DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES PARA EL INVERSOR CLASE CARRY 2

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	URBANNEST HOSPITALITY CAPITAL, FCRE, S.A.
Clase de acciones	Clase Carry 2
Nombre del Productor:	ALALUZ CAPITAL, S.G.I.I.C., S.A. (la "**Sociedad Gestora**") Póngase en contacto con contacto@alaluzcapital.com o llame al +34 917 520 918 para obtener más información
Autoridad competente:	Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) – 900 535 015
Moneda del Fondo:	Euro (EUR)
Código ISIN:	La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado el siguiente código: ES0174050031
Fecha de elaboración de este documento:	Septiembre 2026

Advertencia

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

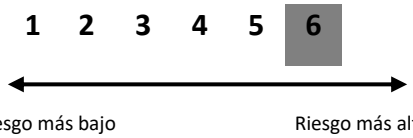
¿Qué es este producto?

TIPO	El producto consiste en acciones de URBANNEST HOSPITALITY CAPITAL, FCRE, S.A.. (el "**Fondo**"), un fondo de capital riesgo europeo sociedad anónima regulado por el Reglamento (UE) No 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos ("**Reglamento 345/2013**"), debidamente registrado en la CNMV. Este documento de datos fundamentales describe las acciones de Clase Carry 2 y usted puede obtener información sobre las demás clases del Fondo que se comercializan y que pueden requerir importes mínimos de inversión diferentes y pueden cobrar comisiones de gestión diferentes.
OBJETIVO	La Sociedad tiene como objeto principal (la "**Política de Inversión**") la toma de una participación temporal, mediante inversiones en acciones o participaciones (inversiones en equity), acciones preferentes, deuda convertible, préstamos participativos, así como cualquier otra forma de financiación, directamente o indirectamente a través un vehículo intermedio, en el capital de una sociedad constituida de conformidad con la legislación de Luxemburgo (la "**Sociedad en Cartera**"), entidad que es propietaria, a fecha del presente folleto, en pleno dominio, con todos sus derechos y libre de cargas y gravámenes y de cualesquiera otros derechos a favor de terceros, de la totalidad del capital social de una sociedad que desarrolla la actividad de explotación de establecimientos de hostelería, principalmente en España, Portugal e Italia (la "**Sociedad Target**"). Esta inversión se podrá formalizar en cualquiera de los instrumentos permitidos por el Reglamento 345/2013. Las inversiones del Fondo estarán sujetas a las limitaciones señaladas en el Reglamento 345/2013 y demás disposiciones aplicables. El Fondo, a los efectos del artículo 3 b) 1, del Reglamento 345/2013, se compromete a invertir el 80 por 100 (en lugar del 70 por 100) del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en activos, calculadas sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes, en inversiones admisibles, tal y como están definidas en dicho reglamento, en un plazo máximo que finalizará el 31 de diciembre de 2025.
INVERSOR NO PROFESIONAL AL QUE VA DIRIGIDO	El Fondo va dirigido a aquellos inversores que, de acuerdo con el artículo 6 del Reglamento 345/2013, cumplen con los siguientes requisitos: (i) sean considerados clientes profesionales de conformidad con el anexo II, sección I de la Directiva 2014/65; (ii) previa solicitud, puedan ser tratados como clientes profesionales de conformidad con el anexo II, sección II de la Directiva 2014/65. Las acciones de la Clase Carry 2 podrán ser suscritas por aquellos Partícipes Aptos descritos en el folleto del Fondo (el "**Folleto**") y serán requeridos para aportar la totalidad del Importe Contribuido que consta en su Acuerdo de Suscripción e Inversión. Las acciones Clase Carry 2 no tienen un requisito de inversión mínima para cada accionista, sin perjuicio de la aplicación de los importes legales mínimos de inversión a los que están sujetos los Inversores. Podrán ser suscritas la Sociedad Gestora, los socios o empleados de la Sociedad Gestora y los administradores de la Sociedad que decida la Sociedad, a sugerencia la Sociedad Gestora. Los titulares de Acciones de Clase Carry 2, junto con las personas que determine la Sociedad Gestora o la Sociedad, tienen derecho al cobro del Carry vinculado a las Acciones Clase Carry 2 en la proporción que determine la Sociedad Gestora. Se requiere que los accionistas tengan conocimiento de que su participación en el Fondo implica riesgos relevantes y consideren si la inversión se adecúa a su perfil inversor tal y como se describen en el Anexo II. FACTORES DE RIESGO del Folleto. Salvo disposición contraria de los Estatutos Sociales, los Inversores podrán obtener el reembolso total de sus acciones tras la disolución y liquidación de la Sociedad. Sin embargo, los Inversores 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 Inversores la liquidez excedente de la Sociedad procedente de sus desinversiones. El reembolso de las acciones se efectuará por su valor liquidativo. Los accionistas deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante la duración prevista del Fondo y soportar una pérdida de capital del 100% comprometido. Es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido en riesgo. El objetivo de los accionistas debe ser la búsqueda de crecimiento del capital a largo plazo.

