellas personas interesadas en adquirir Acciones. En el caso de que se produzca una Transmisión en la que haya participado la Sociedad Gestora o cualquier entidad vinculada a ella, en los términos descritos anteriormente, la entidad participante del grupo tendrá derecho a percibir del comprador y/o del vendedor la retribución previamente pactada.

Artículo 11º.- Usufructo de Acciones

En el caso de usufructo de Acciones, la cualidad de accionista reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. El usufructuario queda obligado a facilitar al nudo propietario el ejercicio de sus derechos. En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario, regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, lo previsto en el Real Decreto 1/2010 y, supletoriamente el

Código Civil.

Artículo 12º.- Prenda de Acciones

En caso de prenda de Acciones, corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de accionista. Si el propietario de las Acciones incumpliese la obligación de desembolsar los dividendos pasivos, el acreedor pignoraticio podrá cumplir por sí esta obligación o proceder a la realización de la prenda.

Título III.- Límites legales aplicables y política de inversiones

Artículo 13º.- Política de Inversión

13.1 Descripción de la estrategia y de la política de inversión de la Sociedad

El objetivo principal del Fondo es el descrito en el Artículo 2 de estos Estatutos y el recogido en el folleto informativo que la Sociedad tiene registrado, en cada momento, en la CNMV (el "Folleto").

13.2 Sectores empresariales hacia los que se orientan las Inversiones

Se realizarán Inversiones en Entidades Participadas, sin otras restricciones que las establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014, esto es, Inversiones enfocadas en el sector inmobiliario.

13.3 Áreas geográficas hacia las que se orientan las Inversiones

El Fondo realizará sus Inversiones en los países pertenecientes al Espacio Económico Europeo, así como Suiza y el Reino Unido, si bien se buscará que predominen, sin carácter limitativo, las Inversiones realizadas en España y Portugal.

13.4 Tipos de entidades en las que se pretende participar y criterios para su selección

El Fondo invertirá principalmente en Entidades Participadas dedicadas a la tenencia, adquisición construcción y reforma y operación de activos inmobiliarios, con las limitaciones establecidas en el apartado a) del artículo 9.2 de la Ley 22/2014.

13.5 Porcentajes generales máximos y mínimos que se pretenden ostentar

- i) Límites por sectores: no se establecen límites máximos ni mínimos por sectores dentro del ámbito sectorial de inversión del Fondo descrito con anterioridad.
- ii) Límites por áreas geográficas: no se establecen límites máximos ni mínimos por áreas geográficas dentro del ámbito geográfico de inversión del Fondo descrito con anterioridad.
- iii) Límites de diversificación por fase de desarrollo de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por fases de desarrollo.
- iv) Límite por tamaño de las Inversiones: no se establecen límites máximos ni mínimos por tamaño de Entidades Participadas.
- v) Porcentajes de participación: el Fondo no invertirá más del veinticinco por ciento (25%) de sus compromisos totales en una misma Entidad Participada, ni más del treinta y cinco por ciento (35%) en una misma Entidad Participada y sus Afiliadas.

Sin perjuicio de lo anterior, durante los tres primeros años desde la Fecha de Cierre Inicial se establece un periodo transitorio en el que no aplicarán las limitaciones de diversificación dispuestas en la Ley 22/2014.

13.6 Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las Inversiones y fórmulas de desinversión

Con carácter general, las Inversiones del Fondo se mantendrán hasta la finalización del Periodo de Inversión.

No obstante, cuando la Sociedad Gestora lo estime conveniente, podrá enajenar posiciones del Fondo en las Entidades Participadas durante el Período de Inversión cuando aprecie circunstancias que así lo aconsejen.

13.7 Tipos de financiación

No se prevé que el Fondo provea de otra forma de financiación a las Entidades Participadas distinta de la toma de participaciones y concesión de préstamos participativos u otras formas de financiación previstas en la Ley 22/2014, según se establece en el artículo 8 del Reglamento.

13.8 Servicios Accesorios que la Sociedad Gestora podrá realizar a favor de las Entidades Participadas

La Sociedad Gestora y/o cualquiera de sus Afiliadas podrá prestar servicios de asesoramiento y gestión de inmuebles a las Entidades Participadas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en base a lo dispuesto en el artículo 12 g) y 42.4.c) de la Ley 22/2014 (los “**Servicios Accesorios**”).

Las Servicios Accesorios prestadas por la Sociedad Gestora a las Entidades Participadas serán remuneradas en condiciones de mercado, según lo dispuesto en el apartado 15.7.

13.9 Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Entidades Participadas, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración

Si bien no está previsto que se produzca, la Sociedad Gestora podrá tener presencia en los órganos de gobierno, o cualesquiera otros órganos similares, de las Entidades Participadas.

13.10 Uso de derivados

El Fondo no invertirá en instrumentos derivados. No se considerarán como instrumentos derivados los de cobertura de tipos de cambio y tipos de interés.

13.11 Apalancamiento: tipos y fuentes de apalancamiento

El Fondo podrá recibir dinero en forma de préstamo o crédito para facilitar la gestión del Fondo y atender las necesidades de tesorería, hasta un importe máximo equivalente a un cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos totales, o del objetivo de los Compromisos totales mientras dure el Periodo de Colocación, y con el límite del importe de la parte de los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, todo ello con arreglo a la legislación que sea aplicable en cada momento.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, que se constituya una prenda o cesión de los derechos del Fondo, representados por los Compromisos de Inversión no desembolsados, frente a algunos o todos los inversores del Fondo. Además, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su discreción, la pignoración sobre cualesquiera derechos económicos que el Fondo pueda tener con respecto a las Entidades Participadas.

13.12 Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

La inversión en la Sociedad conlleva riesgos inherentes asociados este tipo de inversiones

Título IV.- Régimen y administración de la Sociedad Artículo

14º.- Órganos de la Sociedad

Los órganos que habrán de regir y administrar la Sociedad son:

- i) la junta general de accionistas.
- ii) El órgano de administración.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá delegar la gestión de los activos de la Sociedad a una sociedad gestora , en los términos previstos en el Artículo 5º de estos estatutos.

