Santander
Alternative Investments

Documento de datos fundamentales

Finalidad

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

Producto

Nombre del Producto: REAL ESTATE RETAIL OPPORTUNITIES F.I.L.P.E (el "Fondo" o el "Producto")

Clase: A

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

ISIN: ES0172915003

Sitio web del Productor: https://www.santanderalternatives.com/ para más información, llame al: +34 915 123 123

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) es responsable de la supervisión de Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U. en relación con este documento de datos fundamentales. Santander Alternative Investments, SGIIC, S.A.U. está autorizada en España y está regulada por la CNMV.

Este Producto está registrado en la CNMV con el nº: 9

Fecha de elaboración de este documento de datos fundamentales: abril de 2026

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

¿Qué es este Producto?

Tipo

El Producto es un Fondo de Inversión de tipo cerrado, constituido como Fondo de Inversión a Largo Plazo Europeo (FILPE), conforme al Reglamento (UE) 2015/760 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se regirá por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo y otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la "Ley 22/2014").

Plazo

El Fondo tendrá una duración de ocho (8) años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial. No obstante, la Sociedad Gestora podrá prorrogar dicho plazo en dos (2) periodos sucesivos de hasta un (1) año cada uno, hasta un total de dos (2) años adicionales, a su iniciativa. En ningún caso la duración del Fondo podrá exceder de diez (10) años. Cada prórroga deberá ser comunicada a los Partícipes. Cualquier otra extensión adicional a las previstas requerirá la aprobación por Mayoría Ordinaria de los Partícipes del Fondo.

Objetivos

La apreciación del capital a largo plazo mediante una cartera diversificada de inversiones inmobiliarias en el segmento *retail*, con un enfoque en activos ubicados en España y Portugal. El Fondo tiene como finalidad generar valor a través de la inversión en activos inmobiliarios de tipo comercial —como parques de medianas, centros comerciales, locales de conveniencia y, potencialmente, activos de uso mixto predominantemente retail—, ya sea mediante su adquisición directa o indirectamente a través de participaciones en sociedades que operen dichos activos.

El objetivo de gestión incluye la mejora de la calidad y rentabilidad de los inmuebles mediante la ejecución de estrategias activas como el reposicionamiento de activos, la optimización de rentas, el incremento de ocupación y la implementación de inversiones dirigidas a la modernización, transformación o adaptación de los inmuebles (Smart Capex). Se excluye expresamente la inversión en suelos para desarrollo (proyectos *greenfield*).

La política de inversión establece que, al menos, el 55% del patrimonio del Fondo se destinará a Activos Aptos para la Inversión conforme a lo previsto en el Reglamento (UE) 2015/760. Las inversiones se estructurarán mediante instrumentos de capital, cuasi-capital o deuda emitidos por empresas en cartera admisibles, así como mediante la concesión de préstamos, con el objetivo de generar retornos estables y sostenidos a lo largo del horizonte temporal del Fondo. Se aplicarán criterios de diversificación sectorial, geográfica y por tipo de activo, y se evitará cualquier concentración superior al 20% del patrimonio del Fondo en un único emisor o activo real.

Inversión mínima inicial: 50.000 euros.

Otra información comercial: Esta participación es de acumulación; los rendimientos generados se reinvierten en el patrimonio del Fondo, no distribuyéndose de forma periódica. Depositario del Fondo: CACEIS BANK SPAIN, S.A., entidad perteneciente al Grupo Crédit Agricole e inscrita en el Registro de la CNMV con el número 238.

Información adicional: Antes de realizar la suscripción, se entregará gratuitamente este Documento de Datos Fundamentales para el Inversor (DFI). Asimismo, previa solicitud, se facilitarán el Folleto informativo (que incluye el Reglamento de Gestión del Fondo), así como los últimos informes anual y semestral publicados.

Inversor minorista al que va dirigido

Inversores profesionales y minoristas con experiencia y conocimientos financieros suficientes, capaces de asumir los riesgos asociados a un fondo inmobiliario ilíquido, con un horizonte de inversión a largo plazo de hasta 10 años.

Santander
Alternative Investments

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo

Riesgo más bajo Riesgo más alto

El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el Producto durante el periodo de mantenimiento recomendado de 5 años.

No podrá usted salir durante el primer año. Deberá usted pagar un coste adicional para salir entre los años dos y tres. Es posible que no pueda vender su Producto fácilmente o que tenga que venderlo a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este Producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el Producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle, la probabilidad de impago en este Producto no recae sobre la Sociedad Gestora, sino sobre el rendimiento de los subyacentes en los que invierta el Producto.

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

Esta evaluación es consecuencia de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en los activos en los cuales invierte el Fondo puedan obtener o no buenos resultados y/o estas no retornen capital al Fondo. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido. Este Producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión.

Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este Producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.