DURACIÓN DEL PRODUCTO	El Fondo se constituye con una duración indefinida, sin embargo, según lo previsto en el folleto, se espera que tenga una duración total de ocho (8) años a partir de la Fecha del Primer Cierre, pudiendo ampliarse por cuatro (4) períodos adicionales de un (1) año por la Sociedad Gestora con el visto bueno del órgano de administración de la Sociedad y del Comité de Supervisión.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador resumido del riesgo (IRR)



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 no recae sobre la Sociedad Gestora, sino sobre el rendimiento de las inversiones del Fondo.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 6, en la que 1 significa «el riesgo más bajo», 2 significa «un riesgo medio bajo», 3 significa «un riesgo medio», 4 significa «un riesgo medio alto», 5 significa «un riesgo alto», **6 significa «el riesgo más alto».** La categoría más baja no implica que la inversión esté libre de riesgo. No hay garantías de que la categoría de riesgo y la remuneración indicada vayan a permanecer inalterables. La clasificación de riesgo del Fondo puede variar a lo largo del tiempo.

El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante toda la vida del Fondo. 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, salvo que transmita las acciones del Fondo a un tercero en los supuestos previstos en el Folleto o salvo que ocurran los supuestos de reembolso de acciones previstos en el Folleto. No podrá vender su producto fácilmente o podrá tener que vender su producto a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá. No existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por el Fondo vayan a resultar exitosas y, consecuentemente, el inversor debe asumir que los retornos objetivo iniciales del Fondo pueden no ser alcanzados. El Fondo no posee una protección del capital contra el riesgo de mercado, ni una garantía del capital contra el riesgo de crédito. Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión. Si la Sociedad Gestora no puede pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión. Si el Fondo está expresado en una moneda que no sea la moneda del país en el que está siendo comercializado, la rentabilidad podrá variar en función de las fluctuaciones de los tipos de cambio. El Fondo puede realizar inversiones en divisas distintas de la divisa del Fondo. Este riesgo no se tiene en cuenta en el indicador mostrado anteriormente. Los cambios en las leyes/tratados fiscales pueden afectar negativamente a la rentabilidad de su inversión.

Escenarios de Rentabilidad

Inversión: 10.000 euros (EUR)		
Escenarios		**8 años**
Escenario de tensión	**Lo que puede recibir una vez deducidos los costes**	3.500,00 EUR
	Rendimiento medio cada año	-16,05%
Escenario desfavorable	**Lo que puede recibir una vez deducidos los costes**	8.500,00 EUR
	Rendimiento medio cada año	-2,67%%
Escenario moderado	**Lo que puede recibir una vez deducidos los costes**	18.500,00 EUR
	Rendimiento medio cada año	10,79%
Escenario favorable	**Lo que puede recibir una vez deducidos los costes**	38.500,00 EUR
	Rendimiento medio cada año	25,18%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 8 años (periodo recomendado de mantenimiento de la inversión), en función de los distintos escenarios, suponiendo que compromete un importe de 10.000 EUR y estos se desembolsan durante dicho periodo. Los escenarios aquí expuestos son una estimación de la rentabilidad futura basada en los datos del pasado sobre la variación de esta inversión y no constituyen un indicador exacto. Puede compararlos con los escenarios de otros productos.

Lo que usted recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga la inversión o el producto. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados y no tiene en cuenta una situación en la que no podamos pagarle. Es difícil calcular lo que obtendría del Fondo si se reembolsan las acciones antes de que finalice el período recomendado de mantenimiento de la inversión.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, si bien puede haber otros costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor que no estén incluidos. Asimismo, las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

¿Qué pasa si la sociedad gestora no puede pagar?

La posibilidad de insolvencia de la Sociedad Gestora no afectaría al patrimonio invertido en el Fondo. La capacidad del Fondo de retornar el capital a los inversores dependerá de los ingresos recibidos de las ECR en las que el Fondo invierta.

¿Cuáles son los costes?

Costes a lo largo del tiempo

La reducción del rendimiento (RIY) muestra el impacto que tendrán los costes totales que usted paga en el rendimiento de la inversión que puede obtener. Los costes totales tienen en cuenta los costes únicos, corrientes y accesorios.