Sección A - De la Junta General de Accionistas de la Sociedad

Artículo 15º.- Junta General

Los accionistas, constituidos en Junta General, decidirán por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de la competencia de la Junta General.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la ley les reconoce.

Artículo 16º.- Clases de Juntas Generales

Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias, y habrán de ser convocadas por los administradores y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, así como designar los administradores y auditores de la Sociedad cuando sea procedente. Aunque la Junta General haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria, previo cumplimiento de los artículos 194 y 201 del Real Decreto 1/2010.

La Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Toda Junta General que no sea la prevista en el artículo 164 del Real Decreto 1/2010 tendrá la consideración de Junta General extraordinaria y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales, o cuando lo solicite un número de accionistas que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento (5%) del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, en cuyo caso la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.

Artículo 17º.- Convocatoria

La convocatoria por el órgano de administración, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se hará mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas (i) por conducto notarial, o (ii) por correo certificado con acuse de recibo, o (iii) por correo electrónico con acuse de recibo, o (iv) por cualquier otro procedimiento de comunicación individualizado y por escrito que asegure la recepción del anuncio por los accionistas en la dirección designada al efecto o en la que conste en la documentación de la Sociedad. La convocatoria deberá comunicarse a cada accionista, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta General.

No obstante lo anterior, y siempre que el órgano de administración lo estime oportuno, la Sociedad convocará por escrito a los accionistas, con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles a su celebración a través de cualquier medio que permita conocer la recepción de la misma por el destinatario (incluyendo, pero no limitado a, correo electrónico con acuse de recibo), la celebración de una reunión de la Junta General junto con el orden del día propuesto.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los accionistas se comprometen expresamente a acudir a la Junta General convocada de esta forma por la Sociedad o a hacerse representar en la misma mediante la delegación de la representación en favor de otro accionista, de forma que la misma pueda celebrarse con el carácter de universal en la fecha fijada en la correspondiente notificación.

La comunicación de la convocatoria expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General y los informes técnicos establecidos en la ley. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de, al menos, 24 horas.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General, incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta General.

Lo dispuesto en este Artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las Juntas Generales que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la ley aplicable.

No obstante, se entenderá convocada y quedará válidamente constituida la Junta General, con el carácter de universal, siempre que esté presente o representado todo el capital social, y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día.

Artículo 18º.- Legitimación para asistir a las Juntas Generales

Tendrán derecho a concurrir con voz y voto a las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, los titulares de Acciones que las tengan inscritas en el Libro-Registro de Acciones Nominativas con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General que corresponda.

Artículo 19º.- Asistencia y representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en el Real Decreto 1/2010.

Las restricciones a la representación no serán aplicables cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado; ni tampoco cuando aquél ostente poder general conferido en escritura pública con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta General tendrá la consideración de revocación.

Artículo 20º.- Constitución de la Junta General

La Junta General quedará válidamente constituida con el quórum mínimo exigido por la ley teniendo en cuenta los asuntos que figuren en el orden del día.

No obstante lo previsto en el apartado anterior, para la adopción de acuerdos relativos a los casos especiales que contempla el Real Decreto 1/2010, habrán de concurrir a la Junta General de accionistas, en primera convocatoria, el 50% del capital social suscrito con derecho de voto y, en segunda convocatoria, el 25% de dicho capital social.

Las ausencias de accionistas que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.

Artículo 21º.- Lugar de celebración. Juntas exclusivamente telemáticas. Constitución de la mesa.

Las Juntas Generales se celebrarán en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurare el lugar de celebración, se entenderá que la Junta General ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Serán válidas las celebraciones de las Juntas Generales exclusivamente mediante conferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro medio telemático que permita la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes y la participación efectiva de los asistentes. Cualquier persona que participe a través de los medios de comunicación descritos anteriormente tendrá la consideración de asistente a la citada reunión. En la convocatoria se describirán los plazos, formas, trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por los accionistas de sus derechos, para el adecuado reflejo en el acta del desarrollo de la Junta General de ejercicio de los derechos de los accionistas y para el ordenado desarrollo de las Juntas Generales. La asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una antelación superior a una hora antes del comienzo previsto de la reunión.

En las Juntas Generales de todas clases, con excepción en su caso de la convocada judicialmente, actuarán como Presidente (o en su caso, Vicepresidente) y Secretario (o en su caso, Vicesecretario) quienes ocupen dichos cargos en el seno del Consejo de Administración. En su defecto, ocuparán dichos cargos los accionistas designados al comienzo de la reunión por los accionistas concurrentes a la Junta General.

El Presidente dirigirá la reunión y resolverá las dudas reglamentarias que se susciten. El Secretario podrá ser persona no accionista, en cuyo caso tendrá voz, pero no voto.

Artículo 22º.- Mayorías para la adopción de acuerdos

Salvo disposición en contrario de estos Estatutos, los acuerdos de la Junta General de accionistas se adoptarán por las mayorías establecidas en el Real Decreto 1/2010.

