

Documento de Datos Fundamentales

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Producto

Nombre del producto: GLOBAL REAL ESTATE SELECTION, FIL CLASE B

ISIN: ES0125429011 **Nombre del productor:** Impact Bridge Asset Management SGIIIC, S.A.

Para más información llame al (+34) 918 53 28 08 <https://www.impactbridge.com/>

CNMV es responsable de la supervisión de Impact Bridge Asset Management SGIIIC, S.A. en relación con este documento.

Este PRIIP está autorizado en España.

Impact Bridge Asset Management SGIIIC, S.A. está autorizada en España y está regulada por CNMV.

Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: 24/07/2025

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

¿Qué es este producto?

Tipo: Fondo de Inversión Libre (FIL).

Plazo: El plazo de inversión recomendado es de 10 años desde la fecha del Primer Cierre (máximo 31/12/25), prorrogable a 12 ó 14 años.

Objetivos: Tratar de lograr una rentabilidad en torno al 12% anual con un riesgo acorde con los activos en los que invierte, invirtiendo en fondos subyacentes que invierten, a su vez, en el sector inmobiliario. FIL invierte prácticamente 100% del patrimonio en vehículos (Fondos Subyacentes o FS) que, a su vez, invierten en acciones de empresas inmobiliarias de cualquier capitalización, principalmente europeas, y residualmente (máximo 10%) en deuda de dichas empresas (de cualquier calidad o sin rating), invirtiendo los FS fundamentalmente en activos no cotizados (hasta 100%). Dichas empresas realizarán una gestión no meramente patrimonialista o especulativa, sino destinada al repositionamiento o transformación de activos inmobiliarios o a la explotación y gestión operativa de esos activos, como elementos esenciales para la creación de valor. La inversión en renta variable de baja capitalización puede influir negativamente en la liquidez del FIL. Los FS serán IICIL españolas o IIC extranjeras similares domiciliadas en OCDE, o gestionadas por una gestora o entidad que desarrolle funciones similares y con análoga responsabilidad, del grupo o no de la Subgestora, sujetas a supervisión y domiciliadas en OCDE. Puntualmente (si es coherente con la política de inversión), podrá invertir hasta 10% en entidades de capital riesgo o vehículos de inversión colectiva extranjeros de tipo cerrado que realicen inversiones con las características descritas. Se invertirá en 5-10 FS diversificados, que invertirán principalmente en Europa Occidental y, en menor medida, en EEUU y Asia, y hasta 5% en países emergentes. Los FS podrán invertir hasta 100% en divisas distintas al euro, aunque la exposición del FIL al riesgo divisa será del 0-75% de la exposición total.

-Periodo de Colocación: comienza al inscribir el FIL y finaliza 12 meses (prorrogables 6 meses más) tras el Primer Cierre (primer desembolso de los participes, como máximo 31/12/25).

-Periodo de Inversión: desde el Primer Cierre hasta el 2º aniversario del final del Periodo de Colocación (prorrogable por 1 año) se suscribirán compromisos en FS. Finalizado el Periodo de Inversión solo podrán realizarse inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos en FS anteriores al final del Periodo de Inversión, así como inversiones adicionales en FS ya en cartera del FIL, en este caso hasta un 20% del patrimonio total comprometido del FIL (PTC). Mientras se construye la cartera, se podrá invertir durante 6 meses en activos líquidos (incluye fondos monetarios). Se alcanzará la inversión mínima en FS a los 12-18 meses desde el Primer Cierre, invirtiendo en los FS citados y en activos líquidos hasta llegar al 100% de inversión en los FS.

-Periodo de Desinversión: finalizado el Periodo de Inversión, se realizarán distribuciones a los participes del FIL (procedentes de los FS) hasta finalizar la vida del FIL.

-Reinversión: Para lograr la inversión máxima (con prudencia y sin financiación ajena), se podrán suscribir compromisos de inversión hasta el 115% del PTC.

-Endeudamiento: FIL podrá obtener financiación (líneas de crédito) solo transitoriamente (máximo 3 meses) para cubrir necesidades de tesorería (financiar llamadas de capital y gastos operativos), hasta 300% del patrimonio del FIL. No se suscribirán acuerdos de garantía financiera FIL podrá invertir en FS apalancados, que podrán apalancarse hasta 65% de sus respectivas carteras (loan-to-value). El apalancamiento total del FIL (incluyendo apalancamiento de cartera más endeudamiento) no superará 70% del PTC.

FIL solo usará derivados cotizados en mercados organizados de derivados, para cobertura de divisas.

LEA DETENIDAMENTE EL FOLLETO. SE RECOMIENDA QUE INVERSORES MINORISTAS RECIBAN ASESORAMIENTO ANTES DE INVERTIR EN EL FIL. SE ADVIERTE QUE NO SE PODRÁ HACER LÍQUIDA LA INVERSIÓN DEL PARTICIPE DURANTE TODA LA VIDA DEL FIL Y QUE LA ESTRUCTURA DE COSTES ES MUY COMPLEJA. EL FIL PUEDE INVERTIR UN PORCENTAJE DEL 10% EN EMISIONES DE RENTA FIJA DE BAJA CALIDAD CREDITICIA, ESTO ES, CON ALTO RIESGO DE CRÉDITO.

El depositario del fondo es CACEIS Bank Spain, S.A.U.

Puede consultar el folleto del fondo en castellano en <https://www.impactbridge.com/>.

Puede consultar el precio de participaciones pasadas en <https://www.impactbridge.com/>.