Las cifras asumen que usted invertirá 10.000 EUR. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

Escenarios	Con salida al final del periodo de mantenimiento recomendado (8 años)
Costes totales	414,39 EUR
Incidencia anual de los costes	0,52%

Composición de los costes totales

El siguiente cuadro muestra: (i) el impacto correspondiente a cada año que pueden tener los diferentes tipos de costes; y (ii) el significado de las distintas categorías de costes.

Categoría	Tipo de coste	Importe	Descripción
Costes únicos	Costes de entrada	0 EUR	No se cobra comisión de entrada en este producto.
	Costes de salida	0 EUR	No se cobra comisión de salida en este producto.
Costes recurrentes	Costes de operación de la cartera	4,25 EUR	El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto. *
	Otros costes corrientes	17,80 EUR	El impacto de los costes que suponen la gestión y el mantenimiento (depósito) de sus inversiones. **
Costes accesorios	Comisiones de rendimiento	125 EUR	No deducimos estas comisiones de su inversión.

* Calculado sobre unos Compromisos Totales de 10.000 EUR.

** Calculado sobre unos Compromisos Totales hasta 10.000 EUR. Incluye comisión de gestión (honorarios de la Sociedad Gestora y, en su caso, distribuidores, depositaría, administración, así como honorarios de auditores, gastos legales, comisiones bancarias, gastos administrativos y otros gastos operativos. No obstante, no incluye comisiones de suscripción. Los costes se reducirán en los términos indicados en el Folleto Informativo tras el Periodo de Inversión definido en el Folleto.

La relación completa de comisiones y gastos derivados del funcionamiento del Fondo puede encontrarse en el artículo 8 del Folleto.

La persona que le venda este producto o le asesore al respecto le facilitará información que precise sobre los posibles costes que no estén incluidos entre los ya mencionados, a fin de que usted pueda comprender los efectos acumulados de esos costes agregados en la rentabilidad de la inversión. Asimismo, esa persona puede cobrarle otros costes distintos de los anteriores. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

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

El periodo de mantenimiento recomendado es de ocho (8) años con cuatro (4) posibles prórrogas de un (1) año cada una.

El Fondo tiene carácter cerrado y no es posible el reembolso anticipado de las acciones a solicitud del inversor.

El producto es de naturaleza cerrado y no están previstas transmisiones. El Fondo no cuenta con mecanismos establecidos para dar liquidez a los accionistas que deseen vender. Por tanto, aquellos accionistas que deseen vender sus acciones antes de la fecha final de vencimiento deberán hacerlo en un mercado secundario sin que se pueda garantizar que consigan venderlo en la fecha ni en las condiciones de mercado deseadas, siguiendo los requerimientos establecidos en la documentación legal del Fondo. La duración final del Fondo puede ser superior a los 8 años.

¿Dónde puedo reclamar?

Si desea presentar una reclamación, póngase en contacto con el Servicio de Atención al Cliente de la Sociedad Gestora a través de correo ordinario o correo electrónico:

Domicilio: Plaza de la Independencia nº 8 28001 Madrid
Correo electrónico: atencionalcliente@alaluzcapital.com

Este servicio está obligado a atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus clientes le presenten en el plazo máximo de dos (2) meses.

Agotada esta vía, el cliente podrá presentar su reclamación al servicio de reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a la dirección postal y electrónica, Edison, 4, 28006 Madrid y/o a servicioreclamacionesCNMV@cnmv.es y teléfono 900 535 015.

Otros datos de interés

Entidad depositaria del Fondo: Banco Inversis, S.A.

Puede obtener más información sobre el Fondo, su folleto informativo y el último informe anual o, en su caso, el último informe semestral que sea publicado de forma gratuita y en idioma español en la siguiente página web: www.alaluzcapital.com, así como en las entidades comercializadoras y en los registros de la CNMV (disponibles en español).

La legislación tributaria del país de origen del Fondo, así como de las ECR y sus inversiones pueden incidir en la situación tributaria personal del accionista. La tributación de los rendimientos obtenidos por los accionistas dependerá de la legislación personal aplicable a su situación personal.

El funcionamiento del Fondo implica compromisos de inversión o desembolso vinculantes para todos los accionistas, materializados a través de aportaciones a lo largo de la vida del producto. El incumplimiento de la obligación de desembolso del compromiso de inversión y otras obligaciones previstas en el Folleto puede conllevar la pérdida de todo lo aportado.

ALALUZ CAPITAL S.G.I.I.C., S.A., únicamente incurrirá en responsabilidad por las declaraciones contenidas en el presente documento que resulten engañosas, inexactas o incoherentes frente a las correspondientes partes del Folleto.