Sin perjuicio de lo anterior, para la válida adopción de los acuerdos relativos a los asuntos que se mencionan a continuación, se exigirá, tanto en primera como en segunda convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el treinta por ciento (30%) del capital suscrito con derecho a voto, salvo que el acuerdo sea de carácter especial de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1/2010, que se requerirá el cincuenta por ciento (50%), y la adopción del acuerdo por una mayoría del setenta y cinco por ciento (75%) de los votos de los accionistas presentes o representados:

- i) El inicio del periodo de inversión de los fondos sucesores, entendidos estos como aquellas entidades de capital riesgo que estén gestionadas por la Sociedad Gestora, domiciliadas en España y que compitan directamente con la Sociedad por el mismo tipo de oportunidades de inversión, por tener los mismos objetivos, criterios y estrategias de inversión, excluyendo cualquier fondo paralelo (según estos se definen en el Folleto), así como aquellas entidades creadas para la canalización de inversiones de un grupo familiar.
- ii) La resolución del contrato de gestión establecido entre la Sociedad y la Sociedad Gestora por cualquier causa distinta de (i) Sentencia judicial firme por parte del órgano judicial competente; o resolución firme por parte de la autoridad competente, y en los siguientes supuestos (a) incumplimiento grave de las obligaciones de la Sociedad Gestora; (b) dolo, fraude, negligencia grave, mala fe o que en el marco de un procedimiento penal se alcance una sentencia firme condenatoria de la Sociedad Gestora y/o de sus accionistas en la gestión de los intereses de los accionistas de la Sociedad; (ii) suspensión o revocación de la autorización otorgada por la CNMV a la Sociedad Gestora y/o a la Sociedad por causas imputables a la Sociedad Gestora o; (iii) declaración de concurso de acreedores de la Sociedad Gestora.
- iii) La sustitución de la Sociedad Gestora, exceptuando aquellos casos en los que la sociedad gestora sustituta pertenezca al mismo grupo de sociedades que la Sociedad Gestora, o sea una sociedad participada, directa o indirectamente, por la sociedad cabecera de dicho grupo, y mantenga a la mayoría de los miembros del comité de inversión;
- iv) La finalización de la suspensión del periodo de inversión de la Sociedad en caso de que se hubiera resuelto o llegado a término, por cualquier motivo, el contrato de prestación de servicios de asesoramiento suscrito entre la Sociedad Gestora y su asesor de inversiones;
- v) La sustitución del asesor de inversiones de la Sociedad Gestora, sobre las entidades propuestas por la Sociedad Gestora, y la consecuente finalización de la suspensión del periodo de inversión de la Sociedad.

Artículo 23º.- Acta de la Junta General

De las reuniones de la Junta General se extenderá acta en el libro llevado al efecto. Las actas, una vez aprobadas, serán firmadas por el Secretario (o en su caso, por el Vicesecretario) del órgano o de la sesión, con el visto bueno de quien hubiera actuado en ella como Presidente.

La facultad de certificar las actas y los acuerdos de los órganos de la Sociedad corresponden a las personas y cargos que se especifican en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil.

Sección B – Del órgano de administración

Artículo 24º.- Modos de organizar el órgano de administración

La Sociedad será administrada, a elección de la Junta General (sin necesidad de modificación estatutaria), por:

- i) Un administrador único. En este caso, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.
- ii) Dos (2) administradores o más, que actúen solidariamente. En este caso, el poder de representación corresponde a cada administrador, sin perjuicio de las disposiciones estatutarias o de los acuerdos de la Junta General sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno.
- iii) Dos (2) administradores que actuarán de forma mancomunada.
- iv) Un consejo de administración compuesto por un mínimo de tres (3) miembros y hasta un máximo de doce (12).

Artículo 25º.- Competencia del órgano de administración

Es competencia del órgano de administración la representación y la suprema dirección y administración de la Sociedad en juicio o fuera de él, de todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en estos estatutos, así como de todas aquellas actuaciones exigidas por las leyes y estos estatutos y sin perjuicio de los actos reservados expresamente por los mismos a la Junta General con arreglo a las disposiciones de estos estatutos y la ley aplicable.

Artículo 26º.- Nombramiento y duración de cargos

La competencia para el nombramiento de los administradores corresponde exclusivamente a la Junta General.

Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de accionista.

Queda prohibido que ocupen cargos en la Sociedad y en su caso, ejercerlos a las personas declaradas incompatibles en la medida y condiciones fijadas por la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, normativa autonómica concordante y otras de carácter especial, así como a los que estén incursos en las prohibiciones del artículo 213 del Real Decreto 1/2010.

Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, sin perjuicio de su reelección por iguales periodos de seis (6) años, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a la destitución de los mismos de conformidad a lo establecido en el Real Decreto 1/2010 y en estos estatutos.

Artículo 27º.- Régimen y funcionamiento del Consejo de Administración

La convocatoria del Consejo de Administración se realizará por escrito y deberá incluir un orden del día detallado de la reunión. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con siete (7) días naturales de antelación. Cuando la reunión deba realizarse con urgencia, será suficiente convocarla con una antelación mínima de tres (3) días naturales, en las mismas condiciones que las convocatorias ordinarias.

Será válida la reunión del Consejo de Administración sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión,

presentes o representados, la mitad más uno de los vocales.

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento.

El consejero sólo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

Las reuniones se llevarán a cabo en español y deberán celebrarse en el término municipal del domicilio social.

Cada consejero tendrá derecho a emitir un voto en el Consejo de Administración.

Salvo los acuerdos en que la ley exija mayoría reforzada, las decisiones del Consejo de Administración se entenderán válidamente adoptadas por la mayoría absoluta de los consejeros, presentes o debidamente representados por otro consejero en la reunión.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

También designará a la persona que ostente el cargo de Secretario y de Vicesecretario. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en las personas que se designen para ostentar el cargo de Secretario y Vicesecretario, en cuyo caso éstos tendrán voz, pero no voto.

El Presidente podrá invitar a las reuniones del Consejo de Administración a aquellas personas que, con base en sus conocimientos técnicos o financieros, considere oportunas o convenientes según los asuntos a tratar en dicha reunión. Estas personas invitadas por el Presidente tendrán voz pero no derecho de voto en las reuniones del Consejo de Administración.

El Presidente dirigirá las deliberaciones, debiendo seguirse el orden del día de la reunión. El Presidente expondrá las consideraciones que juzgue oportunas sobre el asunto debatido, y con posterioridad concederá el uso de la palabra a los consejeros que lo hayan solicitado, por el orden en que lo hayan efectuado. Finalizada la deliberación de cada asunto comprendido en el orden del día se procederá a su votación, resultando aprobado en el caso de que reúna las mayorías necesarias conforme a la ley o a estos estatutos, según la naturaleza del acuerdo.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los consejeros, se produjesen vacantes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas, hasta que se reúna la siguiente Junta General.