Periodo de mantenimiento recomendado: 8 años

Importe de la inversión 10.000 €

Escenarios		En caso de salida después de 8 años
Escenario mínimo	No hay rendimiento mínimo garantizado.	
	Podría perder parte o totalidad de su inversión	
Escenario de Tensión	Lo que puede recibir tras deducir los costes	4.460 EUR
	Rendimiento medio cada año	-12,84%
Escenario Desfavorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes	12.000 EUR
	Rendimiento medio cada año	3,12%
Escenario Moderado	Lo que puede recibir tras deducir los costes	17.890 EUR
	Rendimiento medio cada año	10,30%
Escenario Favorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes	23.690 EUR
	Rendimiento medio cada año	15,66%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de 8 años, suponiendo que usted invierte 10.000 euros.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del Producto propiamente dicho, e incluyen los costes de su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del producto. Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos de cómo el valor de este tipo de inversiones ha variado en el pasado, por lo que no es un indicador exacto. Lo que usted pueda obtener variará según el mercado, la rentabilidad generada por los activos y cuánto tiempo mantenga la inversión/producto. En particular, estos datos son calculados en base a los rendimientos esperados del producto.

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

Los activos del Fondo están bajo la custodia de su depositario, CACEIS BANK SPAIN S.A. (el "**Depositario**"). En caso de insolvencia de la Sociedad Gestora, los activos del Fondo bajo la custodia del Depositario no se verán afectados. Sin embargo, en caso de insolvencia del Depositario, o de alguien que actúe en su nombre, el Fondo podría sufrir una pérdida financiera. No obstante, este riesgo queda mitigado hasta cierto punto por el hecho de que el Depositario está obligado por la ley y por la normativa a mantener separados sus propios activos de los activos del Fondo. El Depositario también será responsable ante el Fondo y los Inversores de cualquier pérdida derivada de, entre otras cosas, su negligencia, fraude o un incumplimiento intencionado de sus obligaciones (teniendo en cuenta algunas limitaciones).

¿Cuáles son los costes?

La persona que le asesore sobre este Producto o se lo venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de la incidencia que tienen en su inversión.

Santander
Alternative Investments

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 lo buenos que sean 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:

- Se invierten 10.000 €

	En caso de salida después de 8 años
Costes totales	4.564 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	4,6%

(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 14,95% antes de deducir los costes y del 10,30% después de deducir los costes.

Composición de los costes

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

Costes únicos de entrada o de salida		**En caso de salida después de 8 años**
Costes de entrada	1% del valor de su inversión en concepto de comisión de suscripción. 0.18% del valor de su inversión en concepto de gastos de constitución.	118 EUR
Costes de salida	No se le cobrará ninguna comisión de salida.	0 EUR
Costes corrientes (detraídos cada año)		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos de funcionamiento	1.6% del valor de su inversión al año en concepto de comisión de gestión del vehículo. 0.82% del valor de su inversión al año en concepto de otros costes recurrentes. Se trata de una estimación de los costes de los próximos años.	1.857 EUR
Costes de operación	0.02% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos.	18 EUR
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	Si la inversión obtiene a vencimiento una rentabilidad superior al 8%, se le cobra una comisión del 20% sobre la rentabilidad total obtenida.	2.567 EUR

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

Período de mantenimiento recomendado: 8 años

Este producto no tiene un período mínimo exigido de permanencia, pero está recomendado para inversores que prevean mantenerlo en un periodo mínimo recomendado de 8 años. El periodo de mantenimiento recomendado es una estimación y no se debe interpretar como una garantía, indicación de rendimiento, rentabilidad o niveles de riesgo para el futuro. Puede reembolsar sus participaciones en cualquier día de hábil, como se describe más detalladamente en el folleto y anteriormente en este documento. El valor de su inversión puede variar tanto al alza como a la baja, en función del comportamiento de los mercados financieros, y como estos afecten al valor de los activos en cartera del Fondo.

¿Cómo puedo reclamar?

En caso de disconformidad con la información contenida en el presente documento, el inversor podrá presentar reclamaciones ante el Servicio de Reclamaciones y Atención al Cliente, enviando un correo electrónico a santander_reclamaciones@gruposantander.es o mediante correo postal a: Servicio de Reclamaciones y Atención al Cliente Apartado de Correos 35.250 28080 Madrid. Para más información en materia de presentación de quejas y reclamaciones, puede acceder a la página web https://www.santanderassetmanagement.es/contacto/servicio-reclamaciones-atencion-al-cliente/.

Otros datos de interés

La gestora y el depositario únicamente incurrirán en responsabilidad por las declaraciones contenidas en el presente documento que resulten engañosas, inexactas o incoherentes frente a las correspondientes partes del folleto del fondo.

Rentabilidad histórica: N/A

Documentación e información adicional: Cualquier documentación adicional en relación con el producto se publicará de conformidad con los requisitos legales, y, en todo caso, se incluirá en el folleto informativo y el reglamento de gestión.

Con el fin de obtener información más detallada - y en particular los detalles de la estructura y los riesgos asociados a una inversión en el producto debe leer los documentos del Fondo. Estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV: https://www.cnmv.es/Portal/consultas/ecr/filpe?nif=V22704472&vista=3

Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.