Inversor minorista al que va dirigido: Inversores minoristas y profesionales (según LMVSI), con capacidad para soportar pérdidas según los riesgos del FIL, y cuyo horizonte de inversión esté alineado con el plazo de inversión del FIL.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador Resumido de Riesgo (IRR)



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante 10 años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero. Usted no podrá salir anticipadamente del Fondo. No podrá vender su producto fácilmente o podrá tener que vender su producto a un precio inferior al precio que recibiría en caso de mantener la inversión hasta su vencimiento.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos.

Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, en la que 6 significa el segundo riesgo más alto.

Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como media baja y la probabilidad de que una mala conjuntura de mercado influya en la capacidad de pagarle como muy probable.

Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder parte o la totalidad de su inversión.

Si no se le pude pagar lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

El indicador refleja principalmente aumentos y disminuciones en la valoración de los activos en los que están invertido el fondo. Este indicador no tiene en cuenta otros riesgos significativos: riesgo de concentración geográfica o sectorial, operativa derivados como cobertura, inversión en países emergentes, liquidez, riesgo de crédito en exposiciones inferiores al 10% en activos con baja calidad crediticia de un emisor o sostenibilidad del producto que podrían influir a la rentabilidad de la IIC.

Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud. Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

Periodo de Mantenimiento Recomendado: 10 años

Ejemplo de inversión: 10,000 EUR

Escenarios		En caso de salida después de 10 años
Escenario mínimo	No hay un rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión.	
Escenario de tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	5,660 EUR -5.53%
Escenario desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	13,000 EUR 2.66%
Escenario moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	16,190 EUR 4.94%
Escenario favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	19,210 EUR 6.75%

El "Rendimiento medio cada año" presentado se calcula según normativa europea y no representa habitualmente la TIR real del escenario. La TIR real considera los diferentes momentos de entrada y salida del capital a lo largo de la vida del fondo. La TIR en caso de salida después de 10 años es de: -10.34% tensión, 4.94% desfavorable, 9.78% moderado y 12.92% favorable.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no se incluyan todos los costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

Para la estimación de escenarios de rentabilidad futura se ha empleado como benchmark, un índice sintético construido con los datos históricos ponderados relativos a los índices: PEFOF Index 50% y NPPITR Index 50%. Este índice de referencia recoge la evolución de sectores comparables, añadiéndole el componente de liquidez propio de las inversiones en capital riesgo.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable se han calculado utilizando como mínimo 10,000 simulaciones de la evolución del benchmark, representan a lo sumo el resultado relativo a los percentiles 10, 50 y 90, respectivamente.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

¿Qué pasa si Impact Bridge Asset Management SGIIC, S.A. no puede pagar?

El cliente puede enfrentarse a pérdidas financieras, derivadas de la pérdida del valor de las inversiones realizadas por la Institución de Inversión Colectiva, llegando a perder parte o la totalidad del capital invertido en este producto, al no estar garantizado. Además, el producto no está cubierto por ningún sistema de compensación o garantía para los inversores.

¿Cuáles son los costes?

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes períodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- A periodo de tenencia recomendado, se ha supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado.
- Se invierten 10,000 EUR.

	En caso de salida después de 10 años
Costes totales	2,373 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	2.7%

(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del periodo de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 7.61% antes de deducir los costes y del 4.94% después de deducir los costes.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada y salida	En caso de salida después de 10 años
Costes de entrada	1.5% del valor de su inversión en concepto de comisión de suscripción.
Costes de salida	No cobramos una comisión de salida por este producto.
Costes corrientes (detráídos cada año)	
Comisiones de gestión y otros costes administrativos de funcionamiento	1.5% del valor de su inversión al año en concepto de comisión de gestión del vehículo. 2.06% del valor de su inversión al año en concepto de otros costes recurrentes (comisión estimada media de fondos subyacentes y otros costes). Se trata de una estimación de los costes de los próximos años.
Costes de operación	0% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación basada en los costes que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compraremos y vendamos.
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas	
Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	No se aplica ninguna comisión de rendimiento a este producto.

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

Periodo de mantenimiento recomendado: 10 años

Esta duración podrá aumentarse a 12 ó 14 años. El funcionamiento del Fondo implica compromisos de inversión vinculantes para todos los partícipes, materializados a través de aportaciones durante el Período de Inversión. Concluido el Periodo de Colocación del Fondo, este tendrá un carácter cerrado, no estando previstas ni emisiones de nuevas Participaciones para terceros, ni reembolsos, salvo de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Fondo. La frecuencia de cálculo de valor liquidativo será mensual (último día hábil de cada mes) y, adicionalmente, en las fechas de suscripciones y reembolsos ordenados por la Gestora.

¿Cómo puedo reclamar?

Le recomendamos ponerse en contacto con su oficina o agencia financiera, donde atenderán cualquier duda o cuestión que haya podido plantearse en relación con este producto. Sin perjuicio de lo anterior, según se recoge en <https://www.impactbridge.com/es/sac/>, Impact Bridge Asset Management SGIC, S.A. tiene instituido el Departamento de Atención al Cliente, que rigiéndose mediante su Reglamento para la Defensa del Cliente atiende sus quejas y reclamaciones, teniendo un plazo de dos meses para resolverlas desde que se presente la reclamación o queja en la entidad. Si transcurrido este plazo no recibe contestación o estádisconforme con la misma, puede recurrir a los siguientes organismos:

Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es. Defensor del Inversor. C/ Edison, 4 28006 – MADRID
por favor contacte con la entidad que le vendió o asesoró sobre el mismo.

Otros datos de interés