Los acuerdos del Consejo de Administración se consignarán en acta, que deberá ser aprobada por el propio órgano al final de la reunión o en la siguiente, el acta será firmada por el Secretario del Consejo de Administración o de la sesión con el visto bueno de quien hubiera actuado en ella como Presidente. El acta se transcribirá en el libro de actas.

Artículo 28º.- Retribución de los administradores

El cargo de administrador en su condición de tal no será retribuido, sin perjuicio del reembolso por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención que incurran como consecuencia del desempeño de su cargo. Todo ello sin perjuicio de, en su caso, aquellos consejeros que presten otros servicios adicionales bajo contrato laboral o de cualquier otra índole, que cobrarán en virtud de dichos contratos.

Título V.- Ejercicio social y cuentas anuales

Artículo 29º.- Ejercicio social

El ejercicio social de la Sociedad se ajustará al año natural. Terminará, por tanto, el 31 de diciembre de cada año. Excepcionalmente, el primer ejercicio social comenzará el día en el que la Sociedad quede debidamente inscrita en el Registro Administrativo especial de Sociedades de Capital-Riesgo de la CNMV, y finalizará el 31 de diciembre siguiente.

Artículo 30º.- Aplicación de resultados anuales y distribución de dividendos

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado. El acuerdo de distribución de dividendos se ajustará en todo caso a los requisitos exigidos por el Real Decreto 1/2010 y los presentes estatutos, y determinará el momento y la forma de pago. Se podrá acordar la distribución de dividendos a cuenta de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1/2010 y demás disposiciones de aplicación.

Artículo 31º.- Valoración de los activos

La valoración de los activos se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la Ley 22/2014 y demás disposiciones aplicables.

Artículo 32º.- Designación de auditores

Las cuentas anuales de la Sociedad deberán ser auditadas en la forma legalmente establecida. La designación de los auditores de cuentas habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico que haya de ser examinado. La designación recaerá en alguna de las personas o entidades que se refiere el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

Título VI.- Disolución y liquidación

Artículo 33º.- Disolución y liquidación

La Sociedad se disolverá por las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 363 y siguientes del Real Decreto 1/2010.

Quienes fueran administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General hubiese designado otros al acordar la disolución.

Una vez satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos contra la Sociedad, y asegurados los no vencidos, el haber social se liquidará y dividirá entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

ANEXO II

FACTORES DE RIESGO

La Sociedad es considerada una Sociedad de Inversión Alternativa, se considera un producto complejo y, por tanto, es una Sociedad con perfil de riesgo elevado, la inversión en la Sociedad está sujeta a diversos riesgos que impactan en la evolución de la Sociedad, entre los que cabe destacar los siguientes:

1. Riesgo regulatorio vinculado a la Sociedad

La aplicación del régimen fiscal propio de las entidades de capital riesgo está sujeta al cumplimiento de diversos requisitos, entre ellos, el cumplimiento del coeficiente mínimo obligatorio de inversión en empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera. Por tanto, el mantenimiento de dicho régimen fiscal puede depender de que la actividad principal realizada por las empresas que sean titulares de las residencias de estudiantes y de profesionales, en las que invierta la Sociedad, se consideren en todo momento como actividad de naturaleza no inmobiliaria.

Asimismo, el marco regulatorio aplicable a la Sociedad, así como su interpretación, puede cambiar durante la vida de la misma, pudiendo tener dichos cambios, un efecto no deseado sobre los resultados de la Sociedad.

2. Riesgo de inversión y/o mercado

El valor de cualquier inversión de la Sociedad puede aumentar o disminuir durante la vida de la Sociedad. No está garantizada ni la obtención de los retornos objetivos de la Sociedad ni la devolución de la inversión inicial a los inversores.

Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas son intrínsecamente más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas dado que las entidades no cotizadas son generalmente de menor tamaño, más vulnerables a los cambios en el mercado y a cambios tecnológicos, y excesivamente dependientes de la capacidad y compromiso para con las mismas de su equipo gestor.

Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas pueden resultar de difícil salida. En el momento de liquidación de la Sociedad, siempre contando con el acuerdo de los inversores, dichas inversiones podrían ser distribuidas en especie, de modo que los Accionistas de la Sociedad se conviertan en inversores de dichas entidades no cotizadas.

El éxito de la Sociedad dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar inversiones adecuadas. No obstante, no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar adecuadas y exitosas.

El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los resultados futuros de las inversiones de la Sociedad.

3. Riesgo de liquidez

Los inversores de la Sociedad deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Sociedad.

4. Riesgo de apalancamiento y/o crédito

La Sociedad invertirá en Entidades Participadas que, a su vez, pueden financiar sus inversiones con deuda y con las estructuras típicas en operaciones apalancadas que, por su naturaleza, se hallan sometidas a un elevado nivel de riesgo financiero.

5. Riesgo de gestión

La Sociedad será gestionado por la Sociedad Gestora. Los inversores de la Sociedad no podrán adoptar decisiones de inversión ni cualesquiera otras decisiones respecto de la inversión en Entidades Participadas en nombre de la Sociedad.

El éxito de la Sociedad dependerá en gran medida de la preparación y experiencia de los profesionales de la Sociedad Gestora de la Sociedad y no existe garantía alguna de que dichos profesionales continúen prestando sus servicios en la Sociedad Gestora durante toda la vida de la Sociedad.

6. Riesgo en la obtención de oportunidades de inversión

Es posible que la Sociedad no consiga invertir en Entidades Participadas durante el Periodo de Inversión o que los Compromisos de desembolso suscritos con las Entidades Participadas no alcancen el volumen esperado.

La Sociedad puede tener que competir con otras sociedades para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de inversión pueden ser llevadas a cabo por la Sociedad.

7. Riesgos regulatorios, jurídicos y fiscales

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio), como la modificación de la normativa o su interpretación por parte de los organismos competentes o supervisores de la Sociedad, que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus inversores, sus inversiones, la rentabilidad de éstas o sobre la posibilidad de mantenerlas por la Sociedad o sus inversores o sobre su régimen económico, financiero o jurídico. Además, no puede garantizarse que todas las inversiones de la Sociedad obtengan el tratamiento más eficiente desde un punto de vista fiscal para la Sociedad o sus accionistas.

8. Riesgo de incumplimiento por parte de un inversor

En caso de que un inversor de la Sociedad no cumpla con la obligación de desembolsar su Compromiso de Inversión y cualquier otra cantidad requerida por la Sociedad de acuerdo con el Folleto o los Estatutos Sociales, el Accionista en Mora podrá verse expuesto a las diversas acciones que la Sociedad ponga en marcha en su contra.

9. Riesgo país

La mayoría de las inversiones que la Sociedad tiene previsto realizar serán en Entidades Participadas españolas o extranjeras domiciliadas en Europa.

Los acontecimientos imprevistos de índole social, política o económica que se produzcan en un país pueden afectar negativamente al valor de las inversiones de la Sociedad, haciéndolas más volátiles u ocasionándoles pérdidas.

Además, a lo largo de la vida de la Sociedad, pueden darse periodos de incertidumbre en los mercados globales económicos y de capitales, lo que puede tener un impacto negativo en la rentabilidad y retornos de la Sociedad a largo plazo.

10. Riesgo de la divisa

Algunas Entidades Participadas pueden llevarse a cabo en monedas distintas del Euro, y por tanto, su valor puede oscilar en función de los tipos de cambio.

11. Riesgo de valoración

La valoración de la Sociedad dependerá de las Entidades Participadas, así como de los métodos de valoración utilizados. Asimismo, las fechas de dichas valoraciones pueden ser distintas a las de la entrega de la valoración por parte de la Sociedad Gestora de la Sociedad a los inversores. A la valoración de las inversiones de la Sociedad habrá que deducir además el importe de todos aquellos gastos y comisiones que se deban repercutir en la Sociedad.

Las comisiones y gastos de la Sociedad afectan a la valoración del mismo. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida de la Sociedad el impacto tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las acciones de la Sociedad por debajo de su valor inicial.

12. Riesgo de sostenibilidad

Es todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo real o posible sobre el valor de la inversión. El impacto del riesgo de sostenibilidad es variado y dependerá, entre otros, del riesgo específico, del sector de actividad y de su localización geográfica.

El listado de factores de riesgo contenido en este Anexo no tiene carácter exhaustivo ni pretende recoger una explicación completa de todos los posibles riesgos asociados a la inversión en la Sociedad. Los inversores en la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

ANEXO III ANEXO DE SOSTENIBILIDAD

Información precontractual de los productos financieros a que se refieren el artículo 8, apartados 1, 2 y 2 bis, del Reglamento (UE) 2019/2088 y el artículo 6, párrafo primero, del Reglamento (UE) 2020/852

Nombre del producto: Real Estate Coliving Opportunities, S.C.R; Identificador legal de entidad: [*]

Características medioambientales y/o sociales



¿Este producto financiero tiene un objetivo de inversión sostenible?

Sí

No

Realizará como mínimo la proporción siguiente de **inversiones sostenibles con un objeto medioambiental**: ___%

en actividades económicas que pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

en actividades económicas que no pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

Realizará como mínimo la proporción siguiente de **inversiones sostenibles con un objeto social**: ___%

Promueve características medioambientales o sociales y aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá como mínimo un ___% de inversiones sostenibles

con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que no puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

con un objetivo social

Promueve características medioambientales o sociales, **pero no realizará ninguna inversión sostenible**

¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?

Las inversiones de la Sociedad promueven características sociales y medioambientales que buscarán la reducción de las emisiones GEI, consumos de energía más eficientes, así como materiales más sostenibles y/o la gestión de residuos a través de la obtención de certificaciones de sostenibilidad en edificios reconocidas como LEED, BREEAM o similares.

Asimismo, la Sociedad considera que promover las características de sostenibilidad incluye aspectos más allá de los medioambientales. Por ello, la Sociedad identifica como aspectos a promover las condiciones de bienestar de los inquilinos. A través de las inversiones se busca contribuir a las necesidades de los mismos, contribuyendo a su bienestar.

La Sociedad buscará que la promoción de estas características se realice en todas las inversiones, siempre y cuando la naturaleza de las inversiones lo permita. Además, se tendrán en cuenta la certificación obtenida y las características del activo para priorizar las acciones a abordar.

En particular, para el desarrollo de nuevos proyectos o la renovación de activos existentes, se promoverá la obtención de certificaciones en sostenibilidad de los activos que incluyen la evaluación de aspectos ambientales como la energía o la polución, y de aspectos sociales como la salud y la seguridad. Igualmente promoverá y

Inversión sostenible significa una inversión en una actividad económica que contribuye a un objetivo medioambiental o social, siempre que la inversión no cause perjuicio significativo a ningún objetivo medioambiental o social y que las empresas en las que se invierte sigan prácticas de buena gobernanza

La **taxonomía de la UE** es un sistema de clasificación previsto en el Reglamento (UE) 2020/852, por el que se establece una lista de **actividades económicas medioambientalmente sostenibles**. Ese Reglamento no prevé una lista de actividades económicas socialmente sostenibles. Las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental pueden ajustarse, o no, a la taxonomía.

monitorizará la revalorización de los residuos y la presencia de zonas verdes según sea viable en cada desarrollo. Con el fin de facilitar esta gestión, promoverá también la inclusión de cláusulas verdes en los acuerdos con desarrolladores para obtener mejor información del desempeño ambiental y social, así como apoyar la colaboración entre las partes.

En cuanto a activos en operación, se promoverá igualmente la obtención de certificaciones en sostenibilidad de los activos que incluyen la evaluación de aspectos ambientales como la energía o la contaminación, y de aspectos sociales como la salud y la seguridad. Igualmente promoverá y monitorizará la revalorización de los residuos y la presencia de zonas verdes según sea viable en cada activo. Con el fin de facilitar esta gestión, promoverá también la inclusión de cláusulas verdes en los acuerdos con operadores para obtener mejor información del desempeño ambiental y social, así como apoyar la colaboración entre las partes.

¿Qué indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir la consecución de cada una de las características medioambientales o sociales promovidas por este producto financiero?

Los indicadores de sostenibilidad son utilizados por la Sociedad para supervisar el logro de las características ambientales y sociales que promueve:

- **Certificación ambiental de activos:** La Sociedad usará estándares reconocidos para calificar el desempeño ambiental de sus activos. Se utilizarán certificaciones de sostenibilidad de edificios reconocidas (por ejemplo BREEAM, LEED y otras similares) para todas las edificaciones durante las obras de construcción y operación a través de sus manuales correspondientes para la Nueva Construcción y la Operación.
 - El % de activos de nueva construcción certificados y los niveles alcanzados para cada certificación.
 - El % de activos renovados certificados y los niveles alcanzados para cada certificación.
 - El % de activos operativos certificados y los niveles alcanzados para cada certificación.
- **Revalorización de residuos:** La Sociedad mide el porcentaje de revalorización de los residuos producidos durante los desarrollos de nueva construcción y renovación.
 - Cantidad total de residuos generados (toneladas) y la tasa de reciclaje (%)
- **Emisiones de GEI:** Se calculan las emisiones de GEI asociados a la operación del edificio. Estos se calculan convirtiendo el consumo de electricidad y otras fuentes de emisión asociadas a la operación en emisiones de CO₂ a partir de factores de conversión reconocidos para el periodo correspondiente publicado por las autoridades nacionales.
 - Cantidad de GEI operativos producidos en toda la cartera (ktCO₂e)
- **Contratos con cláusulas verdes:** La Sociedad podrá incluir ciertas cláusulas de intercambio de información y cooperación, denominadas "cláusulas verdes", en los contratos con los operadores y desarrolladores con el fin de compartir información de datos relacionados con las temáticas ESG y facilitar y mejorar el desempeño ESG de los activos de la cartera de la Sociedad.
 - % de contratos con operadores y desarrolladores con cláusulas verdes incluidas.

En el caso de que el desempeño de alguno de estos indicadores no sea adecuado para la promoción de las características medioambientales o sociales, se llevará a cabo un análisis para identificar los motivos y aplicar las medidas de remediación necesarias.

● ¿Cuáles son los objetivos de las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte lograr y de qué forma contribuye la inversión sostenible a dichos objetivos?

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.

Lo indicadores de sostenibilidad miden cómo se alcanzan las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero.

Las principales incidencias adversas son las incidencias negativas más importantes de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad relativos a asuntos medioambientales, sociales y laborales, al respeto de los derechos humanos y a la lucha contra la corrupción y el soborno.

¿De qué manera las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte realizar no causan un perjuicio significativo a ningún objetivo de inversión sostenible medioambiental o social?

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.

¿Cómo se han tenido en cuenta los indicadores de incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.

¿Cómo se ajustan las inversiones sostenibles a las Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y los principios rectores de las Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos? Detalles:

No aplica. El producto no realiza inversiones sostenibles.



¿Tiene en cuenta este producto financiero las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?

✘ Sí.

La Sociedad considera las principales incidencias adversas de sus decisiones de inversión en factores de sostenibilidad.

Con este fin, se tienen en cuenta los factores de sostenibilidad en las decisiones de inversión a lo largo de todas las etapas principales del proceso de decisión y gestión de inversión durante el ciclo de vida de las propiedades en su cartera.

Para realizar una correcta gestión de las incidencias en materia de sostenibilidad que puedan surgir a través de las inversiones, se llevará a cabo el seguimiento de los 2 indicadores obligatorios para activos inmobiliarios recogidos en la Tabla 1 de los RTS. Adicionalmente, se reportarán como mínimo dos indicadores opcionales de las Tabla 2 del Anexo I de los RTS aplicable a activos inmobiliarios.

Este seguimiento se elaborará mediante un análisis periódico de los diferentes indicadores en cada uno de los activos en los que se invierte. Adicionalmente, en aquellos casos en los que haya limitaciones en la disponibilidad y calidad de los datos, se trabajará con los operadores para poder cubrir dichas limitaciones. La información sobre las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad que se han considerado se reporta en la información periódica en el apartado “¿Cómo este producto ha tenido en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?” de la plantilla de información periódica establecida en el Anexo IV de las normas técnicas de regulación de SFDR.

La mitigación de dichos impactos adversos se consigue aplicando exclusiones a aquellos sectores con mayor potencial de generarlos. Además, los activos cuentan con certificados en materia de sostenibilidad y se realizará una evaluación de los principales aspectos sociales y ambientales promovidos por la Sociedad según sea aplicable, lo que permite tener una visión más completa de las características de los activos en los que se invierte, con el objeto de prevenir potenciales riesgos e impactos adversos. Por tanto, el seguimiento es clave para detectar dichos potenciales impactos adversos en materia de sostenibilidad, y proceder a la gestión en caso de detectar un indicador inadecuado o insuficiente por parte de los activos.

La Sociedad recopila de forma continua información sobre su cartera existente en relación con los siguientes indicadores principales de impacto adverso obligatorios:

- Exposición a los combustibles fósiles a través de activos: % de inversiones en activos inmobiliarios relacionados con la extracción, almacenamiento, transporte o fabricación de combustibles fósiles
- Exposición a activos de inversión ineficientes desde el punto de vista energético: % de inversiones en activos inmobiliarios energéticamente ineficientes

La Sociedad tiene como objetivo gestionar el riesgo relacionado con los principales impactos adversos de sus

decisiones de inversión de varias maneras, incluidos los criterios generales de selección y la evaluación de características medioambientales y sociales que promueve la Sociedad.



¿Qué estrategia de inversión sigue este producto financiero?

Criterios valorativos:

La Sociedad requiere la revisión y evaluación de los riesgos y oportunidades materiales por parte del Comité de Inversión. La estrategia de inversión se compone de dos fases:

Fase de preadquisición

La Sociedad puede evaluar adquirir suelos para su desarrollo, renovación de edificios existentes y adquisición de edificios ya operativos y/o con cambio de uso para su explotación.

Cada adquisición potencial está sujeta a una evaluación que identifica el desempeño de las características medioambientales y sociales promovidas por la Sociedad, identificando riesgos y oportunidades con antelación. La Sociedad reconoce que estos riesgos y oportunidades son específicos del contexto de cada adquisición.

Los resultados de esta evaluación se utilizan para identificar cuestiones y oportunidades clave para un buen rendimiento según los criterios identificados por la Sociedad.

Según las características medioambientales y sociales promovidas por la Sociedad, se atenderá a las Certificaciones ESG, la revalorización de residuos de obra, los aspectos del desarrollo que puedan afectar las futuras emisiones de GEI en operación, la eficiencia energética o la artificialización del suelo.

Fase de desarrollo y operación

Las características medioambientales y sociales promovidas por la Sociedad serán monitorizadas y controladas durante todo el periodo de tenencia de los activos.

El procedimiento de recopilación, seguimiento y presentación de informes llevado a cabo por el equipo de inversión tratará de mejorar la calidad de la información recopilada mediante la participación de los administradores de propiedades/patrocinadores en temas relacionados con la sostenibilidad.

Estos indicadores se solicitarán a los equipos de gestión al mismo tiempo que los demás indicadores solicitados como parte de la evaluación de los principales aspectos sociales y ambientales promovidos por la Sociedad según sea aplicable. Según las características ambientales y sociales promovidas por la Sociedad, se atenderá a las Certificaciones ESG, las futuras emisiones de GEI en operación, la eficiencia energética, o la artificialización del suelo.

Criterios excluyentes: Se aplican criterios de exclusión basados en la actividad del potencial activo. Se excluyen del universo de inversión actividades consideradas como no alineadas con los objetivos de sostenibilidad de la Sociedad y de acuerdo con los criterios de exclusión de la Política del Sector Defensa y la Política de Gestión de Riesgo Socioambiental y Climático de Grupo Santander.

Criterios de seguimiento: para evaluar el desempeño de los activos invertidos, la Sociedad realiza un seguimiento periódico de los activos y, en caso de que se considere necesario, se llevan a cabo acciones de *Engagement*. Esto consiste en un diálogo activo con las inversiones en los que se invierte para promover cambios en la gestión y mejorar así los aspectos ESG. En los casos en los que un activo se considere que tiene potencial de cumplir con los criterios para promover las características de sostenibilidad, pero no los cumpla en el momento de la valoración inicial, podrá entrar a formar parte de la Sociedad sujeto a un plan de acción de mejora y a acciones de *Engagement* por parte de la Sociedad.

- ***¿Cuáles son los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados para seleccionar las inversiones dirigidas a lograr cada una de las características medioambientales o sociales***

La **estrategia de inversión** orienta las decisiones de inversión sobre la base de factores como los objetivos de inversión y la tolerancia al riesgo.

que promueve este producto financiero?

Los elementos vinculantes son los mencionados en los criterios excluyentes y criterios valorativos. Adicionalmente, se realizará la medición de los indicadores de PIAS para garantizar que no se generan incidencias adversas en materia de sostenibilidad.

- **¿Cuál es el porcentaje mínimo comprometido para reducir la magnitud de las inversiones consideradas antes de la aplicación de dicha estrategia de inversión?**

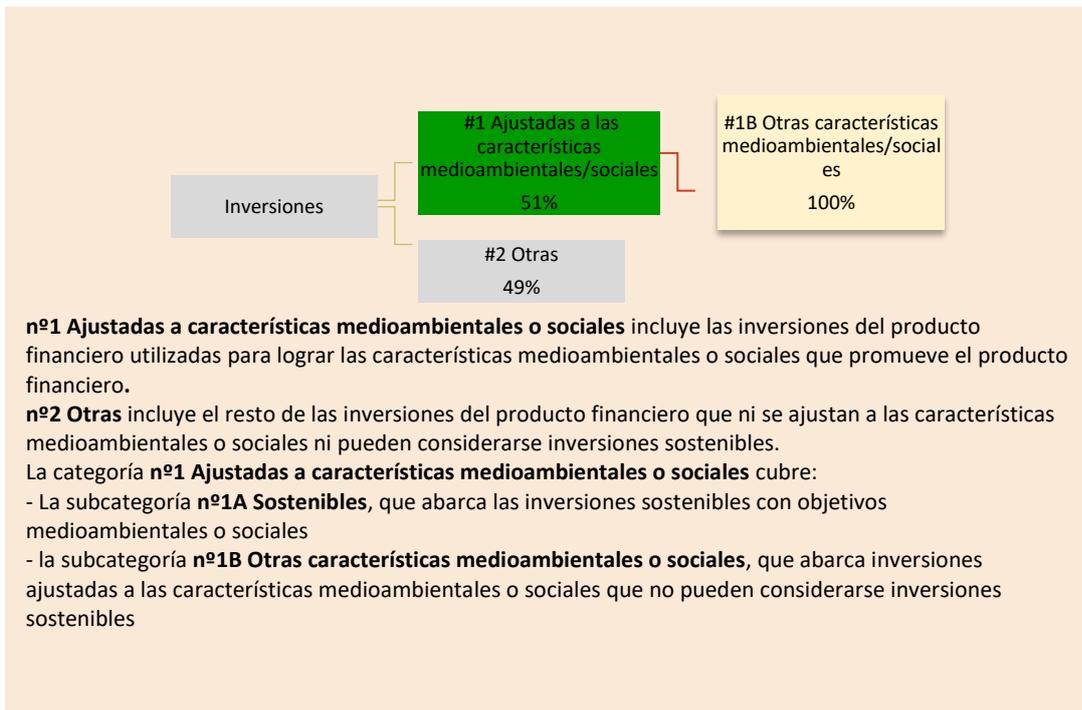
La estrategia de inversión de la Sociedad no se compromete a una tasa mínima para reducir la magnitud de las inversiones antes de la aplicación de dicha estrategia.

- **¿Cuál es la política para evaluar las prácticas de buena gobernanza de las empresas en las que se invierte?**

No aplica porque la Sociedad no invierte en compañías.

¿Cuál es la asignación de activos prevista para este producto financiero?

La asignación de los activos es la siguiente:



- El objetivo de la Sociedad es construir y mantener activamente una cartera de activos residenciales en Europa, donde al menos el 51% estará orientado a promover las características medioambientales y sociales de la Sociedad.
- El restante 49% incluye el resto de las inversiones que ni se ajustan a las características medioambientales o sociales ni pueden considerarse inversiones sostenibles, pero que cumplen con unas salvaguardas mínimas.

- **¿Cómo logra el uso de derivados las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**

La Sociedad no usa derivados.



¿En qué medida, como mínimo, se ajustan las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental a la taxonomía de la UE?

El porcentaje mínimo de alineación de las inversiones de la Sociedad a la Taxonomía de la UE es del 0%.

● **¿Invierte el producto financiero en actividades relacionadas con el gas fósil y/ o la energía nuclear ajustadas a la Taxonomía de la UE¹?**

Si:

En gas fósil

En energía nuclear

No

Los dos gráficos que figuran a continuación muestran en verde el porcentaje mínima de inversiones que se ajustan a la taxonomía de la UE. Dado que no existe una metodología adecuada para determinar la adaptación a la taxonomía de los bonos soberanos*, el primer gráfico muestra la adaptación a la taxonomía correspondiente a todas las inversiones del producto financiero, incluidos los bonos soberanos, mientras que el segundo gráfico muestra la adaptación a la taxonomía solo en relación con las inversiones del producto financiero distintas de los bonos soberanos.

1. Ajuste a la taxonomía de las inversiones **incluidos los bonos soberanos***

■ No Ajustadas a la taxonomía

100%

2. Ajuste a la taxonomía de las inversiones **excluidos los bonos soberanos***

■ No ajustadas a la taxonomía

100%

Este gráfico representa el 100% de las inversiones totales.

* A efectos de estos gráficos, las «bonos soberanos» incluyen todas las exposiciones soberanas

Las **actividades facilitadoras** permiten de forma directa que otras actividades contribuyan significativamente a un objetivo medioambiental. Las **actividades de transición** son actividades para las que todavía no se dispone de alternativas con bajas emisiones de carbono y que, entre otras cosas, tienen niveles de emisión de gases de efecto invernadero que se corresponden con los mejores resultados.

● **¿Cuál es la proporción mínima de inversión en actividades de transición y facilitadoras?**

No aplica, la Sociedad no invierte en actividades alineadas con la Taxonomía Europea.



¿Cuál es la proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que no se ajustan a la taxonomía de la UE?

No aplica, la Sociedad no tiene un objetivo de inversión sostenible.



¹ Las actividades relacionadas con el gas fósil y/o la energía nuclear sólo se ajustarán a la Taxonomía de la UE cuando contribuyan a limitar el cambio climático ("mitigación del cambio climático") y no perjudiquen significativamente a ningún objetivo de la Taxonomía de la UE - véase la nota explicativa en el margen izquierdo. Los criterios completos para las actividades económicas relacionadas con el gas fósil y la energía nuclear que se ajustan a la Taxonomía de la UE se establecen en el Reglamento Delegado (UE) 2022/1214 de la Comisión.

¿Cuál es la proporción mínima de inversiones socialmente sostenibles?

No aplica, la Sociedad no tiene un objetivo de inversión sostenible.



¿Qué inversiones se incluyen en el «n.º 2 Otras» y cuál es su propósito? ¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?

En el n.º 2 Otras se incluyen aquellas inversiones en activos que no cumplen con los requisitos para considerar que promocionan las características de sostenibilidad, pero que sí que cumplen con las garantías mínimas establecidas por la Sociedad; exclusiones recogidas en la pregunta “¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?” de la presente plantilla. Además, se miden los indicadores de PIAS para garantizar que no se generan incidencias adversas en sostenibilidad a través de las inversiones.

Asimismo, entrarán también las inversiones en las que el activo se considera que tiene potencial de cumplir con los criterios para promover las características de sostenibilidad, pero no los cumpla en el momento de la valoración inicial, sujetas a un plan de acción para la mejora y a acciones de *Engagement* por parte de la Sociedad Gestora.



¿Se ha designado como índice de referencia para determinar si este producto financiero está en consonancia con las características medioambientales y sociales que promueve?

La Sociedad no ha designado un índice de referencia para alcanzar las características ambientales y/o sociales promovidas.

- **¿Cómo se ajusta de forma continua el índice de referencia a cada una de las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**

No aplica

- **¿Cómo se garantiza el ajuste de la estrategia de inversión con la metodología del índice de manera continua?**

No aplica

- **¿Cómo difiere el índice designado de un índice de mercado pertinente?**

No aplica

- **¿Dónde puede encontrarse la metodología utilizada para el cálculo del índice designado?**

No aplica



¿Dónde puedo encontrar en línea más información específica sobre el producto?

Puede encontrar más información específica de la Sociedad en los siguientes sitios web:
<https://www.santanderalternatives.com>

Adicionalmente se incluye información en la sección de sostenibilidad de la web: