

**FOLLETO INFORMATIVO DE:**  
**AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC**

Diciembre de 2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 22/2014 reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (“LECR”), este folleto informativo recoge la información necesaria para que el inversor pueda formarse un juicio fundado sobre la inversión propuesta y estará a disposición de los partícipes, con carácter previo a su inversión, en el domicilio de la Sociedad Gestora del Fondo (el “Folleto”). No obstante, la información que contiene el Folleto puede verse modificada en el futuro y el Folleto actualizado en los términos previstos legalmente. Dichas modificaciones se acordarán y se pondrán en conocimiento de los partícipes del Fondo en la forma legalmente establecida. El Folleto está inscrito en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”), donde puede ser consultado, al igual que las cuentas anuales auditadas del Fondo. De conformidad con la LECR, la responsabilidad del contenido y veracidad del Folleto y del Reglamento de Gestión corresponde a la Sociedad Gestora y, en el caso del Folleto, corresponden también al Depositario. Los términos en mayúscula que no se definen en el Folleto tendrán el significado que se les asigna en el Reglamento adjunto como Anexo II. La CNMV no verifica el contenido de dichos documentos.

## ÍNDICE

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO I</b>   | <b>EL FONDO</b>  | <b>4</b>  |
| 1.                  | Datos generales  | 4         |
| 2.                  | Régimen jurídico y legislación aplicable al Fondo                            | 7         |
| 3.                  | Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Participaciones       | 8         |
| 4.                  | Las Participaciones  | 11        |
| 5.                  | Procedimiento y criterios de valoración del Fondo                            | 15        |
| 6.                  | Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de interés       | 16        |
| <b>CAPÍTULO II</b>  | <b>ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES</b>                                  | <b>16</b> |
| 7.                  | Política de Inversión del Fondo  | 16        |
| 8.                  | Política de apalancamiento del Fondo   | 19        |
| 9.                  | Oportunidades de coinversión   | 20        |
| 10.                 | Mecanismos de modificación del Folleto                                       | 21        |
| 11.                 | Acuerdos individuales con Partícipes   | 22        |
| 12.                 | Reutilización de activos   | 22        |
| 13.                 | Límites a la reinversión de los rendimientos y/o dividendos percibidos       | 22        |
| <b>CAPÍTULO III</b> | <b>COMISIONES CARGAS Y GASTOS DEL FONDO</b>                                  | <b>23</b> |
| 14.                 | Remuneración de la Sociedad Gestora y del Asesor                             | 23        |
| 15.                 | Distribución de gastos   | 23        |
| <b>CAPÍTULO IV</b>  | <b>RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD GESTORA. RÉGIMEN DEL ASESOR. COMITÉS DEL FONDO</b> | <b>25</b> |
| 16.                 | Régimen de la Sociedad Gestora y del Asesor                                  | 25        |
| 17.                 | Prestaciones accesorias  | 28        |
| 18.                 | Comité de Inversiones  | 29        |
| 19.                 | Comité de Supervisión  | 30        |
| <b>CAPÍTULO V</b>   | <b>RÉGIMEN FISCAL</b>  | <b>31</b> |

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>20.</b>                                 | <b>Régimen Fiscal</b>   | <b>31</b> |
| <b>CAPÍTULO VI DISPOSICIONES GENERALES</b> |   | <b>33</b> |
| <b>21.</b>                                 | <b>Duración, disolución, liquidación y extinción del Fondo</b>                      | <b>33</b> |
| <b>22.</b>                                 | <b>Confidencialidad</b>   | <b>33</b> |
| <b>23.</b>                                 | <b>Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del<br/>terrorismo</b> | <b>33</b> |
| <b>24.</b>                                 | <b>Notificaciones</b>   | <b>34</b> |

## CAPÍTULO I EL FONDO

### 1. Datos generales

#### 1.1 El Fondo

La denominación del fondo es “**AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING FICC**” (el “**Fondo**”). El Fondo, con número de identificación fiscal V22781785, se constituyó como un fondo de inversión colectiva de tipo cerrado (FICC) y está inscrito en el registro oficial correspondiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”). El domicilio social del Fondo será el de la Sociedad Gestora en cada momento.

#### 1.2 La Sociedad Gestora

La gestión y representación del Fondo corresponde a BEKA ASSET MANAGEMENT, SGIIC, S.A., una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva (“**SGIIC**”) autorizada para la gestión y comercialización de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, válidamente constituida e inscrita en el registro oficial de SGIIC con el número 268 y domicilio social en la calle Serrano, 88, planta 7ª (28006 – Madrid) (la “**Sociedad Gestora**”).

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios para gestionar el Fondo, 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.

Corresponderá a la Sociedad Gestora, con plena autonomía e independencia, la gestión de las inversiones y desinversiones del Fondo, así como el control y seguimiento de los riesgos, en los términos establecidos por la legislación vigente y conforme a lo previsto en el presente folleto y en el Reglamento de Gestión del Fondo.

La Sociedad Gestora estará facultada, en nombre y por cuenta del Fondo, para la celebración de cualesquiera actos, contratos y operaciones relacionados con su objeto, incluyendo la constitución de sociedades vehículo (SPVs) y la contratación de servicios auxiliares, en los términos y con las limitaciones establecidas en la normativa aplicable y en la documentación constitutiva del Fondo.

La Sociedad Gestora podrá encargar ciertas funciones a terceros especializados, en particular en materia de gestión técnica, comercialización o arrendamiento de los activos inmobiliarios del Fondo, siempre que dicho encargo cumpla con los requisitos previstos en la LECR y esté debidamente formalizado en contratos que garanticen la supervisión efectiva por parte de la Gestora.

#### 1.3 El Depositario

El depositario del Fondo es BNP PARIBAS, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA, con domicilio en la calle Emilio Vargas, 4 (28043 – Madrid) y N.I.F. W-0011117-I, e inscrito en el Registro de Entidades Depositarias de la CNMV con el número 240 (el “**Depositario**”).

El Depositario garantiza que cumple los requisitos establecidos en la LECR, en la *Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva* (la “**LIIC**”), y en su reglamento de desarrollo, 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* (el “**RIIC**”). Además, realiza las funciones de supervisión y vigilancia, depósito, custodia y/o administración de instrumentos financieros pertenecientes al Fondo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de IIC y en el Reglamento de IIC, así como en el resto de la normativa de la Unión Europea o española que le sea aplicable en cualquier momento, incluyendo cualquier circular de la CNMV.

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 del Fondo, el control del efectivo, la liquidación de la suscripción y reembolso de participaciones, la vigilancia y supervisión de la gestión del Fondo, así como cualquier otra establecida en la normativa.

El Depositario cuenta con 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. Las funciones delegadas, las entidades en las que se delega y los posibles conflictos de interés no solventados a través de procedimientos adecuados de resolución de conflictos se publicarán en la página web de la Sociedad Gestora.

Se facilitará a los inversores que lo soliciten información actualizada sobre las funciones del Depositario del Fondo 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 las que se pueda delegar la función de depósito y los posibles conflictos de interés a que pueda dar lugar esa delegación.

#### 1.4 El Auditor

El auditor de cuentas del Fondo será KPMG AUDITORES, S.L., sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0702 y debidamente habilitada conforme a lo previsto en la Ley de Auditoría de Cuentas.

La designación del auditor se realizará dentro del plazo legalmente establecido y será notificada a la CNMV. Cualquier modificación posterior en la designación del auditor será igualmente comunicada a dicho organismo supervisor.

La auditoría de las cuentas del Fondo se llevará a cabo con la periodicidad y el alcance previstos en la normativa vigente y en la documentación del Fondo, garantizando la transparencia, trazabilidad y fiabilidad de la información financiera de este.

#### 1.5 El Asesor

La Sociedad Gestora ha designado como asesor de inversión del Fondo a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U., sociedad limitada española domiciliada en la calle Emisora 20, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 28.320, folio 190, hoja número M-510099 (el “**Asesor**” o “**Avintia**”).

La designación de Avintia como Asesor del Fondo se justifica por: (i) el papel fundamental que desempeñará, como promotor delegado, en el desarrollo de las inversiones del Fondo y (ii) los profundos conocimientos y la dilatada experiencia que acredita su equipo en el sector inmobiliario.

El Asesor prestará servicios de asesoramiento estratégico al Fondo en relación con la política de inversión del mismo, incluyendo el análisis, identificación y diseño de la

estructuración y el desarrollo de oportunidades de inversión. El Asesor participará en el Comité de Inversiones del Fondo.

1.6 Mecanismos para la cobertura de los riesgos derivados de la responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a posibles responsabilidades por negligencia profesional.

Asimismo, la Sociedad Gestora dispone de unos fondos propios suficientes para cubrir requisitos mínimos de solvencia que le resultan de aplicación. Además, cuenta con una dotación de recursos humanos y técnicos adecuados a las necesidades de gestión de las inversiones del Fondo.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora mantendrá el equilibrio necesario entre los recursos y las necesidades para la correcta gestión del Fondo.

1.7 Tamaño

El tamaño objetivo del Fondo se sitúa en un importe total de aproximadamente doscientos millones de euros (200.000.000 €).

El volumen total del Fondo ha sido diseñado para asegurar la viabilidad operativa y financiera del vehículo, generar un impacto económico y social significativo en materia de vivienda asequible o social, y permitir una gestión eficiente de los recursos públicos y privados movilizados.

El Fondo será comercializado por la Sociedad Gestora, directamente o a través de terceros distribuidores que puedan ser designados para tal fin, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo y la normativa aplicable.

Está previsto que el Primer Cierre tenga lugar una vez alcanzado un volumen mínimo de compromisos. Asimismo, se contempla la posibilidad de realizar uno o más cierres adicionales hasta completar el total de compromisos estimados del Fondo, en el plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la inscripción del Fondo en el registro de la CNMV, salvo que se acuerde una prórroga adicional de seis (6) meses en los términos establecidos en el Reglamento de Gestión del Fondo.

1.8 Información a los inversores

La Sociedad Gestora facilitará a los Partícipes toda la información exigida por la LECR, por el Reglamento y por el resto de normativa aplicable, así como aquella que resulte pertinente en virtud del Compromiso de Inversión suscrito por cada Partícipe o de cualquier otra documentación contractual vinculante.

La Sociedad Gestora informará a los Partícipes de todos aquellos asuntos sustanciales relativos al Fondo y sus Partícipes, y garantizará en todo momento la transparencia en la evolución del Fondo, el cumplimiento de su política de inversión y cualquier hecho relevante que pudiera afectar a los derechos económicos o de información de los Partícipes.

En particular, la Sociedad Gestora:

- (a) Entregará a los Partícipes, tan pronto como estén disponibles y dentro del plazo establecido por la normativa vigente, las cuentas anuales auditadas del Fondo.

- (b) Hará sus mejores esfuerzos para facilitar, dentro del plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales siguientes a la finalización de cada trimestre natural:
  - (i) estados financieros trimestrales no auditados;
  - (ii) información periódica sobre el Fondo y sus inversiones, incluyendo cualquier novedad relevante sobre su valoración; y
  - (iii) una valoración anual de la cartera de inversiones correspondiente al cierre del ejercicio.
- (c) Determinará y pondrá a disposición de los Partícipes, al menos con periodicidad trimestral, el valor liquidativo de las participaciones. Este valor resultará de dividir el patrimonio neto del Fondo entre el número de participaciones en circulación, ponderadas por los derechos económicos atribuidos a cada clase conforme al Reglamento de Gestión.

En el suministro de esta información, la Sociedad Gestora procurará seguir, en la medida de lo posible, las recomendaciones contenidas en las *International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines* (IPEV) y/o en los estándares de Invest Europe, siempre que no contravengan lo dispuesto en la normativa aplicable y la documentación del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá proporcionar información periódica adicional que considere relevante, incluyendo desgloses de comisiones y gastos significativos del Fondo, así como una descripción de los principales acontecimientos ocurridos en los períodos de referencia.

## **2. Régimen jurídico y legislación aplicable al Fondo**

### **2.1 Régimen jurídico**

El Fondo se regulará por lo previsto en el presente Folleto, el reglamento de gestión que se adjunta como **Anexo II** al presente Folleto (el “**Reglamento**”), por lo previsto en la LECR y por las disposiciones que la desarrollan o que puedan desarrollarla en un futuro.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2019/2088, la Sociedad Gestora estará sujeta a las obligaciones de transparencia en materia de sostenibilidad que le sean aplicables.

En este sentido, la Sociedad Gestora declara que integra los riesgos de sostenibilidad en su proceso de toma de decisiones de inversión, entendiéndose por riesgos de sostenibilidad todo hecho o condición ambiental, social o de gobernanza que, de producirse, podría provocar un impacto material negativo en el valor de la inversión.

Además, el Fondo es, a efectos del citado Reglamento, un producto financiero en el sentido del artículo 9 y, por tanto, tiene como objetivo inversiones sostenibles tal y como se describe en el documento de información precontractual que se adjunta como **Anexo III**.

### **2.2 Legislación y jurisdicción competente**

El Fondo se registrará de acuerdo con la legislación española.

Con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponder, cualquier cuestión litigiosa que pudiera surgir de la ejecución o interpretación del Folleto, del Reglamento o relacionada con el Fondo directa o indirectamente, entre la Sociedad Gestora y cualquier titular de participaciones (el “**Partícipe**” o los “**Partícipes**”) o entre los propios Partícipes, se someterá a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

### 2.3 Consecuencias derivadas de la inversión en el Fondo

El Partícipe debe ser consciente de que la inversión en el Fondo implica riesgos relevantes inherentes a su política de inversión, estructura jurídica y operativa, por lo que deberá valorar si dicha inversión se ajusta a su perfil de riesgo y horizonte temporal de inversión.

Antes de suscribir el correspondiente acuerdo con su Compromiso de Inversión (el “**Acuerdo de Suscripción**”) en el Fondo, los inversores deberán leer y aceptar la descripción de los factores de riesgo que se relacionan en el **Anexo I** de este Folleto. Si el inversor tiene alguna duda sobre los factores de riesgo puede ponerse en contacto con la Sociedad Gestora para recibir las aclaraciones oportunas.

Mediante la firma del Compromiso de Inversión, el Partícipe asumirá expresamente, frente al Fondo y frente a la Sociedad Gestora, todos los derechos y obligaciones derivados de su participación en el mismo, incluyendo, entre otros, el compromiso irrevocable de efectuar las aportaciones correspondientes conforme a los términos establecidos en el Reglamento de Gestión del Fondo.

## 3. **Procedimiento y condiciones para la emisión y venta de Participaciones**

El régimen de suscripción de las Participaciones, realización de las aportaciones y el reembolso de las Participaciones se regirá por lo dispuesto en los artículos 10 y siguientes del Reglamento.

### 3.1 Partícipes Aptos

Son “**Partícipes Aptos**” del Fondo aquellos inversores que:

- (a) tengan la condición de clientes profesionales conforme al artículo 194 de la Ley 6/2023 y en la normativa que implemente el Anexo II, sección I de la Directiva MiFID II; o
- (b) previa solicitud, puedan ser tratados como clientes profesionales de acuerdo con el artículo 195 de la Ley 6/2023 y la normativa que desarrolle el Anexo II, sección II de la Directiva MiFID II.

No se considerarán Partícipes Aptos aquellas personas cuya incorporación al Fondo pudiera suponer un incumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de sus obligaciones legales en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, normas de conducta o cualquier otra obligación derivada de la normativa aplicable.

### 3.2 Régimen de suscripción de las Participaciones

Los Partícipes del Fondo serán tratados de forma equitativa, de tal forma que ninguno de ellos podrá recibir un trato preferente, salvo en los casos previstos en el presente Folleto y en el Reglamento de Gestión.



Desde la fecha de inscripción del Fondo en el registro de la CNMV hasta la Fecha de Cierre Final (el “**Periodo de Colocación**”), cada uno de los inversores suscribirá un Compromiso de Inversión mediante la firma del correspondiente Acuerdo de Suscripción, a través de la cual se obliga a aportar un determinado importe al Fondo, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del mismo. El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión obtenidos se denomina compromisos totales del Fondo (los “**Compromisos Totales**”).

Desde la Fecha de Primer Cierre hasta la Fecha de Cierre Final, el patrimonio inicial comprometido del Fondo podrá aumentarse por la suscripción, mediante Acuerdo de Suscripción, de Compromisos de Inversión por nuevos Partícipes o por Compromisos Adicionales de Partícipes ya existentes (todos ellos, los “**Partícipes Posteriores**”).

Los Partícipes Posteriores serán admitidos en el Fondo en cierres sucesivos, determinados por la Sociedad Gestora a su discreción.

Una vez suscritos los Compromisos de Inversión por Partícipes Posteriores (los “**Compromiso(s) Posterior(es)**”), y en la correspondiente fecha de cierre sucesivo en la que sean admitidos, cada uno de los Partícipes Posteriores procederá a:

- (a) Suscribir Participaciones y desembolsar sus Compromisos de Inversión por el importe y en los porcentajes que le notifique la Sociedad Gestora, sobre la hipótesis de que el Partícipe Posterior hubiese sido admitido en el Fondo en la Fecha de Primer Cierre (el “**Importe de Ecuilización**”).

El Importe de Ecuilización también incluirá el importe de la Comisión de Gestión correspondiente al Compromiso Posterior de cada Partícipe Posterior por el periodo transcurrido desde la Fecha del Primer Cierre hasta la fecha en la que haya sido admitido su Compromiso Posterior en el Fondo.

- (b) Abonar al Fondo una cantidad equivalente al resultado de aplicar un tipo de interés anual del EURIBOR a seis (6) meses más un diferencial de doscientos (200) puntos básicos sobre el Importe de Ecuilización (la “**Prima de Ecuilización**”), correspondiente al periodo transcurrido desde la fecha o fechas en que el Partícipe Posterior hubiera efectuado desembolsos si hubiera sido Partícipe desde la Fecha de Primer Cierre, hasta la fecha del Primer Desembolso del Partícipe Posterior (la “**Fecha de Primer Desembolso**”).

A los efectos de lo establecido en este Folleto, la Prima de Ecuilización a abonar por el Partícipe Posterior no será considerada como desembolso de su Compromiso de Inversión y, por tanto, deberá abonarse de manera adicional a dicha cantidad.

En consecuencia, salvo para hacer frente a la Prima de Ecuilización, ningún Partícipe Posterior estará obligado a desembolsar suma alguna que exceda el importe de su respectivo Compromiso de Inversión.

La Sociedad Gestora podrá decidir no aplicar la Prima de Ecuilización a los Partícipes cuyos Compromisos de Inversión sean relevantes, siempre y cuando la Sociedad Gestora considere que es en el mejor interés del Fondo y sus Partícipes, o a Partícipes que sean inversores públicos con limitaciones legales o estatutarias al pago de primas similares a la Prima de Ecuilización.

Una vez concluido el Periodo de Colocación, el Fondo tendrá un carácter cerrado, no estando previstas ni emisiones de nuevas Participaciones para terceros, ni posteriores transmisiones de Participaciones a terceros (esto es, personas o entidades que con anterioridad a la transmisión no revistan la condición de Partícipes), salvo de conformidad con lo previsto en este Folleto y en el Reglamento del Fondo.

### 3.3 Régimen de desembolso de las Participaciones

En la fecha de constitución del Fondo, y/o en cada uno de los cierres posteriores que tengan lugar durante el Periodo de Colocación, cada inversor que haya sido admitido en el Fondo y haya firmado su respectivo Acuerdo de Suscripción procederá a la suscripción y desembolso de Participaciones en el tiempo y modo en que lo solicite la Sociedad Gestora, de conformidad con su Compromiso de Inversión (la “**Solicitud de Desembolso**”). En todo caso, los desembolsos se solicitarán únicamente en la medida en que sean necesarios para atender la realización de inversiones o el pago de las comisiones y gastos aplicables al Fondo según lo previsto en el Folleto y en el Reglamento.

La Sociedad Gestora enviará a cada Partícipe las Solicitudes de Desembolso con una antelación mínima de, al menos, diez (10) Días Hábiles respecto de la fecha límite para realizar la aportación. La Sociedad Gestora podrá establecer distintos porcentajes de desembolso para cada Solicitud de Desembolso, en función de las necesidades del Fondo en cada momento.

Por tanto, los Partícipes se comprometen a realizar las suscripciones y desembolsos posteriores, de conformidad con su Acuerdo de Suscripción, a medida que lo requiera la Sociedad Gestora, respetando siempre las previsiones del Reglamento del Fondo.

Las aportaciones deberán realizarse en efectivo y en euros, que será la divisa del Fondo.

### 3.4 Régimen de reembolso de Participaciones

Los Partícipes podrán obtener el reembolso total de sus Participaciones tras la disolución y liquidación del Fondo, de conformidad con lo previsto en la LECR, el presente Folleto y el Reglamento de Gestión del Fondo. El reembolso se efectuará sin gastos para el Partícipe y conforme al valor liquidativo de las Participaciones calculado en ese momento, determinado conforme a la metodología de valoración establecida en el Reglamento de Gestión del Fondo.

Adicionalmente, durante la vida del Fondo, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su sola iniciativa y discreción, la realización de reembolsos parciales anticipados a los Partícipes, con cargo a la liquidez excedente generada por las desinversiones efectuadas por el Fondo. En ese caso, los reembolsos se realizarán a todos los Partícipes en proporción a su participación en los Compromisos Totales, salvo disposición en contrario prevista en el presente Folleto o en el Reglamento de Gestión del Fondo (en particular, en relación con los Partícipes en Mora).

### 3.5 Partícipe Incumplidor

En caso de incumplimiento, total o parcial, por parte de un Partícipe de su obligación de atender una Solicitud de Desembolso emitida conforme a lo dispuesto en el presente Folleto, aun cuando dicho incumplimiento sea involuntario, se activarán las consecuencias previstas en el presente apartado.

Si un Partícipe titular de participaciones no atendiera en plazo una Solicitud de Desembolso (el **“Partícipe Incumplidor”**), la Sociedad Gestora le remitirá una comunicación formal (la **“Notificación por Incumplimiento”**) advirtiéndolo del incumplimiento. El Partícipe Incumplidor dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles a contar desde la fecha de la Notificación por Incumplimiento (el **“Plazo de Subsanción”**) para abonar el importe total requerido conforme a la correspondiente Solicitud de Desembolso.

Transcurrido el Plazo de Subsanción sin que el Partícipe Incumplidor haya satisfecho íntegramente el importe exigido, deberá abonar una penalización (la **“Pena”**) equivalente al importe reclamado en la Notificación por Incumplimiento, incrementado con un interés de demora calculado a un tipo igual al interés legal del dinero más un veinte por ciento (20%) anual calculado diariamente desde la finalización del Plazo de Subsanción hasta la fecha de pago efectivo.

En caso de que un Partícipe deviniese Partícipe Incumplidor tras la primera Solicitud de Desembolso, la Sociedad Gestora podrá, sin perjuicio del resto de medidas previstas para el Partícipe Incumplidor, y a su exclusiva discreción, promover y ejecutar la venta forzosa de las Participaciones titularidad del Partícipe Incumplidor, sin necesidad de su consentimiento, a favor de cualquier tercero o de los restantes Partícipes de la forma prevista en el artículo 13 del Reglamento.

La firma del Acuerdo de Suscripción por los Partícipes conllevará el otorgamiento de un poder irrevocable, suficiente y bastante, en favor de la Sociedad Gestora, para proceder a la venta de las Participaciones titularidad de los Partícipes Incumplidor previsto en el párrafo anterior a cualquier otro Partícipe o un tercero. Dicha venta no estará sujeta al pago de la Prima de Ecuilibración.

La imposición de la Pena no excluirá la posibilidad de que la Sociedad Gestora reclame otros daños y perjuicios adicionales que puedan derivarse del incumplimiento de la obligación de desembolso por parte del Partícipe Incumplidor. Asimismo, el abono de la Pena no dispensará al Partícipe Incumplidor de su obligación de cumplir con la Solicitud de Desembolso, ni evitará, en su caso, la aplicación del régimen previsto en la norma en materia de exclusión de Partícipes, en la medida en que resulte aplicable al Fondo.

#### **4. Las Participaciones**

##### **4.1 Clases, características generales y forma de representación de las Participaciones**

El patrimonio del Fondo está dividido en Participaciones de diferentes clases, con distintas características, que conferirán a su titular un derecho sobre el mismo, conforme a lo descrito a continuación en el apartado 4.2 de este Folleto. La existencia de distintas clases de Participaciones tiene por objeto reflejar las diferencias entre los Partícipes en cuanto a su rol, naturaleza o condiciones económicas aplicables.

En particular, está prevista la existencia de las siguientes clases:

- (a) Participaciones de Clase A: son todas iguales entre sí, y podrán ser suscritas por la Sociedad Gestora, el Asesor y los empleados, socios y directivos de ambos, por participar activamente en la gestión o el asesoramiento del Fondo. Estas Participaciones podrán estar vinculadas al derecho a participar en la Comisión de Éxito (*carried interest*) cuando se superen determinados

umbrales de rentabilidad, tal y como se describe en el Folleto y en el Reglamento de Gestión.

- (b) Participaciones de Clase B: son todas iguales entre sí, y pueden suscribirse por cualquier Inversor Apto.

Adicionalmente, se deja abierta la posibilidad de establecer nuevas clases de Participaciones, que podrán prever umbrales de entrada diferenciados, condiciones económicas particulares o derechos específicos, especialmente para inversores con distintos volúmenes de compromiso, naturaleza jurídica o régimen regulatorio, a discreción de la Sociedad Gestora.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los Partícipes del Fondo implicará la obligación de cumplir con lo establecido en el Reglamento por el que se rige el Fondo, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar Participaciones en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Las Participaciones estarán representadas mediante certificados nominativos sin valor nominal, que podrán documentar una o varias Participaciones, y cuya expedición corresponderá a la Sociedad Gestora. En dichos certificados constará el número de Participaciones de las que el Partícipe es titular, la denominación del Fondo, la fecha del contrato de constitución y los datos relativos a la inscripción en el correspondiente registro de la CNMV. En cualquier caso, la inscripción del nombre del Partícipe en el Registro de Partícipes del Fondo dará fe de su derecho de propiedad sobre dichas Participaciones.

Las Participaciones, independientemente de su clase, tendrán un valor inicial de suscripción de un euro (1 €) cada una en la Fecha de Primer Cierre.

Todas las clases de Participaciones serán acumulables e indivisibles, y sus derechos económicos y políticos se definirán conforme al Reglamento de Gestión del Fondo y a la normativa aplicable.

#### 4.2 Derechos económicos de las Participaciones

Todas las Participaciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo. La propiedad y tenencia de las Participaciones otorgará a los Partícipes el derecho a participar en las Distribuciones del Fondo en proporción a la cuantía en la que se comprometieron en su Compromiso de Inversión inicial, o posibles ulteriores, en los términos previstos para cada clase.

Todas las Distribuciones de los resultados del Fondo se harán de conformidad con los siguientes criterios y orden de prelación (las **“Reglas de Praelación”**):

- (a) En primer lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Partícipes, a prorrata de sus respectivos Compromisos Desembolsados, hasta que hayan recuperado el cien por cien (100%) de los importes efectivamente desembolsados en virtud de su Compromiso de Inversión, excluyendo expresamente la Prima de Ecuilización y cualquier otra aportación adicional no recuperable.
- (b) En segundo lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Partícipes, también a prorrata de su participación en el Fondo, hasta que hayan percibido un retorno preferente del cuatro coma seis por ciento (4,6%) anual no compuesto sobre sus Compromisos Desembolsados pendientes de reembolso (el “Retorno

Preferente”).

- (c) En tercer lugar, una vez se cumpla el supuesto del apartado anterior, a los titulares de la Clase A, a prorrata de su participación en dicha clase, hasta que hubieran recibido un importe equivalente, en cada momento, al diecinueve coma nueve por ciento (19,9%) de las Distribuciones efectuadas en virtud del apartado anterior (incluyendo, a efectos aclaratorios, la distribución realizada en virtud de este apartado y excluyendo, a efectos aclaratorios, cualquier distribución conforme al apartado siguiente (catch-up).
- (d) En cuarto lugar, toda Distribución posterior se repartirá *pari passu* del siguiente modo: (i) el diecinueve coma nueve por ciento (19,9%) a los Partícipes de la Clase A, a prorrata de su participación, y (ii) el ochenta coma uno por ciento (80,1%) a los Partícipes de la Clase B, a prorrata de su participación.

Las cantidades percibidas por los titulares de las Participaciones de Clase A en virtud de los apartados (c) y (d)(ii) anteriores será considerada la “**Comisión de Éxito**”.

#### 4.3 Política de distribución de resultados

La política del Fondo es realizar Distribuciones a los Partícipes tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos.

No obstante, la Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones en el plazo anterior en los siguientes supuestos:

- (a) cuando los importes a distribuir a los Partícipes del Fondo no sean significativos a juicio de la Sociedad Gestora, en cuyo caso dichos importes se acumularán para ser distribuidos en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora o se compensarán con futuros gastos que deba afrontar el Fondo (estos ajustes se realizarán en todo caso con carácter semestral);
- (b) cuando la realización de la Distribución pudiera comprometer la solvencia o liquidez del Fondo o dificultar el cumplimiento de sus obligaciones;
- (c) cuando el Fondo no dispusiera de tesorería suficiente, a juicio razonable de la Sociedad Gestora;
- (d) cuando los importes pendientes de Distribución pudieran ser objeto de reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.1 del Folleto;
- (e) cuando existan gastos pendientes atribuibles a un Partícipe concreto, que deban ser compensados con los importes a distribuir a estos; y
- (f) para facilitar la administración del Fondo, cuando la Sociedad Gestora prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, el Fondo vaya a percibir de sus inversiones importes adicionales, o para compensar inminentes desembolsos, evitando así que se produzca una Distribución seguida en un periodo breve de tiempo por una suscripción. Dichos importes se acumularán para realizar las Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Las Distribuciones se harán para todos los Partícipes, y se realizarán de conformidad con lo establecido en las Reglas de Prelación, y en igual proporción respecto a las

Participaciones comprendidas en cada Clase, teniendo en todo momento en cuenta las limitaciones legales que correspondan. Las Distribuciones se realizarán en euros.

Se entiende por “**Distribuciones**” cualquier distribución bruta que la Sociedad Gestora efectúe a los Partícipes, incluyendo, expresamente, devolución de aportaciones, distribuciones de resultados o reservas, reembolso de Participaciones o distribución de la cuota liquidativa. 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 Partícipes.

#### 4.4 Distribuciones Temporales

Durante el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora podrá calificar determinadas distribuciones como “**Distribuciones Temporales**”, entendidas como desembolsos anticipados susceptibles de reintegro por parte de los Partícipes, en los siguientes supuestos:

- (a) las Distribuciones efectuadas a los Partícipes antes del final del Periodo de Inversión, en la medida en que las aportaciones se utilicen para pagar los gastos del Fondo (incluida la Comisión de Gestión);
- (b) todas las Distribuciones a los Partícipes con respecto a las inversiones a Corto Plazo realizadas durante el Periodo de Inversión y cualesquiera aportaciones que se devuelvan sin haber sido utilizadas;
- (c) cualquier aportación que se haya devuelto como resultado de aportaciones realizadas en relación con un Cierre posterior;
- (d) hasta el final del Periodo de Inversión, las Distribuciones a los Partícipes del beneficio neto que represente una devolución sobre una Inversión realizada o reembolsada (en su totalidad o en parte) y que reciban los Partícipes; y
- (e) cualquiera otra Distribución que sea calificada como Distribución Temporal por la Sociedad Gestora, con el visto bueno del Comité de Supervisión.

Las Distribuciones Temporales podrán ser reclamadas nuevamente por el Fondo, hasta un máximo acumulado del treinta por ciento (30%) del total distribuido. Los Partícipes quedarán obligados a reembolsar tales cantidades a requerimiento de la Sociedad Gestora, en los términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión.

Transcurridos tres (3) años desde la correspondiente Distribución Temporal (o cinco (5) años si la devolución se vincula a garantía fiscal) o, en todo caso, tras la liquidación del Fondo, dichas cantidades dejarán de ser recuperables y los Compromisos pendientes de desembolso de los Partícipes se ajustarán en consecuencia.

#### 4.5 Transmisibilidad de las Participaciones

La transmisión de Participaciones del Fondo requerirá, en todo caso, el cumplimiento de un procedimiento específico y estará sujeta a determinadas condiciones para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, en particular las previstas en la LECR.

En consecuencia, toda transmisión de Participaciones deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 14 del Reglamento.

Igualmente, toda transmisión deberá cumplir con las obligaciones de información, comunicación y documentación establecidas por la normativa vigente en cada momento, especialmente aquellas relacionadas con la prevención del blanqueo de capitales, la normativa fiscal y los requisitos de reporte ante la CNMV o cualquier otra autoridad competente.

Toda transmisión de Participaciones implicará, asimismo, la transmisión de la totalidad del Compromiso de Inversión del Partícipe saliente, que será asumido en su totalidad por el Partícipe entrante, en los términos previstos en el Reglamento.

## **5. Procedimiento y criterios de valoración del Fondo**

### **5.1 Valor liquidativo de las Participaciones**

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Participaciones teniendo en consideración los derechos económicos de cada clase de Participaciones previstos en este Folleto y en el artículo 15.1 del Reglamento, y de conformidad con lo establecido en el artículo 31.4 y 64 de la LECR y en la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la CNMV, así como en cualquier otra norma que las sustituya o modifique en el futuro.

El valor liquidativo de cada Participación será el resultado de dividir el patrimonio del Fondo entre el número de Participaciones en circulación. A estos efectos, el valor de los fondos propios del Fondo se determinará de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación. La Sociedad Gestora determinará el valor liquidativo del Fondo: (i) una vez finalizado el Periodo de Colocación; (ii) al menos con carácter trimestral; (iii) cada vez que se vaya a proceder a la realización de una Distribución; y (iv) cuando se produzcan potenciales reembolsos de Participaciones.

Salvo que se disponga lo contrario en el Reglamento, se utilizará el último valor liquidativo disponible y, por tanto, no será preciso realizar dicho cálculo a una determinada fecha en los supuestos de amortización o transmisión de las Participaciones de un Partícipe en Mora y de transmisión de Participaciones de conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento, respectivamente.

### **5.2 Criterios para la determinación de los resultados del Fondo**

Los resultados del Fondo se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la normativa aplicable. En concreto, a los efectos de determinar los resultados del Fondo, el valor o precio de coste de los activos vendidos, se calculará, durante los tres (3) primeros años del Fondo, por el sistema del coste medio ponderado.

### **5.3 Criterios para la valoración de las inversiones del Fondo**

El valor, con relación a una inversión, será el que razonablemente determine la Sociedad Gestora a su discreción, de conformidad con la LECR y demás normativa específica de aplicación, siguiendo asimismo, en la medida de lo posible, el método de valoración desarrollado en las Directrices sobre capital de inversión y capital riesgo (*International Private Equity and Venture Capital Association – IPEV*) de conformidad con Invest Europe, y sus oportunas modificaciones (*Invest Europe Investor Reporting Guidelines*).

## 6. 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 de la estrategia de inversión del Fondo y a los que esté o pueda estar expuesto, así como garantizar que el perfil de riesgo del Fondo se adecue a su política y estrategia de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora establecerá un sistema adecuado de gestión de la liquidez y adoptará procedimientos que le permitan controlar el riesgo de liquidez del Fondo, con el objeto de garantizar que puede cumplir con sus obligaciones presentes y futuras en relación con el apalancamiento en el que haya podido incurrir.

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

## CAPÍTULO II ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIONES

### 7. Política de Inversión del Fondo

La política de inversiones del Fondo se desarrollará por la Sociedad Gestora, quien llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos y dará las instrucciones oportunas para formalizarlas. Las inversiones del Fondo estarán sujetas a lo previsto en la LECR, a la documentación del Fondo y en las demás disposiciones aplicables.

#### 7.1 Finalidad de las inversiones del Fondo

El objetivo del Fondo es generar un impacto social positivo en el marco del eje de la inversión social mediante el desarrollo de proyectos que impulsen las infraestructuras sociales sostenibles. Para ello, la inversión se centrará en proyectos inmobiliarios de vivienda social asequible destinada a su alquiler.

Se considera alquiler asequible aquél que tenga por objeto una vivienda social o asequible entendida como aquella que se dirige a las personas desfavorecidas o a los grupos socialmente menos favorecidos que, debido a sus problemas de solvencia, vivan en condiciones de grave privación de la vivienda o no puedan acceder a una vivienda en condiciones de mercado en los que las rentas y características de los arrendatarios se encuentren reguladas, por serle de aplicación un régimen de vivienda protegida en los términos legalmente establecidos u otros regímenes análogos o equivalentes previstos por razón de competencia o con ocasión de proyectos promovidos por entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de una administración pública que ostenten la propiedad del suelo o de derechos sobre los mismos (p. ej. de superficie) siempre y cuando, entre sus objetivos, figure el fomento de un parque de vivienda social o asequible para su puesta en alquiler.

#### 7.2 Política de Inversión

La Sociedad Gestora gestionará el Fondo, de acuerdo con su política de inversión descrita a continuación (la “**Política de Inversión**”) y, en todo caso, con las limitaciones señaladas en la LECR y demás disposiciones aplicables.



El Fondo tiene como estrategia de inversión desarrollar, gestionar y explotar los alquileres de la vivienda social construida y basándose en un modelo de construcción sostenible, que fomente la economía circular. En este sentido, las viviendas que se promocionen en régimen de alquiler asequible serán susceptibles de ser consideradas una "Construcción de nuevos edificios energéticamente eficientes", de acuerdo con la normativa aplicable, de tal forma que su demanda de energía primera sea inferior en, al menos, un 20% al requisito NZEB (Nearly Zero Energy Building).

Asimismo, al menos el seis por ciento (6%) de las viviendas del proyecto irán dedicadas a colectivos vulnerables. Para la definición de los colectivos vulnerables, se tendrán en cuenta los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el artículo 1.2 de la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
- h) El deudor mayor de 60 años.

El Fondo tendrá como estrategia de inversión la promoción, construcción y explotación de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social asequible, teniendo como principales líneas de actuación la promoción de vivienda de nueva construcción, la rehabilitación de edificios existentes y la promoción de cambio de uso de vivienda.

Por último, el Fondo podrá destinar hasta el diez por ciento (10%) de los Compromisos Totales a la promoción de vivienda libre para dedicarla a alquiler siempre que se cumplan los requisitos de eficiencia energética y objetivos climáticos previstos por la Sociedad Gestora y los alquileres pactados al inicio de cada nuevo contrato de arrendamiento que se firme durante los veinte (20) primeros años desde la fecha de construcción de dichas viviendas no podrán exceder del noventa por ciento (90%) del límite máximo del precio aplicable conforme al Sistema Estatal del Precio de Alquiler de Vivienda o índice que lo sustituya.

Las inversiones se realizarán en el capital de las empresas participadas o SPVs (*special purpose vehicles* o sociedades de propósito especial) que serán las encargadas de desarrollar los proyectos y representarán una posición por tanto mayoritaria en dicho capital. Además, se prevé que las inversiones del Fondo puedan canalizarse a través de estructuras societarias intermedias que resulten adecuadas para la ejecución de la Política de Inversión. Estas estructuras podrán adoptarse cuando se considere que facilitan una gestión más eficiente o una mayor flexibilidad operativa del Fondo y comprenden a título enunciativo, la posible creación de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV). Asimismo, se podrá articular la estructura de inversión mediante la creación de una entidad matriz que aúne, para cada proyecto concreto, las sociedades que harán las labores de entidad promotora y explotadora. El término “**Entidades Participadas**” hace referencia a todas las entidades en las que puede invertir el Fondo según lo expuesto en este párrafo.

### 7.3 Sectores excluidos

En ningún caso el Fondo realizará inversiones, directas o indirectas, en Entidades Participadas que realicen cualquiera de las siguientes actividades:

- a) Aquellas prohibidas por la legislación aplicable.
- b) Actividades que limiten los derechos y libertades individuales o violen derechos humanos.
- c) En el sector de las actividades de defensa, armas, municiones y material de doble uso de carácter letal, salvo cuando se trate de financiar la fabricación y comercialización de un país de la Unión Europea o de la OTAN de partes, componentes y subsistemas destinados a material de defensa no letal (dual) salvo que concurran las excepciones establecidas.
- d) El uso, desarrollo o producción de productos o tecnologías que estén prohibidos por el Derecho internacional aplicable.
- e) Productos y actividades relacionados con el tabaco (producción, distribución, transformación y comercio).
- f) Investigación en materia de clonación humana con fines reproductivos; las actividades dirigidas a una modificación de la herencia genética de los seres humanos que pueda convertirse en hereditaria; y las actividades para crear embriones humanos exclusivamente con fines de investigación o para la obtención de células madre, incluida la transferencia de núcleos celulares somáticos.
- g) Juegos de azar (actividades relacionadas con la producción, construcción, distribución, transformación o comercialización o con programas informáticos).
- h) Comercio sexual e infraestructuras, servicios y medios de comunicación conexos.
- i) Actividades que impliquen la utilización de animales vivos con fines experimentales y científicos.

- j) Actividades de desarrollo inmobiliario, tales como actividades cuya finalidad exclusiva sea la renovación y el nuevo alquiler o la reventa de edificios existentes, así como la construcción de proyectos nuevos que no tengan como objetivo la Política de Inversión, incluido el porcentaje vivienda libre previsto anteriormente.
- k) Actividades financieras como la adquisición o negociación de instrumentos financieros, en particular, las inversiones centradas en la recompra (buy-out) o capital de sustitución con miras al desmantelamiento de activos.
- l) Clausura, funcionamiento, adaptación o construcción de centrales nucleares.
- m) Inversiones relacionadas con la minería o la extracción, transformación, distribución, almacenamiento o combustión de combustibles fósiles sólidos y petróleo, así como las inversiones relacionadas con la extracción de gas.
- n) Inversiones en instalaciones para la eliminación de desechos en vertederos.
- o) Inversiones en plantas de tratamiento mecánicobiológico (TMB). Esta exclusión no es aplicable a las inversiones destinadas a reacondicionar las plantas TMB existentes con fines de recuperación de la energía o para operaciones de reciclaje de residuos separados, como el compostaje y la digestión anaerobia.
- p) Inversiones en incineradoras para el tratamiento de residuos, salvo en inversiones en plantas dedicadas exclusivamente al tratamiento de residuos peligrosos no reciclables y plantas existentes en las que la inversión tiene como fin aumentar la eficiencia energética, capturar los gases de escape para su almacenamiento o utilización, o recuperar materiales de las cenizas de incineración, siempre que las inversiones no conlleven un aumento de la capacidad de tratamiento de residuos de las plantas.

#### 7.4 Ámbito geográfico

El ámbito geográfico de inversión se circunscribe al territorio nacional español, diversificando en, al menos, siete (7) comunidades autónomas.

#### 7.5 Tesorería y liquidez

Los importes mantenidos como tesorería del Fondo tales como los importes desembolsados por los Partícipes con carácter previo a la ejecución de una Inversión, o los importes percibidos por el Fondo como resultado de una desinversión, dividendos o cualquier otro tipo de Distribución y hasta el momento de su distribución a los Partícipes, serán invertidos en depósitos bancarios, instrumentos financieros del mercado monetario u otros instrumentos financieros a un plazo no superior a veinticuatro (24) meses ("**Inversiones a Corto Plazo**").

### 8. **Política de apalancamiento del Fondo**

Sin perjuicio del debido cumplimiento de los límites y requisitos legales establecidos en cada momento, y al objeto de cumplir con su objetivo o cuando sea necesario para cubrir los desembolsos, el Fondo podrá tomar dinero a préstamo, crédito, o endeudarse con carácter general, así como otorgar garantías si fuera necesario, con sujeción a las siguientes condiciones:

- (a) que el plazo de vencimiento del préstamo o crédito no exceda de seis (6) años; y

- (b) que el importe agregado de las operaciones de préstamo o crédito del Fondo en cada momento no exceda del setenta por ciento (70%) de los Compromisos Totales.

## 9. Oportunidades de coinversión

La Sociedad Gestora, a su discreción y siempre y cuando lo considere conforme al interés del Fondo, podrá identificar y ofrecer a ciertos Partícipes u otros inversores oportunidades específicas de coinversión en proyectos concretos gestionados por el Fondo (cada una, una “**Oportunidad de Coinversión**”).

Estas Oportunidades de Coinversión podrán ser ofrecidas:

- (a) A Partícipes que ostenten un Compromiso de Inversión, siempre que hubieran manifestado su interés en coinvertir;
- (b) A terceros no Partícipes, cuando dicha coinversión sea considerada oportuna para maximizar el impacto o viabilidad de una inversión, en términos financieros, operativos o de impacto social.

La Sociedad Gestora determinará en cada caso, bajo criterios objetivos y en condiciones transparentes, la asignación de estas Oportunidades de Coinversión. La adjudicación se fundamentará en elementos tales como el volumen del compromiso, el carácter estratégico del coinversor, la disposición a asumir comisiones u otras condiciones de mercado.

Las Oportunidades de Coinversión estarán sujetas a los siguientes principios y condiciones:

- (c) Principio de trato igualitario (*pari passu*). Las condiciones ofrecidas al coinversor no serán más favorables que aquellas aplicables al Fondo. En particular:
  - (i) Las inversiones y desinversiones deberán realizarse, siempre que sea posible, en el mismo momento y bajo condiciones jurídicas y económicas similares a las del Fondo.
  - (ii) Los gastos asociados y cualquier otra obligación derivada de dichas operaciones serán asumidos por cada parte en proporción al importe invertido.
- (d) Formalización contractual. Toda Oportunidad de Coinversión se documentará mediante un acuerdo específico, legalmente vinculante, que refleje de forma clara y ejecutable:
  - (i) El importe invertido por cada parte.
  - (ii) Las condiciones de entrada, mantenimiento y salida de la inversión.
  - (iii) Los mecanismos de gobernanza, reporting, resolución de conflictos y otras previsiones relevantes.
- (e) Transparencia. La Sociedad Gestora informará oportunamente a todos los Partícipes de:
  - (i) La existencia de nuevas Oportunidades de Coinversión.

- (ii) La identidad de los coinversores implicados.
- (iii) Las condiciones esenciales de las operaciones.

Asimismo, cuando proceda, la Sociedad Gestora pondrá a disposición del Comité de Supervisión los acuerdos de coinversión suscritos, acompañados de una declaración expresa manifestando el cumplimiento con el Reglamento de Gestión del Fondo y con los principios anteriormente descritos.

## **10. Mecanismos de modificación del Folleto**

### **10.1 Modificaciones sin necesidad de aprobación de los Partícipes**

El presente Folleto podrá ser modificado por la Sociedad Gestora sin necesidad de recabar la aprobación de los Partícipes, siempre que concurran los siguientes supuestos:

- (a) corrección de errores tipográficos u omisiones, siempre que no afecten de forma adversa a los derechos de los Partícipes;
- (b) aclaración de ambigüedades o armonización de contradicciones internas;
- (c) adaptación a cambios normativos o regulatorios que afecten al Fondo, la Sociedad Gestora o los Partícipes; e
- (d) introducción de modificaciones acordadas con nuevos inversores tras el Primer Cierre, siempre que:
  - (i) no perjudiquen de forma material los derechos u obligaciones de los Partícipes iniciales;
  - (ii) sean solicitadas por Partícipes que hayan suscrito un Compromiso de Inversión con el Fondo;
  - (iii) no sean rechazadas por Partícipes que representen al menos el veinte por ciento (20%) de los Compromisos Totales suscritos antes de la modificación, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde su notificación.

### **10.2 Otras modificaciones del Folleto**

Cualquier modificación del Folleto distinta de las previstas en el apartado anterior, incluyendo, a efectos aclaratorios, la modificación de la Política de Inversión del Fondo deberá llevarse a cabo a instancia de la Sociedad Gestora, con el visto bueno de Partícipes que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) de los Compromisos Totales del Fondo (el “**Acuerdo Extraordinario de Partícipes**”).

Los Partícipes que incurran en un conflicto de interés y los Partícipes en Mora no votarán y su voto no computará a los efectos de alcanzar la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo.

En ningún caso podrá realizarse una modificación del Folleto sin el consentimiento expreso de los Partícipes perjudicados, cuando dicha modificación:

- (a) incremente sus obligaciones o disminuya sus derechos;
- (b) modifique el régimen de prelación en las Distribuciones;

- (c) imponga la obligación de adelantar su Compromiso de Inversión o aportar cantidades adicionales;
- (d) les obligue a devolver Distribuciones ya realizadas más allá de lo previsto en el Folleto.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación del Reglamento deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y a los Partícipes una vez se hubiera procedido a su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

La modificación del Folleto no dará derecho a los Partícipes al reembolso del Compromiso de Inversión ni a separarse del Fondo, incluso en caso de oposición expresa.

#### **11. Acuerdos individuales con Partícipes**

Los Partícipes reconocen y aceptan expresamente que la Sociedad Gestora estará facultada para suscribir acuerdos individuales con Partícipes en relación con el Fondo, en su propio nombre y para y por cuenta del Fondo (el "**Acuerdo Individual**").

Con posterioridad a la Fecha de Cierre Final, la Sociedad Gestora remitirá a todos los Partícipes que así lo hayan solicitado por escrito, tan pronto como sea razonablemente posible, una copia o compilación de los Acuerdos Individuales suscritos con anterioridad a esa fecha con otros Partícipes que hayan suscrito Compromisos de Inversión iguales o inferiores al Compromiso de Inversión del Partícipe solicitante, ofreciéndoles la oportunidad de beneficiarse de los derechos elegibles que se le conceden (los "**Derechos Elegibles**").

Los Partícipes que, en su caso, puedan beneficiarse de los Derechos Elegibles deberán ser titulares de un Compromiso de Inversión igual o superior al Compromiso de Inversión del Partícipe con el que la Sociedad Gestora haya suscrito el Acuerdo Individual.

En el plazo de veinticinco (25) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora remita la copia o compilación de los Acuerdos Individuales, cada Partícipe podrá requerir a la Sociedad Gestora que ésta suscriba un acuerdo que sustancialmente refleje los mismos términos que los suscritos con otros Partícipes, a excepción de los supuestos establecidos en el artículo 36 del Reglamento.

#### **12. Reutilización de activos**

No se prevé la reutilización de colaterales o garantías.

#### **13. Límites a la reinversión de los rendimientos y/o dividendos percibidos**

Con sujeción a lo previsto en otros apartados del Folleto y en el Reglamento, el Fondo podrá, durante el Periodo de Inversión, reinvertir los rendimientos percibidos de las inversiones, los importes resultantes de las desinversiones de estas y cualesquiera otros rendimientos derivados de las inversiones del Fondo.

### CAPÍTULO III COMISIONES CARGAS Y GASTOS DEL FONDO

#### 14. Remuneración de la Sociedad Gestora y del Asesor

##### 14.1 Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá una comisión del Fondo, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación (la “**Comisión de Gestión**”), con cargo al patrimonio del mismo, cuyo importe, sin perjuicio de las reducciones y ajustes de la misma, se calculará de la siguiente manera:

- (a) durante el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente al uno coma cinco por ciento (1,50%) de los Compromisos Totales; y
- (b) una vez finalizado el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente al uno coma cinco por ciento (1,50%) del Coste de Adquisición de las inversiones que permanezcan en la cartera del Fondo.

La Comisión de Gestión se calculará y devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados. Los trimestres darán comienzo el uno (1) de enero, uno (1) de abril, uno (1) de julio y uno (1) de octubre de cada año, a excepción de:

- (a) El primer trimestre, que dará inicio en la Fecha de Primer Cierre.
- (b) El último trimestre, que dará fin en la fecha de liquidación del Fondo.

Con relación al periodo previo a la Fecha de Cierre Final, se computarán como base para el cálculo de la Comisión de Gestión los Compromisos de Inversión suscritos con posterioridad a la Fecha de Primer Cierre, como si hubieran sido suscritos en la Fecha de Primer Cierre (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión).

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (el “**IVA**”), la Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora está exenta de IVA.

##### 14.2 Comisión de Éxito

Además de la Comisión de Gestión, los titulares de Participaciones de Clase A recibirán del Fondo la Comisión de Éxito, equivalente a las cantidades que dichos titulares de Participaciones de Clase A tienen derecho a percibir de conformidad con los apartados 4.2 (c) y 4.2 (d) (ii) del Folleto.

#### 15. Distribución de gastos

##### 15.1 Gastos de Establecimiento

Todos los gastos de carácter preliminar derivados del establecimiento del Fondo (los “**Gastos de Establecimiento**”) serán soportados por el Fondo, hasta un importe máximo equivalente al uno por ciento (1%) de los Compromisos Totales. Los Gastos de Establecimiento incluirán las partidas previstas en el artículo 32 del Reglamento de Gestión.

Los Gastos de Establecimiento que excedan el importe máximo anterior, serán, en su caso, asumidos y abonados por la Sociedad Gestora.

15.2 Gastos Operativos

Tendrán la consideración de “Gastos Operativos” todos aquellos costes que resulten necesarios y razonables para el funcionamiento ordinario del Fondo y el cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales. Los Gastos de Establecimiento incluirán las partidas previstas en el artículo 33 del Reglamento de Gestión.

En ningún caso, los Gastos Operativos podrán superar el uno por ciento (1%) anual del capital comprometido por los Partícipes.

15.3 Comisiones del Depositario

El Depositario percibirá del Fondo, como contraprestación por sus servicios, la siguiente comisión calculada como un porcentaje anual del patrimonio del Fondo (la “**Comisión de Depositaria**”):

| Concepto                | Tramos   | Tarifa<br>(calculada como un % del patrimonio del Fondo) |
|-------------------------|--|--|
| Comisión de Depositaria | Hasta 50 millones de euros                             | 0,06%  |
|                         | Desde 50 millones de euros hasta 100 millones de euros | 0,05%  |
|                         | A partir de 100 millones de euros                      | 0,04%  |

Sin perjuicio de los tramos anteriores, la Comisión de Depositaria mínima anual será de ocho mil euros (8.000 €).

Asimismo, se aclara que los tramos son cumulativos, es decir, la Comisión de Depositaria se calculará aplicando un porcentaje diferente en cada tramo. Por ejemplo, si el patrimonio del Fondo ascendiera a 150 millones de euros, la Comisión de Depositaria se calcularía aplicando el 0,06% sobre los primeros 50 millones de euros, el 0,05% sobre los siguientes 50 millones de euros, y el 0,04% sobre los 50 millones de euros restantes.

Esta comisión se calculará y devengará diariamente, y se liquidará con periodicidad mensual en los diez (10) primeros Días Hábiles del mes posterior a aquel que se facture.

De conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la comisión de depositaria que percibe el Depositario está exenta del IVA.

15.4 Otros gastos extraordinarios

A efectos aclaratorios, la Sociedad Gestora deberá soportar sus propios gastos operativos (tales como alquiler de oficinas o empleados), sus propios gastos fiscales y todos aquellos gastos que de conformidad con lo establecido en el Reglamento no corresponden al Fondo.



El Fondo reembolsará a la Sociedad Gestora aquellos gastos abonados por la misma que de acuerdo con el Reglamento correspondan al Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, no se repercutirán al Fondo, de forma indirecta, gastos que corresponderían a la Sociedad Gestora. A las Entidades Participadas se les repercutirá exclusivamente una serie de gastos listados y debidamente justificados, siendo responsabilidad de la Sociedad Gestora el control de los mismo

## **CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD GESTORA. RÉGIMEN DEL ASESOR. COMITÉS DEL FONDO**

### **16. Régimen de la Sociedad Gestora y del Asesor**

#### **16.1 Funciones de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora será responsable de la gestión del Fondo, de conformidad con lo previsto en la LECR, en el presente Folleto, en el Reglamento de Gestión del Fondo y en la demás normativa aplicable. En particular, asumirá las funciones previstas en el artículo 21.2 del Reglamento.

La Sociedad Gestora podrá desarrollar directamente todas o parte de estas funciones, o delegarlas en terceros cuando así lo considere conveniente, conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de la LECR, siempre bajo su control y responsabilidad. La delegación deberá realizarse mediante contrato formal y se notificará a la CNMV en los términos exigidos por la normativa vigente.

En todo caso, la Sociedad Gestora deberá actuar en el mejor interés del Fondo y de sus Partícipes, evitando conflictos de interés y garantizando una gestión leal, profesional, diligente y prudente, conforme a los principios de transparencia, sostenibilidad y protección del inversor.

#### **16.2 Funciones del Asesor**

El Asesor proporcionará recomendaciones a la Sociedad Gestora para que lleve a cabo la Política de Inversión del Fondo. En ningún caso estará facultado el Asesor para adoptar decisiones de inversión y desinversión en nombre de la Sociedad Gestora, ni ostentará ningún poder de representación de la Sociedad Gestora ni capacidad para asumir obligaciones por esta.

Asimismo, el Asesor podrá desempeñar otras funciones en relación con las Entidades Participadas, de conformidad con lo previsto en el apartado 17 del Folleto.

#### **16.3 Sustitución de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora podrá cesar en el ejercicio de sus funciones únicamente previa designación de una nueva sociedad gestora que cumpla con todos los requisitos legales y reglamentarios aplicables, de conformidad con lo dispuesto en la LECR, en el Reglamento y en el presente Folleto.

La sustitución deberá ser aprobada por el Comité de Supervisión del Fondo, de conformidad con el régimen de mayorías aplicable, y comunicada a la CNMV para su autorización e inscripción en el correspondiente registro público. La sustitución surtirá efecto desde la fecha en que se inscriba dicha modificación en los Registros de la CNMV.

La Sociedad Gestora cesante no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión ni remuneración alguna por su función gestora más allá de la fecha efectiva de su sustitución.

En caso de renuncia voluntaria, la Sociedad Gestora deberá notificar a los Partícipes y al Comité de Supervisión con una antelación mínima de noventa (90) días naturales, proponiendo una sociedad gestora sustituta debidamente autorizada por la CNMV. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera designado una nueva sociedad gestora, el Fondo deberá disolverse y liquidarse conforme a lo previsto en el presente Folleto y en el Reglamento.

La Sociedad Gestora no podrá cesar efectivamente en sus funciones mientras no se haya producido la designación de una sociedad gestora sustituta y su correspondiente autorización e inscripción por parte de la CNMV.

En caso de que la Sociedad Gestora incurra en una situación de insolvencia, o le sea declarado el concurso de acreedores, deberá comunicarlo de forma inmediata al Comité de Supervisión, que podrá acordar, por mayoría reforzada, proponer a la CNMV la designación de una sociedad gestora sustituta. En tales casos, la CNMV estará facultada para acordar directamente dicha sustitución incluso sin solicitud expresa de la administración concursal.

#### 16.4 Exclusividad y derecho de primera oferta

##### 16.4.1 Exclusividad de la Sociedad Gestora

Durante el Periodo de Exclusividad y Primera Oferta, la Sociedad Gestora no podrá, directa o indirectamente, promover, gestionar, asesorar o participar en otros fondos o entidades del sector de capital riesgo o inversión alternativa, tanto nacionales como extranjeros, cuya política de inversión esté orientada a Proyectos Elegibles, y cuyo objeto y ámbito geográfico coincidiera total o parcialmente con los del Fondo.

La Sociedad Gestora deberá actuar en todo momento en el mejor interés del Fondo y sus Partícipes, cumpliendo con lo dispuesto en la normativa aplicable, en particular en lo relativo a la gestión de conflictos de interés, el establecimiento de barreras de información (murallas chinas) y las obligaciones de diligencia, lealtad y transparencia recogidas en la LECR y demás normativa aplicable.

La Sociedad Gestora no prevé, en la fecha de aprobación del presente Folleto, conflictos de interés materiales derivados de su actividad en otros fondos o vehículos de inversión. No obstante, si se identificase una situación que pudiera generar un conflicto de interés no gestionable adecuadamente conforme a sus procedimientos internos, se pondrá en conocimiento del Comité de Supervisión del Fondo, a efectos de que este pueda valorar la situación y adoptar, en su caso, las medidas oportunas para salvaguardar los intereses del Fondo y sus Partícipes.

##### 16.4.2 Derecho de primera oferta del Asesor

Durante el Periodo de Exclusividad y Primera Oferta, el Asesor reconoce al Fondo derecho de primera oferta (ROFO), en virtud del cual el Asesor deberá ofrecer al Fondo con carácter prioritario, para su análisis y consideración con arreglo al procedimiento de toma de decisiones previsto en el presente Reglamento, cualquier oportunidad de inversión que cumpla con la definición de Proyecto Elegible.

En el caso de que el Comité de Inversiones rechazara la oportunidad presentada por el Asesor y decidiera no acometerlas, o hubiera transcurrido un periodo de tiempo de al menos diez (10) días sin pronunciamiento del Comité de Inversiones, el Asesor quedará facultado para hacer otro uso de la oportunidad presentada, pudiendo, en particular, ofrecerla a terceras entidades en condiciones no más favorables que las inicialmente ofrecidas al Asesor.

#### 16.5 Cese de la Sociedad Gestora sin Causa

La Sociedad Gestora podrá ser cesada si los Partícipes, mediante Acuerdo Extraordinario de Partícipes, acuerdan su cese por cualquier motivo distinto de un supuesto de Cese con Causa, debiéndose proponer en todo caso una sociedad gestora sustituta (**“Cese de la Sociedad Gestora sin Causa”**).

En caso de Cese sin Causa, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión más allá de la fecha efectiva en la que se hubiera producido su sustitución. Asimismo, tendrá derecho a percibir del Fondo, adicionalmente, una indemnización equivalente a los importes efectivamente percibidos por la misma durante los seis (6) meses anteriores en concepto de Comisión de Gestión. Dicha cantidad tan solo será abonada por el Fondo una vez que: (i) la Sociedad Gestora haya entregado a la sociedad gestora sustituta los correspondientes libros y registros de gestión, contabilidad y sociales del Fondo; y (ii) haya sido formalizada e inscrita en la CNMV su sustitución y se haya producido el nombramiento de la nueva sociedad gestora del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora mantendrá su derecho a recibir un porcentaje de la Comisión de Éxito equivalente al porcentaje de los Compromisos de Inversión invertidos por el Fondo hasta la fecha en que se produzca dicho cese.

#### 16.6 Cese de la Sociedad Gestora con Causa

La Sociedad Gestora podrá también ser cesada si los Partícipes, mediante Acuerdo Extraordinario de Partícipes, acuerdan su cese por haber concurrido una Causa (**“Cese de la Sociedad Gestora con Causa”**).

En caso de Cese con Causa, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión, ni ningún otro tipo de compensación derivada de esta, desde la fecha de su cese efectivo. La Sociedad Gestora perderá además cualquier derecho a percibir la Comisión de Éxito.

#### 16.7 Salida de la Sociedad Gestora

Desde la fecha en que se hubiese adoptado el correspondiente Acuerdo Extraordinario de Partícipes aprobando el Cese sin Causa o el Cese con Causa, se suspenderá automáticamente y de manera inmediata la realización de todas las nuevas inversiones y desinversiones, excepto aquellas a las que, antes de la fecha en que se acuerde el cese de la Sociedad Gestora, el Fondo se hubiese comprometido frente a terceros por escrito mediante la asunción de obligaciones legalmente vinculantes.

#### 16.8 Responsabilidad

Las obligaciones asumidas por la Sociedad Gestora y los miembros del Comité de Inversión y del Comité de Supervisión, en su caso, en la adopción de las correspondientes decisiones en relación con el Fondo, constituyen una obligación de

medios y no una obligación de resultado, sin perjuicio de la obligación de ejercer su actividad honestamente, con la competencia y la diligencia debidos, y con lealtad, actuando en todo momento en interés del Fondo y sus Partícipes, ajustándose a las disposiciones y normas de conducta de la LECR.

Los miembros del Comité de Inversión, del Comité de Supervisión, en su caso, la Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados, intermediarios financieros, o cualquier otra persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador de cualquiera de las Entidades Participadas, estarán exentos de responsabilidad por cualesquiera pérdidas o daños sufridos por el Fondo o sus Partícipes, salvo aquellos derivados de dolo o negligencia grave declarados por sentencia judicial firme, y siempre y cuando no resulte de aplicación la regla de la protección de la discrecionalidad empresarial ex artículo 226.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Fondo deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, a sus administradores, empleados e intermediarios financieros, o a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador de cualquiera de las Entidades Participadas, así como a los miembros del Comité de Inversión y del Comité de Supervisión (así como a sus administradores y empleados), en su caso, por cualquier responsabilidad, reclamación, daño, coste o gasto (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudieren incurrir como consecuencia de su condición de tal o en cualquier caso por su relación con el Fondo, salvo aquellos derivados de dolo o del incumplimiento del deber de lealtad.

Sin perjuicio de lo anterior, la exoneración de la responsabilidad a la que se hace referencia no implica en ningún caso exención por parte de la Sociedad Gestora de la responsabilidad que por ley asume como tal en virtud de los artículos 41 y 91 de la LECR.

La Sociedad Gestora emitirá una Solicitud de Desembolso en caso de que una cantidad indemnizatoria sea reclamable, especificando en ella: (i) que la Solicitud de Desembolso ha sido emitida con la finalidad de hacer frente a una indemnización conforme a este artículo; (ii) el nombre y condición de la persona a indemnizar; y (iii) que en opinión de la Sociedad Gestora, y en su caso del Comité de Supervisión, la persona a indemnizar no ha vulnerado ninguna de las obligaciones a las que estaba sujeta, y que no actuó con dolo o en contravención del deber de lealtad.

## **17. Prestaciones accesorias**

Sin perjuicio de cualesquiera otras actividades que la Sociedad Gestora pueda realizar de conformidad con lo establecido en la LECR, la Sociedad Gestora, Avintia y cualesquiera otras sociedades de sus grupos empresariales podrán prestar servicios de asesoramiento a las Entidades Participadas, de conformidad con la legislación aplicable en cada momento. Dichos servicios serán retribuidos en condiciones de mercado.

Dada la dilatada experiencia de Avintia en la gestión y desarrollo de toda clase de suelos y de obra pública y privada, con especial foco en sistemas de construcción que garanticen una alta eficiencia energética, se prevé que esta entidad actúe como promotor delegado de las Entidades Participadas.

En particular, como promotor delegado, se prevé que Avintia desempeñe funciones de contratación, gestión, administración, promoción, construcción, ejecución, conservación y enajenación de toda clase de inmuebles o suelos titularidad de las Entidades Participadas. Por tanto, el promotor delegado será el responsable de la correcta ejecución de las obras y de la adecuación de las viviendas a los estándares previstos en el Fondo y en la Legislación aplicable. Para cubrir eventuales reclamaciones de responsabilidad, Avintia cuenta con una adecuada cobertura en materia de seguros.

A efectos aclaratorios, en el caso de que el Fondo adquiriese una promoción a un promotor distinto de AVINTIA, esta entidad continuará desarrollando las labores previstas en el presente folleto que le sean de aplicación (en especial, su labor de asesoramiento).

## **18. Comité de Inversiones**

### **18.1 Formación y Composición**

El Comité de Inversiones del Fondo estará compuesto por un número de miembros que será determinado por la Sociedad Gestora, en el cual participará Avintia y garantizará una adecuada representación de los Partícipes.

La Sociedad Gestora podrá otorgar a determinados Partícipes, discrecionalmente, el derecho a designar un miembro del Comité de Inversiones. Dicho derecho será concedido en atención a circunstancias del Partícipe que, a juicio de la Sociedad Gestora, hagan beneficiosa para el Fondo su presencia en el Comité de Inversiones.

En todo caso, el Comité de Inversiones está formado mayoritariamente por personal interno (esto es, administradores o empleados) de la Sociedad Gestora.

### **18.2 Funciones**

El Comité de Inversiones será el responsable de adoptar las decisiones de inversión y desinversión del Fondo, así como la gestión y control de las mismas. La capacidad de decisión del Comité de Inversiones se prevé:

- (a) Con carácter general, en los estatutos sociales de la Sociedad Gestora, en los que se faculta al Consejo de Administración para constituir comités de inversiones con facultad decisoria con respecto a los vehículos de inversión gestionados por la Sociedad Gestora; y
- (b) De forma particular, en los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, a través de los cuales se acuerda crear el Comité de Inversiones del Fondo, formado en su mayoría por miembros de la Sociedad Gestora, dotando al mismo de facultades de decisión con respecto a las inversiones del Fondo.

Asimismo, el Comité de Inversiones tendrá las siguientes funciones adicionales:

- (a) Informar periódicamente al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de las inversiones y desinversiones realizadas por el Fondo.
- (b) Analizar y valorar las oportunidades de inversión propuestas por la Sociedad Gestora.

- (c) Supervisar, en coordinación con la unidad de riesgos de la Sociedad Gestora, el cumplimiento de los criterios técnicos, legales, económicos y de sostenibilidad definidos en la Política de Inversión.
- (d) Promover la realización de procesos de *due diligence* previos a la adopción de decisiones de inversión, especialmente en operaciones relevantes o con riesgos particulares.

### 18.3 Funcionamiento

El Comité de Inversiones se reunirá siempre que sea necesario a criterio de la Sociedad Gestora, o a solicitud motivada de al menos la mitad de sus miembros.

Las convocatorias deberán realizarse con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles y se celebrarán por medios presenciales o telemáticos. No obstante lo anterior, el Comité de Inversiones quedará válidamente constituido para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o debidamente representados la totalidad de sus miembros y acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, prevalecerá la posición respaldada por el miembro con voto cualificado designado por la Sociedad Gestora. Asimismo, en caso de conflicto de interés de algún miembro, este se abstendrá de votar y no será tenido en cuenta para el cálculo de la mayoría.

## 19. **Comité de Supervisión**

### 19.1 Formación y Composición

Se constituirá un Comité de Supervisión integrado por aquellos Partícipes que hayan suscrito Compromisos de Inversión iguales o superiores al veinte por ciento (20%) del total de los Compromisos del Fondo, y que no mantengan relación accionarial ni de control con la Sociedad Gestora ni con el Asesor, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá aceptar Partícipes que hayan suscrito Compromisos de Inversión menores al veinte por ciento (20%) de forma discrecional.

Podrán asistir a las reuniones, con voz, pero sin voto, la Sociedad Gestora, el Asesor y los asesores que hayan designado, salvo que el Comité solicite su retirada temporal para deliberaciones internas.

### 19.2 Funciones

El Comité de Supervisión tendrá las siguientes funciones principales:

- (a) Supervisar la ejecución de la Política de Inversión del Fondo y su adecuación a los compromisos asumidos ante los Partícipes.
- (b) Emitir opinión sobre posibles conflictos de interés que puedan surgir entre la Sociedad Gestora, el Asesor, el Fondo, los Partícipes o las Entidades Participadas.
- (c) Evaluar el desempeño de la Sociedad Gestora, incluyendo sus decisiones de inversión y desinversión, y su cumplimiento del mandato ESG.
- (d) Informar sobre modificaciones relevantes del Folleto, el Reglamento de Gestión o la Política de Inversión, y proponer observaciones al respecto.

- (e) Cualquier otra función que se le atribuya expresamente en el presente Folleto o en el Reglamento de Gestión.

### 19.3 Funcionamiento

El Comité de Supervisión se reunirá al menos dos (2) veces al año, o a solicitud:

- (a) de al menos dos tercios de sus miembros; o
- (b) de la Sociedad Gestora, con el visto bueno del Consejo de Administración de la misma.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple. En caso de conflicto de interés de algún miembro, este se abstendrá de votar y no será tenido en cuenta para el cálculo de la mayoría.

## **CAPÍTULO V RÉGIMEN FISCAL**

### **20. Régimen Fiscal**

El régimen fiscal aplicable al Fondo y a sus Partícipes incluido en esta sección se facilita exclusivamente a título informativo, y no constituye asesoramiento fiscal para los Partícipes. Tampoco pretende cubrir todas las posibles implicaciones tributarias derivadas de la inversión en el Fondo.

La Sociedad Gestora, el Depositario y el propio Fondo no asumen responsabilidad alguna por las implicaciones fiscales que pudieran derivarse para los Partícipes por la inversión y/o reembolso de sus Participaciones, ni por futuras modificaciones normativas o cambios de criterio de la Administración Tributaria que pudieran alterar el tratamiento aquí descrito.

El tratamiento fiscal aplicable podrá depender de la situación específica de cada Partícipe, así como de la normativa vigente en cada momento. Se recomienda a todos los Partícipes que, con carácter previo a cualquier decisión de inversión o desinversión, consulten a un asesor fiscal que valore sus circunstancias particulares.

Tanto la normativa tributaria española como los convenios para evitar la doble imposición que España tiene suscritos con terceros países pueden verse modificados en cualquier momento, incluso con efectos retroactivos. Por tanto, el régimen fiscal vigente en el momento de la inversión podría no coincidir con el aplicable en el momento en que se produzcan las Distribuciones a los Partícipes.

#### 20.1 Régimen Fiscal del Fondo

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1 e) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”), el Fondo es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, ya que se establece que serán contribuyentes del Impuesto, los fondos de inversión colectiva de tipo cerrado regulados en la LECR.

El Fondo está sujeto al tipo general del Impuesto sobre Sociedades del 25%, conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LIS, debiendo tributar todas sus rentas al citado tipo general.

No obstante, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, los dividendos y plusvalías obtenidos por el Fondo de sociedades participadas podrían quedar amparados por el régimen de exención para la corrección de la doble imposición regulado en el artículo 21 de la LIS. Se debe tener en consideración adicionalmente

que la normativa establece limitaciones a la aplicación de la exención en determinados supuestos.

## 20.2 Régimen fiscal de los Partícipes de las participaciones Clase B

### *Personas físicas con residencia fiscal en España:*

Las rentas obtenidas por dividendos o por el reembolso de participaciones del Fondo tributarán como rendimientos del capital mobiliario o ganancias patrimoniales, según el caso, integrándose en la base del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sometándose a la escala de gravamen correspondiente.

### *Personas jurídicas con residencia fiscal en España:*

Las rentas obtenidas tributarán conforme a las normas generales del Impuesto sobre Sociedades.

Sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, los dividendos y plusvalías obtenidos por Partícipes del Fondo, podrían quedar amparados por el régimen de exención para la corrección de la doble imposición regulado en el artículo 21 de la LIS. Se debe tener en consideración adicionalmente que la normativa establece limitaciones a la aplicación de la exención en determinados supuestos.

### *Partícipes no residentes sin establecimiento permanente en España:*

En general, las rentas satisfechas por el Fondo a Partícipes no residentes estarán sujetas a tributación en España, salvo que resulte de aplicación alguna exención o reducción del tipo de gravamen, en base a la normativa tributaria del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, o, en su caso, en base a lo establecido en los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España.

En general, la acreditación de la residencia fiscal para la aplicación de las citadas exenciones o reducciones se realiza mediante un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales correspondientes, y cuando sea necesario, mediante un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales en el sentido del convenio para evitar la doble imposición que sea de aplicación.

### *Retenciones a cuenta en las Distribuciones:*

La Sociedad Gestora o el Fondo aplicarán el régimen de retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades, o del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, conforme a lo establecido en la normativa tributaria en vigor en el momento en que se produzcan las correspondientes Distribuciones, vía dividendos o vía reembolsos.

A este respecto, con el fin de confirmar las obligaciones de retención aplicables, la Sociedad Gestora deberá dar prueba de la residencia fiscal de los Partícipes del Fondo. Consecuentemente, siempre que sean requeridos por la Sociedad Gestora, los Partícipes deberán entregar un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales correspondientes, y cuando sea necesario, un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales en el sentido del convenio para evitar la doble imposición que sea de aplicación.

Asimismo, si el Partícipe cambiara su lugar de residencia fiscal, deberá notificárselo de forma inmediata a la Sociedad Gestora, entregando, tan pronto como le sea



posible, un nuevo certificado de residencia fiscal a efectos de identificar el nuevo país de residencia.

### 20.3 Otros impuestos

La adquisición de participaciones en el Fondo no está sujeta a tributación en el Impuesto sobre el valor Añadido, en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ni en el Impuesto sobre las Transacciones Financieras.

## **CAPÍTULO VI DISPOSICIONES GENERALES**

### **21. Duración, disolución, liquidación y extinción del Fondo**

La duración total máxima del Fondo será de ocho (8) años, computados desde la fecha del Primer Cierre, teniendo el Periodo de Inversión una duración de cinco (5) años transcurrido desde la Fecha del Primer Cierre, con la posibilidad de que la Sociedad Gestora lo dé por cerrado anteriormente en el caso de que se haya invertido al menos el setenta por ciento (70%) de los Compromisos Totales.

La disolución, liquidación y extinción del Fondo se regulará por lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Gestión.

### **22. Confidencialidad**

La suscripción de Participaciones conlleva la obligación de no divulgar a terceros (salvo empleados, asesores, entidades del grupo o autoridades competentes) la información que sea considerada como Información Confidencial conforme al presente Folleto.

Se entenderá por "**Información Confidencial**":

- (a) todos los documentos, datos e informaciones, orales o escritas, intercambiados entre los Partícipes, la Sociedad Gestora o las Entidades Participadas en el contexto de la constitución, desarrollo o gestión del Fondo; y
- (b) toda información relativa a inversiones, desinversiones o posibles operaciones del Fondo, incluyendo las condiciones de coinversión, estrategias, documentos de due diligence, estados financieros, estructura de las entidades vehículo, y relaciones contractuales o institucionales del Fondo.

### **23. Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

La Sociedad Gestora dispone de un manual interno aprobado que recoge las medidas, procedimientos y controles para la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, conforme a la Ley 10/2010 y su normativa de desarrollo.

A estos efectos, la Sociedad Gestora:

- (a) verificará la identidad de los Partícipes y de las entidades coinversoras o vehículos vinculados antes de su admisión en el Fondo;
- (b) no ejecutará ninguna operación que pueda considerarse anómala o sospechosa según los criterios de su sistema de gestión de riesgos de PBC/FT;

- (c) conservará la documentación relevante durante un plazo mínimo de diez (10) años desde la ejecución de cada operación o el cese de la relación de negocio;
- (d) asumirá las responsabilidades derivadas del incumplimiento de estas obligaciones en el marco de su función gestora.

## **24. Notificaciones**

### **24.1 Forma**

Salvo que se disponga lo contrario, todas las notificaciones en virtud del presente Folleto se realizarán por escrito, en lengua española, y podrán efectuarse mediante:

- (a) entrega en mano con acuse de recibo;
- (b) burofax;
- (c) correo certificado con acuse de recibo; o
- (d) correo electrónico a la dirección designada por cada parte.

### **24.2 Domicilio y destinatarios**

Las comunicaciones se dirigirán a los domicilios sociales de la Sociedad Gestora y los Partícipes, conforme a los datos que consten en el Registro de Partícipes del Fondo, o al correo electrónico notificado al efecto.

Se considerarán recibidas:

- (a) el mismo día, si se entregan en mano o por correo electrónico en horario hábil;
- (b) el siguiente Día Hábil, si se remiten fuera de horario hábil o en día no hábil;
- (c) a la fecha de notificación acreditada en el caso de burofax o correo certificado.

A efectos de prueba, bastará con acreditar el envío a la dirección o correo electrónico facilitado por la parte receptora.

Las comunicaciones y notificaciones deberán ser remitidas a los domicilios y a la atención de las personas que se indican a continuación:

Sociedad Gestora:

- D. Gustavo Martínez Zamora
- Correo electrónico: [gustavo.martinez@bekafinance.com](mailto:gustavo.martinez@bekafinance.com)
- Domicilio: C. de Serrano, 88, 28006 Madrid

Fondo:

- D. Gustavo Martínez Zamora
- Correo electrónico: [gustavo.martinez@bekafinance.com](mailto:gustavo.martinez@bekafinance.com)
- Domicilio: C. de Serrano, 88, 28006 Madrid

## **ANEXO I**

### **FACTORES DE RIESGO**

Los Partícipes del Fondo deberán tomar en consideración los factores de riesgo que se indican a continuación:

1. El valor de cualquiera de las inversiones del Fondo puede ir en ascenso o en disminución.
2. 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.
3. Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas pueden resultar de difícil venta. En el momento de terminación del Fondo, dichas inversiones podrían ser distribuidas en especie de modo que los Partícipes se conviertan en socios minoritarios de dichas entidades no cotizadas.
4. Las comisiones y gastos del Fondo afectan a la valoración del mismo. En particular, hay que destacar que durante los primeros años de vida del Fondo el impacto tiende a ser mayor e incluso puede hacer disminuir el valor de las Participaciones del Fondo por debajo de su valor inicial.
5. Los Partícipes deben tener la capacidad financiera y la voluntad de asumir y aceptar los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión en la Fondo.
6. El resultado de inversiones anteriores similares no es necesariamente indicativo de los futuros resultados de las inversiones del Fondo.
7. El Fondo será gestionado por la Sociedad Gestora. Los Partícipes no podrán adoptar decisiones de inversión ni cualesquiera otras decisiones en nombre del Fondo, ni podrán intervenir en modo alguno en las operaciones que el Fondo lleve a cabo.
8. El éxito del Fondo dependerá de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar inversiones adecuadas. No obstante, no existe garantía de que las inversiones acometidas por el Fondo vayan a resultar adecuadas y exitosas.
9. Las operaciones apalancadas, por su propia naturaleza, están sometidas a un elevado nivel de riesgo financiero. Además, el endeudamiento del Fondo puede afectar al rendimiento del Fondo y aumentar la volatilidad de los rendimientos del mismo.
10. Durante la vida del Fondo pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interpretación que podrían tener un efecto adverso sobre el Fondo, sus Partícipes o las inversiones.
11. No se puede garantizar que los retornos objetivo del Fondo vayan a ser alcanzados.
12. Puede transcurrir un periodo de tiempo significativo hasta que el Fondo haya invertido todos los Compromisos de Inversión.
13. Las inversiones efectuadas en entidades no cotizadas pueden requerir varios años para su maduración. Por ello, puede suceder que, siendo satisfactorios los resultados del Fondo a largo plazo, los resultados durante los primeros años no lo sean.

14. El Fondo puede tener que competir con otros fondos 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 el Fondo.
15. Aunque se pretende estructurar las inversiones del Fondo de modo que se cumplan los objetivos de inversión de la misma, no puede garantizarse que la estructura de cualquiera de las inversiones sea eficiente desde un punto de vista fiscal para un accionista particular, o que cualquier resultado fiscal concreto vaya a ser obtenido.
16. En caso de que un Partícipe en el Fondo no cumpla con la obligación de desembolsar cantidades requeridas por el Fondo, el Partícipe en Mora podrá verse expuesto a las acciones que el Fondo ponga en marcha en su contra.
17. En el caso de que el Fondo se liquide al final de la vida del Fondo, el grupo de compradores a los que el Fondo puede tratar de vender sus inversiones puede ser limitado y, por tanto, el valor que el Fondo puede obtener de esas inversiones puede verse afectado de manera adversa.
18. La disposición de inversiones en títulos privados requiere algunos ajustes que pueden dar lugar a pasivos contingentes del Fondo, los cuales pueden ser liquidados por el Fondo en efectivo o mediante el desembolso de los Compromisos Pendientes de Desembolso.
19. Si el Fondo incurre en alguna responsabilidad, aquellas partes que busquen la satisfacción de dicha obligación pueden recurrir a los activos del Fondo en general.
20. El Fondo puede ser obligado a: (i) indemnizar a la Sociedad Gestora, y a sus respectivas Afiliadas, por costes, responsabilidades y gastos que surjan en relación con los servicios prestados al Fondo; e (ii) indemnizar a los compradores en la medida en que las manifestaciones y garantías sean inexactas o engañosas.
21. Los Partícipes pueden ser obligados a reembolsar ciertas Distribuciones previamente recibidas (incluidas las necesarias para cumplir con las obligaciones de indemnizar por parte del Fondo y determinados gastos).
22. Aunque los Partícipes Posteriores aportarán su parte proporcional del coste original de las inversiones, además de los intereses, no se puede asegurar que esa aportación refleje el valor razonable de las inversiones existentes en el momento de la entrada de los Partícipes Posteriores en un cierre posterior.
23. Existe una notable incertidumbre en los mercados globales económicos y de capitales. Esto puede tener un impacto negativo en la rentabilidad y retornos del Fondo a largo plazo y puede tener efectos negativos sobre tales conceptos, incluyendo, sin limitación, el ritmo al que la Sociedad Gestora solicita los Compromisos Pendientes de Desembolso, los precios pagados por las inversiones y la capacidad de realizar inversiones.

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 el Fondo. Los inversores en el Fondo deberán en todo caso asesorarse debidamente con carácter previo a acometer su inversión en el Fondo.

**ANEXO II**  
**REGLAMENTO DE GESTIÓN DEL FONDO**

**REGLAMENTO DE GESTIÓN DE  
AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC**

Diciembre de 2025

## ÍNDICE

|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO I.</b>   | <b>DEFINICIONES.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>CAPÍTULO II.</b>  | <b>DATOS GENERALES DEL FONDO .....</b>                                      | <b>11</b> |
| Artículo 1.          | Denominación y régimen jurídico.....  | 11        |
| Artículo 2.          | Tamaño .....  | 11        |
| Artículo 3.          | Duración .....  | 11        |
| <b>CAPÍTULO III.</b> | <b>POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO .....</b>                                | <b>12</b> |
| Artículo 4.          | Criterios de inversión.....   | 12        |
| Artículo 5.          | Coinversión de los Partícipes .....   | 15        |
| Artículo 6.          | Procedimientos de gestión de riesgos, liquidez y conflictos de Interés..... | 16        |
| <b>CAPÍTULO IV.</b>  | <b>PARTÍCIPIES, PARTICIPACIONES Y COMPROMISOS DE INVERSIÓN .....</b>        | <b>17</b> |
| Artículo 7.          | Partícipes. Criterios de aptitud .....                                      | 17        |
| Artículo 8.          | Características generales de las Participaciones y forma de representación  | 17        |
| Artículo 9.          | Derechos económicos de las Participaciones .....                            | 18        |
| Artículo 10.         | Régimen de suscripción de las Participaciones.....                          | 18        |
| Artículo 11.         | Régimen de desembolso de las Participaciones.....                           | 19        |
| Artículo 12.         | Régimen de reembolso de las Participaciones.....                            | 20        |
| Artículo 13.         | Partícipe Incumplidor. Consecuencias derivadas del incumplimiento .....     | 20        |
| Artículo 14.         | Transmisión de las Participaciones .....                                    | 22        |
| Artículo 15.         | Procedimiento y criterios de valoración del Fondo .....                     | 23        |
| <b>CAPÍTULO V.</b>   | <b>CRITERIOS DE DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS ..</b>           | <b>24</b> |
| Artículo 16.         | Política de distribución de resultados .....                                | 24        |
| Artículo 17.         | Distribuciones Temporales .....   | 25        |
| Artículo 18.         | Reglas de Prelación .....   | 26        |
| Artículo 19.         | Reciclaje y Distribuciones Reinvertibles .....                              | 27        |
| Artículo 20.         | Distribución en especie.....  | 28        |
| <b>CAPÍTULO VI.</b>  | <b>DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO .....</b>           | <b>28</b> |
| Artículo 21.         | La Sociedad Gestora .....   | 28        |
| Artículo 22.         | El Asesor .....   | 31        |
| Artículo 23.         | El Depositario .....  | 32        |
| Artículo 24.         | Prestaciones accesorias .....   | 32        |
| Artículo 25.         | Exclusividad .....  | 33        |

|                       |  |           |
|-----------------------|--|-----------|
| Artículo 26.          | Responsabilidad .....  | 34        |
| Artículo 27.          | Comité de Inversiones .....  | 34        |
| Artículo 28.          | Comité de Supervisión .....  | 35        |
| Artículo 29.          | Junta de Partícipes .....  | 36        |
| Artículo 30.          | El Auditor .....   | 37        |
| <b>CAPÍTULO VII.</b>  | <b>GASTOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO.....</b>                              | <b>38</b> |
| Artículo 31.          | Gastos del Fondo.....  | 38        |
| Artículo 32.          | Gastos de Establecimiento .....  | 38        |
| Artículo 33.          | Gastos Operativos .....  | 38        |
| Artículo 34.          | Otros Gastos Extraordinarios .....                                       | 39        |
| <b>CAPÍTULO VIII.</b> | <b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>                                     | <b>40</b> |
| Artículo 35.          | Disolución, liquidación y extinción del Fondo.....                       | 40        |
| Artículo 36.          | Acuerdos Individuales con Partícipes .....                               | 41        |
| Artículo 37.          | Notificaciones.....  | 42        |
| Artículo 38.          | Información a Partícipes .....   | 42        |
| Artículo 39.          | Información sobre el tratamiento de datos personales .....               | 43        |
| Artículo 40.          | Información Confidencial .....   | 44        |
| Artículo 41.          | Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo | 45        |
| Artículo 42.          | Mecanismos de modificación del Reglamento .....                          | 45        |
| Artículo 43.          | Ley aplicable y jurisdicción. ....                                       | 46        |
| <b>CAPÍTULO IX.</b>   | <b>RÉGIMEN FISCAL .....</b>  | <b>46</b> |
| Artículo 44.          | Régimen Fiscal .....   | 46        |
| Artículo 45.          | FATCA y CRS.....   | 48        |



***Fondo***

**AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC**

***Sociedad Gestora***

BEKA ASSET MANAGEMENT, SGIIC, S.A.

***Asesor***

AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.

## **CAPÍTULO I. DEFINICIONES**

|  |  |
|--|--|
| <b>Acuerdo de Suscripción</b>                | Acuerdo suscrito por cada uno de los Partícipes y la Sociedad Gestora en virtud del cual cada Partícipe asume un Compromiso de Inversión en el Fondo   |
| <b>Asesor</b>                                | Significa AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U.  |
| <b>Causa</b>                                 | <p>Cualquiera de las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Incumplimiento material por parte de la Sociedad Gestora o el Asesor, sus consejeros o empleados, de las obligaciones que para ellos se deriven del presente Reglamento, y/o de la normativa aplicable en cada momento en relación con el Fondo dictaminada por una sentencia judicial, o laudo arbitral, de carácter firme;</li><li>(b) Dolo, fraude, negligencia grave o mala fe dictaminada por una sentencia judicial, o laudo arbitral, de carácter firme con respecto a la Sociedad Gestora o al Asesor, o cualquiera de sus directivos o empleados en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones y deberes en relación con el Fondo;</li><li>(c) Pérdida de la autorización administrativa por parte de la Sociedad Gestora;</li><li>(d) Condena penal dictada en sentencia firme por un Tribunal con respecto a la Sociedad Gestora o el Asesor, relativa a delitos de carácter económico, siempre que pueda tener un impacto significativo en su reputación y/o la reputación del Fondo y/o de los Partícipes;</li><li>(e) Supuesto de Insolvencia que afecte a la Sociedad Gestora o al Asesor y que tenga como resultado directamente atribuible a dicho Supuesto de Insolvencia cualquiera de las causas listadas anteriormente</li></ul> |
| <b>Cese de la Sociedad Gestora con Causa</b> | Tiene el significado establecido en el artículo 21.6 del presente Reglamento   |
| <b>Cese de la Sociedad Gestora sin Causa</b> | Tiene el significado establecido en el artículo 21.5 del presente Reglamento   |
| <b>CNMV</b>                                  | Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores   |
| <b>Comisión de Gestión</b>                   | Tiene el significado establecido en el artículo 21.3 del presente Reglamento   |
| <b>Comisión de Éxito</b>                     | Tiene el significado establecido en el artículo 21.4 del presente Reglamento   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Comité de Inversiones</b>        | Tiene el significado previsto en el artículo 27 del presente Reglamento.   |
| <b>Comité de Supervisión</b>        | Tiene el significado previsto en el artículo 28 del presente Reglamento  |
| <b>Compromiso Desembolsado</b>      | Importe del Compromiso de Inversión efectivamente desembolsado por cada Partícipe de conformidad con el Acuerdo de Suscripción suscrito por cada uno de ellos. A efectos aclaratorios, no computarán como Compromisos Desembolsados los importes devueltos a los Partícipes como Distribuciones Reinvertibles  |
| <b>Compromiso de Inversión</b>      | Importe que cada Partícipe se ha obligado a desembolsar en el Fondo en virtud de su Acuerdo de Suscripción, con independencia de que dicho importe haya sido o no efectivamente desembolsado   |
| <b>Compromiso(s) Posterior(es)</b>  | Cada uno de los Compromisos de Inversión suscritos por un Partícipe Posterior  |
| <b>Compromisos Totales</b>          | Importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión individuales de los Partícipes del Fondo   |
| <b>Coste de Adquisición</b>         | Compromisos de los Partícipes desembolsados para una inversión realizada por el Fondo  |
| <b>Conflicto(s) de Interés</b>      | Cualquier conflicto de interés actual o potencial que pueda surgir entre: (i) el Fondo y/o sus Entidades Participadas; y (ii) cualquiera de los Partícipes con el Fondo, con la Sociedad Gestora, con el Asesor, con los directivos o empleados de los anteriores, o con cualesquiera de las Personas Vinculadas de cualquiera de las anteriores, en las que desempeñen cargos de gestión, de asesoramiento o de administración, o mantengan cualquier tipo de interés directo o indirecto |
| <b>CRS</b>                          | El Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes sobre Intercambio Automático de Información de Cuentas Financieras ( <i>Automatic Exchange of Financial Account Information in Tax Matters</i> ) de la OCDE  |
| <b>Depositorio</b>                  | Significa BNP PARIBAS S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA.  |
| <b>Día(s) Hábil(es)</b>             | Todos los días de la semana, excepto sábados, domingos y festivos (sea con carácter nacional, regional o local) en la ciudad de Madrid   |
| <b>Directiva MiFID II</b>           | <i>Directiva 2014/65 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE</i>  |
| <b>Distribución(es)</b>             | Cualesquiera distribuciones realizadas por el Fondo a los Partícipes en los términos previstos en este Reglamento.   |
| <b>Distribuciones Reinvertibles</b> | Aquellas Distribuciones, o parte de éstas, que, a discreción de la Sociedad Gestora, ésta haya determinado como reinvertibles y, por   |

tanto, sujetas al deber de un nuevo desembolso

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Entidad(es) Participada(s)</b>  | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 4 del presente Reglamento   |
| <b>FATCA</b>                       | Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras de Estados Unidos de América ( <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> )  |
| <b>Fecha del Primer Cierre</b>     | La fecha en la que, a discreción de la Sociedad Gestora, se produzca el primer cierre del Fondo, entendido como la admisión de los primeros Partícipes del Fondo, diferentes a la Sociedad Gestora  |
| <b>Fecha de Cierre Final</b>       | Fecha límite para la admisión de nuevos Partícipes en el Fondo y para la suscripción de Compromisos de Inversión adicionales, y que tendrá lugar en la fecha que determine la Sociedad Gestora dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la Fecha del Primer Cierre, si bien dicho plazo podrá ser prorrogado por un periodo adicional de seis (6) meses, a discreción de la Sociedad Gestora                                 |
| <b>Fecha del Primer Desembolso</b> | en relación con cada Partícipe, la fecha en que suscriba Participaciones del Fondo por primera vez  |
| <b>Gastos de Establecimiento</b>   | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 32 del presente Reglamento  |
| <b>Gastos Operativos</b>           | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 33 del presente Reglamento  |
| <b>Horario Hábil</b>               | Horario comprendido entre las 9:00 horas y las 19:00 horas de un Día Hábil  |
| <b>Importe de Ecuilización</b>     | Importe a desembolsar por un Partícipe Posterior sobre la hipótesis de que el Partícipe Posterior hubiera sido admitido en el Fondo en la Fecha del Primer Cierre, incluyendo el importe de la Comisión de Gestión correspondiente al Compromiso Posterior de cada Partícipe Posterior por el periodo transcurrido desde la Fecha del Primer Cierre hasta la fecha en la que haya sido admitido su Compromiso Posterior en el Fondo |
| <b>Información Confidencial</b>    | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 40 del presente Reglamento  |
| <b>Inversiones a Corto Plazo</b>   | Inversiones en depósitos bancarios, instrumentos financieros del mercado monetario u otros instrumentos financieros con un vencimiento no superior a veinticuatro (24) meses  |
| <b>IVA</b>                         | Impuesto sobre el Valor Añadido   |
| <b>Junta de Partícipes</b>         | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 29 del presente Reglamento  |
| <b>LECR</b>                        | <i>Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades</i>   |

*de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado*

**Ley 35/2006**

*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*

**Ley 37/1992**

*Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido*

**Ley de Auditoría de Cuentas**

*Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas*

**LMVSI**

*Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión*

**Mayoría Reforzada**

Acuerdo de la Junta de Partícipes adoptado con el voto a favor (constando dicho voto por escrito en un acta o en uno o más documentos separados remitidos a la Sociedad Gestora) de Partícipes que representen, conjuntamente, al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de los Compromisos Totales. La Sociedad Gestora, y los directivos o empleados de las anteriores, los Partícipes que incurran en Conflicto de Interés en el correspondiente acuerdo sometido a votación y los Partícipes Incumplidores no podrán votar tales acuerdos, de tal forma que sus Compromisos de Inversión no se computarán a los efectos de calcular la mayoría requerida

**Mayoría Ordinaria**

Acuerdo de la Junta de Partícipes adoptado con el voto a favor (constando dicho voto por escrito en un acta o en uno o más documentos separados remitidos a la Sociedad Gestora) de Partícipes que representen, conjuntamente, más de un cincuenta por ciento (50%) de los Compromisos Totales. La Sociedad Gestora, el Asesor y los directivos o empleados de las anteriores, los Partícipes que incurran en Conflicto de Interés en el correspondiente acuerdo sometido a votación y los Partícipes Incumplidores no podrán votar tales acuerdos, de tal forma que sus Compromisos de Inversión no se computarán a los efectos de calcular la mayoría requerida

**Oportunidad de Coinversión**

Este término tendrá el significado establecido en el artículo 5 del presente Reglamento

**Participación(es)**

Cada una de las participaciones que emita el Fondo conforme al presente Reglamento

**Participación(es) de Clase A**

Tendrá el significado establecido en el artículo 8 del presente Reglamento

**Participación(es) de Clase B**

Tendrá el significado establecido en el artículo 8 del presente Reglamento

**Partícipe(s)**

Cualquier persona que haya suscrito un Acuerdo de Suscripción

|  |   |
|--|---|
| <b>Partícipe(s) Apto(s)</b>                      | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 7 del presente Reglamento   |
| <b>Partícipe(s) Incumplidor(es)</b>              | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 13 del presente Reglamento  |
| <b>Partícipe(s) Posterior(es)</b>                | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 10 del presente Reglamento  |
| <b>Partícipe Transmitedor</b>                    | El Partícipe que tenga la intención de vender, o transmitir de cualquier otro modo, su participación o parte de esta en el Fondo  |
| <b>PBC/FT</b>                                    | Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo  |
| <b>Periodo de Exclusividad y Primera Oferta</b>  | Periodo transcurrido entre la Fecha del Primer Cierre y la fecha que antes tenga lugar de las siguientes: (i) la fecha en que el setenta por ciento (70%) de los Compromisos Totales se inviertan, comprometan o asignen a Entidades Participadas específicas; (ii) la fecha en que finalice el Periodo de Inversión; o (iii) la fecha de disolución del Fondo.     |
| <b>Periodo de Inversión</b>                      | Periodo de cinco (5) años transcurrido desde la Fecha del Primer Cierre, con la posibilidad de que la Sociedad Gestora lo dé por cerrado anteriormente en el caso de que se haya invertido al menos el setenta por ciento (70%) de los Compromisos Totales  |
| <b>Persona Vinculada</b>                         | Respecto a cualquier persona física, su esposo/a o personas con relación análoga, ascendientes o descendientes, hermanos, cualquier otra persona hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, y Afiliadas de estas personas   |
| <b>Política de Inversión</b>                     | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 4 del presente Reglamento   |
| <b>Prima de Ecuilización</b>                     | La prima de ecualización descrita en el artículo 10 del presente Reglamento   |
| <b>Proyecto Elegible</b>                         | Proyectos de desarrollo inmobiliario que tenga por objeto la promoción de vivienda social asequible destinada a su alquiler por personas desfavorecidas o a los grupos socialmente menos favorecidos que, debido a sus problemas de solvencia, vivan en condiciones de grave privación de la vivienda o no puedan acceder a una vivienda en condiciones de mercado. |
| <b>Reglamento</b>                                | El presente reglamento de gestión del Fondo   |
| <b>Reglamento General de Protección de Datos</b> | <i>Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE</i>   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Reglamento (UE) 2019/2088</b>   | <i>Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros</i>  |
| <b>Reglas de Prelación</b>         | Este término tendrá el significado establecido en el artículo 18 del presente Reglamento   |
| <b>Retorno Preferente</b>          | Se entenderá por Retorno Preferente el importe equivalente a un interés del cuatro coma seis por ciento (4,6%), y calculado según la Tasa Interna de Retorno Neta (TIR) capitalizado anualmente en cada aniversario de la fecha en que se realiza el primer desembolso de los Compromisos de Inversión y calculado diariamente sobre la base de un año de 365 días, aplicado sobre el importe de los Compromisos Totales desembolsados al Fondo en cada momento y no reembolsados previamente a los Partícipes en concepto de Distribuciones   |
| <b>Sociedad Gestora</b>            | BEKA ASSET MANAGEMENT, SGIIC, S.A.   |
| <b>Solicitud(es) de Desembolso</b> | Solicitud de desembolsar total o parcialmente el correspondiente Compromiso de Inversión de cada Partícipe, realizada por la Sociedad Gestora, a través de correo electrónico a la dirección de correo electrónico que hubiera facilitado el Partícipe o mediante escrito enviado por correo postal, burofax o entrega en mano con al menos diez (10) Días Hábiles de antelación a la fecha en que deba hacerse efectivo el desembolso   |
| <b>Supuesto de Insolvencia</b>     | Un supuesto en el que la sociedad o entidad afectada es declarada en concurso, o solicita la declaración de concurso, o si, procediendo la solicitud de concurso de un tercero, dicha solicitud es admitida por resolución judicial, así como cuando, de cualquier otra manera, la sociedad o entidad afectada no pueda hacer frente a sus obligaciones corrientes según vayan venciendo estas o llegase a cualquier acuerdo con sus acreedores ante un sobreseimiento general de pagos o la incapacidad de cumplir con sus obligaciones, o si la sociedad o entidad afectada realizase cualquier otra acción o actuación similar, judicial o privada, que produzca idénticos resultados |

## **CAPÍTULO II. DATOS GENERALES DEL FONDO**

### **Artículo 1. Denominación y régimen jurídico**

El Fondo se constituye con la denominación AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC (el “Fondo”).

El Fondo tiene la condición jurídica de fondo de inversión colectiva de tipo cerrado (FICC), y se constituye como patrimonio separado sin personalidad jurídica cuya gestión y representación corresponde a la Sociedad Gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del Fondo.

El Fondo, con número de identificación fiscal V22781785 y está inscrito en el registro oficial correspondiente de la CNMV.

El Fondo se regirá por el contenido del presente Reglamento, su Folleto, la LECR y las disposiciones que la desarrollen o aquellas que en un futuro la modifiquen o sustituyan.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2019/2088, la Sociedad Gestora estará sujeta a las obligaciones de transparencia en materia de sostenibilidad que le sean aplicables.

En este sentido, la Sociedad Gestora declara que integra los riesgos de sostenibilidad en su proceso de toma de decisiones de inversión, entendiéndose por riesgos de sostenibilidad todo hecho o condición ambiental, social o de gobernanza que, de producirse, podría provocar un impacto material negativo en el valor de la inversión.

Además, el Fondo es, a efectos del citado Reglamento, un producto financiero en el sentido del artículo 9 y, por tanto, tiene como objetivo inversiones sostenibles.

### **Artículo 2. Tamaño**

El tamaño objetivo del Fondo se establece en un importe total aproximado de doscientos millones de euros (200.000.000 €).

El volumen total del Fondo ha sido diseñado con el fin de asegurar la viabilidad operativa y financiera del vehículo, generar un impacto económico y social significativo en materia de vivienda asequible o social, y permitir una gestión eficiente de los recursos públicos y privados movilizados.

El Fondo será comercializado por la Sociedad Gestora, directamente o a través de terceros distribuidores que puedan ser designados a tal efecto, conforme a lo previsto en el presente Reglamento y en la normativa aplicable.

Está previsto que la Fecha del Primer Cierre tenga lugar una vez alcanzado un volumen mínimo de compromisos. Asimismo, se contempla la posibilidad de realizar uno o más cierres adicionales hasta completar el total de compromisos estimados del Fondo, en el plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la inscripción del Fondo en el registro de la CNMV, salvo que se acuerde una prórroga adicional de seis (6) meses, a discreción de la Sociedad Gestora.

### **Artículo 3. Duración**

El Fondo se considerará constituido y comenzará su operativa a partir de su inscripción en el correspondiente registro de la CNMV.

La duración total máxima del Fondo será de ocho (8) años, computados desde la Fecha del Primer



Cierre.

Tras el Periodo de Inversión, la duración del Fondo podrá prorrogarse por un periodo adicional máximo de hasta tres (3) años, mediante una o varias extensiones sucesivas. La primera prórroga podrá ser acordada por la Sociedad Gestora mediante comunicación escrita a los Partícipes. Cualquier prórroga adicional requerirá la aprobación de los Partícipes, mediante Mayoría Ordinaria.

La disolución del Fondo se producirá al vencimiento del plazo de duración previsto o prorrogado, o por cualquiera de las causas legalmente establecidas, en particular las previstas en la LECR, en su normativa de desarrollo o en el presente Reglamento.

En caso de disolución, la Sociedad Gestora asumirá las funciones de liquidador del Fondo, procediendo al reparto del patrimonio entre los Partícipes y a la solicitud de cancelación del registro del Fondo ante la CNMV, todo ello conforme a la normativa vigente que resulte de aplicación y a lo dispuesto en el presente Reglamento.

### **CAPÍTULO III. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO**

#### **Artículo 4. Criterios de inversión**

##### **4.1. Política de Inversión**

La política de inversiones del Fondo será desarrollada por la Sociedad Gestora, quien llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos, y dará las instrucciones oportunas para su formalización, todo ello conforme a lo previsto en la LECR y demás disposiciones aplicables, así como a la documentación del Fondo.

El objetivo del Fondo es generar un impacto social positivo en el marco del eje de la inversión social mediante el desarrollo de proyectos que impulsen las infraestructuras sociales sostenibles. Para ello, la inversión se centrará en proyectos inmobiliarios de vivienda social asequible destinada a su alquiler.

Se considera alquiler asequible aquél que tenga por objeto una vivienda social o asequible entendida como aquella que se dirige a las personas desfavorecidas o a los grupos socialmente menos favorecidos que, debido a sus problemas de solvencia, vivan en condiciones de grave privación de la vivienda o no puedan acceder a una vivienda en condiciones de mercado en los que las rentas y características de los arrendatarios se encuentren reguladas, por serle de aplicación un régimen de vivienda protegida en los términos legalmente establecidos u otros regímenes análogos o equivalentes previstos por razón de competencia o con ocasión de proyectos promovidos por entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de una administración pública que ostenten la propiedad del suelo o de derechos sobre los mismos (p. ej. de superficie) siempre y cuando, entre sus objetivos, figure el fomento de un parque de vivienda social o asequible para su puesta en alquiler.

El Fondo tiene como estrategia de inversión desarrollar, gestionar y explotar los alquileres de la vivienda social construida y basándose en un modelo de construcción sostenible, que fomente la economía circular. En este sentido, las viviendas que se promocionen en régimen de alquiler asequible serán susceptibles de ser consideradas una "Construcción de nuevos edificios energéticamente eficientes", de acuerdo con la normativa aplicable, de tal forma que su demanda de energía primera sea inferior en, al menos, un 20% al requisito NZEB (*Nearly Zero Energy Building*).

Asimismo, al menos el seis por ciento (6%) de las viviendas del proyecto irán dedicadas a colectivos vulnerables. Para la definición de los colectivos vulnerables, se tendrán en cuenta los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el artículo 1.2 de la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, entre los que se encuentran:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
- h) El deudor mayor de 60 años.

El Fondo tendrá como estrategia de inversión la promoción, construcción y explotación de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social asequible, teniendo como principales líneas de actuación:

- (a) la promoción de vivienda de nueva construcción;
- (b) la rehabilitación de edificios existentes; y
- (c) la promoción de cambios de uso para su transformación en vivienda.

Por último, el Fondo podrá destinar hasta el diez por ciento (10%) de los Compromisos Totales a la promoción de vivienda libre para dedicarla a alquiler siempre que:

- (a) se cumplan los requisitos de eficiencia energética y objetivos climáticos previstos por la Sociedad Gestora, y
- (b) los alquileres pactados al inicio de cada nuevo contrato de arrendamiento que se firme durante los veinte (20) primeros años desde la fecha de construcción de dichas viviendas no podrán exceder del noventa por ciento (90%) del límite máximo del precio aplicable conforme al Sistema Estatal del Precio de Alquiler de Vivienda o índice que lo sustituya.

Las inversiones se realizarán en el capital de las empresas participadas o SPVs (*special purpose vehicles* o sociedades de propósito especial) que serán las encargadas de desarrollar

los proyectos y representarán una posición por tanto mayoritaria en dicho capital. Además, se prevé que las inversiones del Fondo puedan canalizarse a través de estructuras societarias intermedias que resulten adecuadas para la ejecución de la Política de Inversión. Estas estructuras podrán adoptarse cuando se considere que facilitan una gestión más eficiente o una mayor flexibilidad operativa del Fondo y comprenden a título enunciativo, la posible creación de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV). Asimismo, se podrá articular la estructura de inversión mediante la creación de una entidad matriz que aúne, para cada proyecto concreto, las sociedades que harán las labores de entidad promotora y explotadora. El término **“Entidades Participadas”** hace referencia a todas las entidades en las que puede invertir el Fondo según lo expuesto en este párrafo.

#### 4.2. Sectores excluidos

En ningún caso el Fondo realizará inversiones, directas o indirectas, en Entidades Participadas que realicen cualquiera de las siguientes actividades:

- a) Aquellas prohibidas por la legislación aplicable.
- b) Actividades que limiten los derechos y libertades individuales o violen derechos humanos.
- c) En el sector de las actividades de defensa, armas, municiones y material de doble uso de carácter letal, salvo cuando se trate de financiar la fabricación y comercialización de un país de la Unión Europea o de la OTAN de partes, componentes y subsistemas destinados a material de defensa no letal (dual) salvo que concurran las excepciones establecidas.
- d) El uso, desarrollo o producción de productos o tecnologías que estén prohibidos por el Derecho internacional aplicable.
- e) Productos y actividades relacionados con el tabaco (producción, distribución, transformación y comercio).
- f) Investigación en materia de clonación humana con fines reproductivos; las actividades dirigidas a una modificación de la herencia genética de los seres humanos que pueda convertirse en hereditaria; y las actividades para crear embriones humanos exclusivamente con fines de investigación o para la obtención de células madre, incluida la transferencia de núcleos celulares somáticos.
- g) Juegos de azar (actividades relacionadas con la producción, construcción, distribución, transformación o comercialización o con programas informáticos).
- h) Comercio sexual e infraestructuras, servicios y medios de comunicación conexos.
- i) Actividades que impliquen la utilización de animales vivos con fines experimentales y científicos.
- j) Actividades de desarrollo inmobiliario, tales como actividades cuya finalidad exclusiva sea la renovación y el nuevo alquiler o la reventa de edificios existentes, así como la construcción de proyectos nuevos que no tengan como objetivo la Política de Inversión, incluido el porcentaje vivienda libre previsto anteriormente.
- k) Actividades financieras como la adquisición o negociación de instrumentos financieros, en particular, las inversiones centradas en la recompra (buy-out) o capital de sustitución con miras al desmantelamiento de activos.
- l) Clausura, funcionamiento, adaptación o construcción de centrales nucleares.

- m) Inversiones relacionadas con la minería o la extracción, transformación, distribución, almacenamiento o combustión de combustibles fósiles sólidos y petróleo, así como las inversiones relacionadas con la extracción de gas.
- n) Inversiones en instalaciones para la eliminación de desechos en vertederos.
- o) Inversiones en plantas de tratamiento mecánicobiológico (TMB). Esta exclusión no es aplicable a las inversiones destinadas a reacondicionar las plantas TMB existentes con fines de recuperación de la energía o para operaciones de reciclaje de residuos separados, como el compostaje y la digestión anaerobia.
- p) Inversiones en incineradoras para el tratamiento de residuos, salvo en inversiones en plantas dedicadas exclusivamente al tratamiento de residuos peligrosos no reciclables y plantas existentes en las que la inversión tiene como fin aumentar la eficiencia energética, capturar los gases de escape para su almacenamiento o utilización, o recuperar materiales de las cenizas de incineración, siempre que las inversiones no conlleven un aumento de la capacidad de tratamiento de residuos de las plantas.

#### 4.3. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico de inversión se circunscribe al territorio nacional español, diversificando en, al menos, siete (7) comunidades autónomas.

#### 4.4. Inversiones a Corto Plazo

Los importes mantenidos como tesorería del Fondo tales como los importes desembolsados por los Partícipes con carácter previo a la ejecución de una Inversión, o los importes percibidos por el Fondo como resultado de una desinversión, dividendos o cualquier otro tipo de distribución y hasta el momento de su Distribución a los Partícipes, serán invertidos en depósitos bancarios, instrumentos financieros del mercado monetario u otros instrumentos financieros a un plazo no superior a veinticuatro (24) meses ("**Inversiones a Corto Plazo**").

#### 4.5. Política de endeudamiento

Sin perjuicio del debido cumplimiento de los límites y requisitos legales establecidos en cada momento, y al objeto de cumplir con su objetivo o cuando sea necesario para cubrir los desembolsos, el Fondo podrá tomar dinero a préstamo, crédito, o endeudarse con carácter general, así como otorgar garantías si fuera necesario, con sujeción a las siguientes condiciones:

- (a) el plazo de vencimiento del préstamo o crédito no exceda de seis (6) años; y
- (b) el importe agregado de las operaciones de préstamo o crédito del Fondo en cada momento no exceda del setenta por ciento (70%) de los Compromisos Totales.

### **Artículo 5. Coinversión de los Partícipes**

La Sociedad Gestora, a su discreción y siempre y cuando lo considere conforme al interés del Fondo, podrá identificar y ofrecer a ciertos Partícipes u otros inversores oportunidades específicas de coinversión en proyectos concretos gestionados por el Fondo (cada una, una "**Oportunidad de Coinversión**").

Estas Oportunidades de Coinversión podrán ser ofrecidas:

- (a) A Partícipes que ostenten un Compromiso de Inversión, siempre que hayan manifestado previamente su interés en coinvertir;
- (b) A terceros no Partícipes, cuando la participación de estos se considere conveniente para maximizar el impacto o la viabilidad de una inversión, en términos financieros, operativos o de impacto social.

La Sociedad Gestora determinará en cada caso, bajo criterios objetivos y en condiciones transparentes, la asignación de estas Oportunidades de Coinversión. La adjudicación se fundamentará en elementos tales como el volumen del compromiso, el carácter estratégico del coinversor, la disposición a asumir comisiones u otras condiciones de mercado.

Las Oportunidades de Coinversión estarán sujetas a los siguientes principios y condiciones:

- (a) Principio de trato igualitario (*pari passu*). Las condiciones ofrecidas al coinversor no serán más favorables que aquellas aplicables al Fondo. En particular:
  - (i) Las inversiones y desinversiones deberán realizarse, siempre que sea posible, en el mismo momento y bajo condiciones jurídicas y económicas similares a las del Fondo.
  - (ii) Los gastos asociados y cualquier otra obligación derivada de dichas operaciones serán asumidos por cada parte en proporción al importe invertido.
- (b) Formalización contractual. Toda Oportunidad de Coinversión se documentará mediante un acuerdo específico, legalmente vinculante, que refleje de forma clara y ejecutable:
  - (i) El importe invertido por cada parte;
  - (ii) Las condiciones de entrada, mantenimiento y salida de la inversión;
  - (iii) Los mecanismos de gobernanza, reporting, resolución de conflictos y otras previsiones relevantes.
- (c) Transparencia. La Sociedad Gestora informará oportunamente a todos los Partícipes de:
  - (i) La existencia de nuevas Oportunidades de Coinversión;
  - (ii) La identidad de los coinversores implicados;
  - (iii) Las condiciones esenciales de las operaciones.

Asimismo, cuando proceda, la Sociedad Gestora pondrá a disposición del Comité de Supervisión los acuerdos de coinversión suscritos, acompañados de una declaración expresa manifestando el cumplimiento con el Reglamento de Gestión del Fondo y con los principios anteriormente descrito.

## **Artículo 6. 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 de la estrategia de inversión del Fondo y a los que esté o pueda estar expuesto, así como garantizar que el perfil de riesgo del Fondo se adecue a su política y estrategia de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora establecerá un sistema adecuado de gestión de la liquidez y adoptará procedimientos que le permitan controlar el riesgo de liquidez del Fondo, con el objeto de garantizar que puede cumplir con sus obligaciones presentes y futuras en relación con el apalancamiento en el que haya podido incurrir.

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

La Sociedad Gestora, tras conocer que se ha producido o podría producirse un Conflicto de Interés, y si así lo estima oportuno con motivo de la naturaleza del potencial Conflicto de Interés de que se trate, podrá comunicarlo al Comité de Supervisión, para que pueda pronunciarse al respecto.

En caso de que el Comité de Supervisión deba resolver sobre situaciones de Conflicto de Interés de los Partícipes, no se computarán en el cálculo de mayorías, los votos de aquellos Partícipes que, ya sea directamente, o bien a través de sus representantes en el Comité de Supervisión, se encuentren en la situación de conflicto en cuestión.

La Sociedad Gestora cumplirá, en todo caso, con sus políticas internas en materia de prevención de conflictos de interés.

## **CAPÍTULO IV. PARTÍCIPES, PARTICIPACIONES Y COMPROMISOS DE INVERSIÓN**

### **Artículo 7. Partícipes. Criterios de aptitud**

Tendrán la condición de Partícipes del Fondo aquellos inversores que hayan suscrito válidamente un Compromiso de Inversión conforme a lo previsto en este Reglamento, en el Folleto del Fondo y en la normativa aplicable.

Tendrán la condición de “**Partícipes Aptos**” del Fondo:

- (a) Aquellos que ostenten la condición de clientes profesionales conforme al artículo 194 de la LMVSI y en la normativa que implemente el Anexo II, sección I de la Directiva MiFID II; o
- (b) Aquellos que, previa solicitud, puedan ser tratados como clientes profesionales de acuerdo con el artículo 195 de la LMVSI y la normativa que desarrolle el Anexo II, sección II de la Directiva MiFID II.

No podrán ser admitidos como Partícipes Aptos aquellas personas cuya incorporación pudiera suponer un incumplimiento de las obligaciones legales de la Sociedad Gestora, en particular en materia de PBC/FT, normas de conducta u otras obligaciones derivadas de la normativa aplicable.

### **Artículo 8. Características generales de las Participaciones y forma de representación**

El patrimonio del Fondo estará dividido en diferentes clases de Participaciones, con distintas características, conforme a lo previsto en el Folleto del Fondo, en este Reglamento y en la normativa

aplicable.

Las distintas clases de Participaciones reflejarán las diferencias entre los Partícipes en cuanto a su rol, naturaleza o condiciones económicas aplicables. En particular, se prevé la existencia de las siguientes clases:

- (a) **Participaciones de Clase A:** son todas iguales entre sí, y podrán ser suscritas por la Sociedad Gestora, el Asesor y los empleados, socios y directivos de ambos, por participar activamente en la gestión o el asesoramiento del Fondo. Estas Participaciones podrán estar vinculadas al derecho a participar en la Comisión de Éxito (*carried interest*) cuando se superen determinados umbrales de rentabilidad, tal y como se describe en el Folleto y en el Reglamento de Gestión.
- (b) **Participaciones de Clase B:** son todas iguales entre sí, y pueden suscribirse por cualquier Partícipe Apto.

La Sociedad Gestora podrá crear nuevas clases de Participaciones cuando lo considere oportuno, con umbrales mínimos de entrada, condiciones económicas particulares o derechos específicos, en función del volumen del compromiso, la naturaleza jurídica o el régimen regulatorio del inversor.

La suscripción de un Compromiso de Inversión implicará para cada Partícipe la obligación de cumplir con lo dispuesto en este Reglamento, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar Participaciones conforme a los términos y condiciones aquí previstos.

Las Participaciones estarán representadas mediante certificados nominativos sin valor nominal, que podrán documentar una o varias Participaciones, y cuya expedición corresponderá a la Sociedad Gestora. En dichos certificados constará el número de Participaciones de las que el Partícipe es titular, la denominación del Fondo, la fecha del contrato de constitución y los datos relativos a la inscripción en el correspondiente registro de la CNMV. En cualquier caso, la inscripción del nombre del Partícipe en el Registro de Partícipes del Fondo dará fe de su derecho de propiedad sobre dichas Participaciones.

Todas las Participaciones, con independencia de su clase, tendrán un valor inicial de suscripción de un euro (1 €) cada una en la Fecha del Primer Cierre.

La inscripción del nombre del Partícipe en el Registro de Partícipes mantenido por la Sociedad Gestora acreditará su derecho de propiedad sobre las Participaciones.

Las Participaciones serán acumulables e indivisibles y sus derechos económicos y políticos se regirán por lo previsto en este Reglamento y la normativa aplicable.

## **Artículo 9. Derechos económicos de las Participaciones**

Las Participaciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo, así como los derechos económicos previstos en este Reglamento y en el Folleto del Fondo.

La titularidad de las Participaciones otorga a los Partícipes el derecho a percibir las Distribuciones que se acuerden con cargo al Fondo, en proporción a su participación en el mismo, conforme a lo establecido en este Reglamento, en el Folleto y en la normativa aplicable.

## **Artículo 10. Régimen de suscripción de las Participaciones**

Los Partícipes del Fondo serán tratados de forma equitativa, de tal forma que ninguno de ellos podrá recibir un trato preferente, salvo en los casos previstos en el Reglamento de Gestión y en el Folleto.

Durante el Periodo de Colocación, cada uno de los Partícipes suscribirá un Compromiso de Inversión mediante la firma del correspondiente Acuerdo de Suscripción, a través de la cual se obliga a aportar un determinado importe al Fondo, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento y en el Folleto del Fondo.

Desde la Fecha del Primer Cierre hasta la Fecha de Cierre Final, el patrimonio inicial comprometido del Fondo podrá aumentarse por la suscripción, mediante Acuerdo de Suscripción, de Compromisos de Inversión por nuevos Partícipes o por Compromisos Adicionales de Partícipes ya existentes (todos ellos, los **“Partícipes Posteriores”**). Los Partícipes Posteriores serán admitidos en el Fondo en cierres sucesivos, determinados por la Sociedad Gestora a su discreción.

Una vez suscritos los Compromisos de Inversión por Partícipes Posteriores (los **“Compromiso(s) Posterior(es)”**), y en la correspondiente fecha de cierre sucesivo en la que sean admitidos, cada uno de los Partícipes Posteriores procederá a:

- (a) Suscribir Participaciones y desembolsar el Importe de Ecuilización.
- (b) Abonar al Fondo una cantidad equivalente al resultado de aplicar un tipo de interés anual del EURIBOR a seis (6) meses más un diferencial de doscientos (200) puntos básicos sobre el Importe de Ecuilización, correspondiente al periodo transcurrido desde la fecha o fechas en que el Partícipe Posterior hubiera efectuado desembolsos si hubiera sido Partícipe desde la Fecha del Primer Cierre, hasta la Fecha del Primer Desembolso del Partícipe Posterior (la **“Prima de Ecuilización”**). A los efectos de lo establecido en este Reglamento y en el Folleto, la Prima de Ecuilización a abonar por el Partícipe Posterior no será considerada como desembolso de su Compromiso de Inversión y, por tanto, deberá abonarse de manera adicional a dicha cantidad.

En consecuencia, salvo para hacer frente a la Prima de Ecuilización, ningún Partícipe Posterior estará obligado a desembolsar suma alguna que exceda el importe de su respectivo Compromiso de Inversión.

La Sociedad Gestora podrá decidir no aplicar la Prima de Ecuilización a los Partícipes cuyos Compromisos de Inversión sean relevantes, siempre y cuando la Sociedad Gestora considere que es en el mejor interés del Fondo y sus Partícipes, o a Partícipes que sean inversores públicos con limitaciones legales o estatutarias al pago de primas similares a la Prima de Ecuilización.

Una vez concluido el Periodo de Colocación, el Fondo tendrá un carácter cerrado, no estando previstas ni emisiones de nuevas Participaciones para terceros, ni ulteriores transmisiones de Participaciones a terceros (esto es, personas o entidades que con anterioridad a la transmisión no revistan la condición de Partícipes), salvo de conformidad con lo previsto en este Reglamento del Fondo y en el Folleto.

#### **Artículo 11. Régimen de desembolso de las Participaciones**

En la fecha de constitución del Fondo, y/o en cada uno de los cierres posteriores que tengan lugar durante el Periodo de Colocación, cada inversor que haya sido admitido en el Fondo y haya firmado su respectivo Acuerdo de Suscripción procederá a la suscripción y desembolso de Participaciones en el tiempo y modo en que lo solicite la Sociedad Gestora, de conformidad con su Compromiso de Inversión (la **“Solicitud de Desembolso”**). En todo caso, los desembolsos se solicitarán únicamente en la medida en que sean necesarios para atender la realización de inversiones o el pago de las comisiones y gastos aplicables al Fondo según lo previsto en el Folleto y en el Reglamento.

Los desembolsos deberán realizarse en efectivo y en euros, que será la divisa del Fondo, y se destinarán, entre otros fines, a:



- (a) La adquisición de activos conforme a la Política de Inversión;
- (b) El pago de gastos operativos, estructurales o financieros del Fondo;
- (c) La satisfacción de comisiones, costes u otras obligaciones asumidas frente a terceros.

La Sociedad Gestora enviará a cada Partícipe las Solicitudes de Desembolso con una antelación mínima de, al menos, diez (10) Días Hábiles respecto de la fecha límite para realizar la aportación. La Sociedad Gestora podrá establecer distintos porcentajes de desembolso para cada Solicitud de Desembolso, en función de las necesidades del Fondo en cada momento.

La Sociedad Gestora podrá establecer, en cada Solicitud de Desembolso, el porcentaje o importe concreto a desembolsar por cada Partícipe, así como la finalidad o destino previsto de los fondos solicitados, todo ello de conformidad con lo previsto en este Reglamento, el Folleto y la normativa aplicable.

## **Artículo 12. Régimen de reembolso de las Participaciones**

Los Partícipes tendrán derecho a obtener el reembolso total de sus Participaciones una vez producida la disolución y liquidación del Fondo, de conformidad con lo previsto en la LECR, el presente Reglamento y el Folleto del Fondo. El reembolso se efectuará sin costes para los Partícipes y conforme al valor liquidativo de las Participaciones determinado conforme a la metodología de valoración prevista en el presente Reglamento.

No obstante, la Sociedad Gestora podrá acordar, a su sola iniciativa y discreción, la realización de reembolsos parciales anticipados durante la vida del Fondo, con cargo a la liquidez excedente generada por desinversiones o retornos obtenidos por el Fondo.

En caso de producirse, los reembolsos parciales se efectuarán a todos los Partícipes en proporción a su participación sobre los Compromisos Totales, salvo disposición específica en contrario prevista en este Reglamento o que, por razones operativas, se acuerden ajustes menores temporales que no alteren el equilibrio económico final entre Partícipes (en particular, en relación con los Partícipes en Mora).

No se admitirán solicitudes voluntarias de reembolso por parte de los Partícipes durante la vida del Fondo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16 relativo a la transmisión de Participaciones.

## **Artículo 13. Partícipe Incumplidor. Consecuencias derivadas del incumplimiento**

En caso de que un Partícipe incumpla total o parcialmente su obligación de atender una Solicitud de Desembolso dentro del plazo fijado en la misma, dicho Partícipe será considerado en situación de incumplimiento (el **"Partícipe Incumplidor"**), aun cuando el incumplimiento sea involuntario.

La Sociedad Gestora notificará formalmente el incumplimiento mediante comunicación fehaciente (la **"Notificación por Incumplimiento"**). El Partícipe Incumplidor dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la recepción de dicha notificación (el **"Plazo de Subsanción"**) para abonar el importe pendiente conforme a la correspondiente Solicitud de Desembolso.

Transcurrido el Plazo de Subsanción sin que el Partícipe Incumplidor haya abonado íntegramente la cantidad debida, deberá satisfacer, además del importe reclamado, una penalización (la **"Pena"**) equivalente al mismo importe, incrementada con un interés de demora calculado diariamente a un tipo

anual igual al interés legal del dinero más un veinte por ciento (20%), desde la finalización del Plazo de Subsanción hasta la fecha de pago efectivo. Asimismo, transcurrido el Plazo de Subsanción, se aplicarán al Partícipe Incumplidor, sin necesidad de requerimiento adicional, las siguientes consecuencias:

- (a) Suspensión de derechos: se suspenderán sus derechos políticos (incluida la participación en la Junta de Partícipes y, en su caso, en el Comité de Supervisión o Comité de Inversiones) y económicos, que no podrán ejercerse mientras no se subsane el incumplimiento.
- (b) Compensación con Distribuciones: cualquier Distribución que correspondiera al Partícipe Incumplidor se aplicará al pago de la deuda pendiente con el Fondo.

Además de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá, a su sola discreción, adoptar una o varias de las siguientes medidas:

- (a) Exigir al Partícipe Incumplidor el abono de los daños y perjuicios causados al Fondo.
- (b) Acordar la amortización de las Participaciones del Partícipe Incumplidor. En tal caso, las cantidades desembolsadas por dicho Partícipe y no distribuidas o reembolsadas antes de la fecha de amortización se mantendrán en el Fondo en concepto de penalización.

Como consecuencia de dicha amortización, el Partícipe Incumplidor solo tendrá derecho a percibir del Fondo el menor de los siguientes importes, aplicando en ambos casos un descuento del sesenta por ciento (60%): (i) las cantidades totales desembolsadas por el Partícipe Incumplidor no reembolsadas o distribuidas, menos los importes ya distribuidos; o (ii) el valor liquidativo de sus Participaciones en la fecha de amortización.

- (c) Proceder a la venta forzosa de las Participaciones del Partícipe Incumplidor, sin necesidad de recabar su consentimiento, en las condiciones y por los importes determinados en el presente Reglamento, y actuando la Sociedad Gestora como mandataria irrevocable del Partícipe Incumplidor a tal efecto.

La referida venta forzosa de las Participaciones titularidad del Partícipe Incumplidor se realizará, por cualquier título, por el precio inferior entre los siguientes: (i) el importe neto desembolsado no distribuido ni reembolsado al Partícipe Incumplidor, menos lo ya distribuido; o (ii) el valor liquidativo de sus Participaciones en la fecha de transmisión, aplicando en ambos casos un descuento del sesenta por ciento (60%).

La Sociedad Gestora no estará obligada a abonar el precio de venta al Partícipe Incumplidor hasta que este le entregue los documentos acreditativos de titularidad que la Sociedad Gestora requiera.

Lo anterior estará condicionado a que el resto de los Partícipes hayan recibido del Fondo Distribuciones equivalentes a la totalidad de sus respectivos desembolsos a lo largo de la vida del Fondo.

La firma del Acuerdo de Suscripción por los Partícipes conllevará el otorgamiento de un poder irrevocable, suficiente y bastante, en favor de la Sociedad Gestora, para proceder a la venta de las Participaciones titularidad de los Partícipes Incumplidor previsto en el párrafo anterior a cualquier otro Partícipe o un tercero. Dicha venta no estará sujeta al pago de la Prima de Ecuilización.

Las penalizaciones previstas en este artículo se pactan expresamente como excepción al régimen general previsto en el artículo 1.152 del Código Civil y serán acumulables con la indemnización de daños y perjuicios. En ningún caso sustituirán a esta última.

Se acuerda expresamente que las penalizaciones se apliquen en su integridad, sin que puedan ser moderadas por los tribunales, conforme al artículo 1.153 del Código Civil. Serán aplicables a cada incumplimiento individual, sin perjuicio del ejercicio conjunto de la acción de cumplimiento y de la penalización pactada.

A los importes anteriores se descontarán: (i) los costes, incluidos intereses, derivados de financiación adicional que el Fondo haya tenido que asumir por el incumplimiento, y (ii) cualesquiera costes directos o indirectos adicionales incurridos por la Sociedad Gestora, incluyendo la pérdida de Comisión de Gestión.

El Fondo se reserva el derecho de ejercer cuantas acciones legales considere oportunas para obtener una indemnización completa por los perjuicios derivados del incumplimiento del Partícipe Incumplidor.

## **Artículo 14. Transmisión de las Participaciones**

### **14.1. Régimen de transmisión de las Participaciones**

Cualesquiera transmisiones directas o indirectas de Participaciones (voluntarias o forzosas), así como la constitución de cualquier carga o gravamen sobre las Participaciones, requerirán la autorización previa de la Sociedad Gestora, y no serán válidas ni producirán efecto alguno frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora si no se ajustan a lo previsto en este Reglamento.

En caso de transmisión no autorizada, quedarán automáticamente suspendidos los derechos económicos y políticos vinculados a las Participaciones transmitidas, incluyendo el derecho de voto en la Junta de Partícipes y, en su caso, en el Comité de Supervisión o en el Comité de Inversiones.

Solo podrán transmitir sus Participaciones aquellos Partícipes que se encuentren al corriente de sus obligaciones frente al Fondo y frente a la Sociedad Gestora.

La transmisión de Participaciones se regirá por las siguientes reglas:

- (a) El Partícipe transmitente deberá notificar previamente y por escrito a la Sociedad Gestora su intención de transmitir Participaciones, indicando: (i) el número de Participaciones objeto de transmisión; (ii) la identidad completa del adquirente propuesto; y (iii) las condiciones de la transmisión.
- (b) La Sociedad Gestora podrá requerir información adicional sobre el adquirente, en particular la necesaria para cumplir con la normativa sobre prevención del PBC/FT.
- (c) La Sociedad Gestora deberá notificar su decisión al Partícipe transmitente en el plazo de treinta (30) días naturales desde la recepción completa de la solicitud. En caso de no pronunciarse en dicho plazo, se entenderá denegada la transmisión.
- (d) El adquirente deberá suscribir el correspondiente Acuerdo de Suscripción, asumiendo expresamente los derechos y obligaciones derivados de la titularidad de las Participaciones, incluido el Compromiso de Inversión pendiente y, en su caso, las Distribuciones Temporales o Reinvertibles correspondientes.

No requerirán autorización previa, pero sí la aceptación del adquirente como Partícipe Apto

por parte de la Sociedad Gestora y la correspondiente notificación con al menos quince (15) Días Hábiles de antelación, las siguientes transmisiones:

- (a) Las exigidas por normativa aplicable al Partícipe transmitente.
- (b) Las realizadas entre fondos, entidades de previsión o vehículos equivalentes gestionados por el mismo grupo.
- (c) Las realizadas entre la Sociedad Gestora y sus empleados, administradores o entidades vinculadas.
- (d) Las realizadas entre Partícipes y entidades pertenecientes a su mismo grupo empresarial.

En caso de transmisiones forzosas derivadas de procedimientos judiciales o administrativos, o mortis causa, el adjudicatario, heredero o legatario adquirirá la condición de Partícipe, debiendo asumir íntegramente el Compromiso de Inversión pendiente, así como las obligaciones derivadas de este Reglamento.

No obstante, la Sociedad Gestora podrá, por motivos regulatorios debidamente justificados, proponer un adquirente alternativo o adquirir ella misma las Participaciones afectadas, a su valor liquidativo.

Toda transmisión de Participaciones implicará, asimismo, la transmisión de la totalidad del Compromiso de Inversión del Partícipe saliente, que será asumido en su totalidad por el Partícipe entrante, en los términos previstos en el Reglamento.

#### 14.2. Requisitos para la eficacia de la transmisión

La condición de Partícipe no será adquirida hasta el momento en que la Sociedad Gestora haya recibido: (i) el Acuerdo de Suscripción firmado por el adquirente de las Participaciones; y (ii) el correspondiente documento acreditativo de la transmisión.

La inscripción de la transmisión en el registro de Partícipes no se efectuará hasta el momento en que la Sociedad Gestora haya: (i) recibido el Acuerdo de Suscripción debidamente firmado por el adquirente; y (ii) recibido el importe correspondiente a los gastos en los que el Fondo o la Sociedad Gestora hayan podido incurrir con motivo de la transmisión de conformidad con el artículo 18.

#### 14.3. Gastos de la transmisión

El adquirente de las Participaciones, o si así lo pactasen las partes, el transmitente, quedará obligado a reembolsar al Fondo y a la Sociedad Gestora todos aquellos gastos razonables en los que estos hayan incurrido, directa o indirectamente, a consecuencia de la transmisión de las Participaciones.

Conforme a lo establecido en el artículo anterior, no se le atribuirá la condición de Partícipe al adquirente hasta que no haya procedido al efectivo y completo reembolso de dichos gastos.

### **Artículo 15. Procedimiento y criterios de valoración del Fondo**

#### 15.1. Valor liquidativo de las Participaciones

La Sociedad Gestora calculará el valor liquidativo de las Participaciones teniendo en consideración los derechos económicos de cada clase de Participaciones previstos en este Reglamento, y de conformidad con lo establecido en el artículo 31.4 y 64 de la LECR y en la Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la CNMV, así como en cualquier otra norma que las sustituya o modifique en el futuro.

El valor liquidativo de cada Participación será el resultado de dividir el patrimonio del Fondo entre el número de Participaciones en circulación. A estos efectos, el valor de los fondos propios del Fondo se determinará de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación. La Sociedad Gestora determinará el valor liquidativo del Fondo: (i) una vez finalizado el Periodo de Colocación; (ii) al menos con carácter trimestral; (iii) cada vez que se vaya a proceder a la realización de una Distribución; y (iv) cuando se produzcan potenciales reembolsos de Participaciones.

Salvo que se disponga lo contrario en el Reglamento, se utilizará el último valor liquidativo disponible y, por tanto, no será preciso realizar dicho cálculo a una determinada fecha en los supuestos de amortización o transmisión de las Participaciones de un Partícipe Incumplidor y de transmisión de Participaciones de conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento, respectivamente.

#### 15.2. Criterios para la determinación de los resultados del Fondo

Los resultados del Fondo se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la normativa aplicable. En concreto, a los efectos de determinar los resultados del Fondo, el valor o precio de coste de los activos vendidos, se calculará, durante los tres (3) primeros años del Fondo, por el sistema del coste medio ponderado.

#### 15.3. Criterios para la valoración de las inversiones del Fondo

El valor, con relación a una inversión, será el que razonablemente determine la Sociedad Gestora a su discreción, de conformidad con la LECR y demás normativa específica de aplicación, siguiendo asimismo el método de valoración desarrollado en las Directrices sobre capital de inversión y capital riesgo (International Private Equity and Venture Capital Association – IPEV) de conformidad con Invest Europe, y sus oportunas modificaciones (Invest Europe Investor Reporting Guidelines).

### **CAPÍTULO V. CRITERIOS DE DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

#### **Artículo 16. Política de distribución de resultados**

La política del Fondo es realizar Distribuciones a los Partícipes tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos.

No obstante, la Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones conforme a lo previsto en el párrafo anterior en los siguientes supuestos:

- (a) cuando los importes a distribuir a los Partícipes del Fondo no sean significativos a juicio de la Sociedad Gestora, en cuyo caso dichos importes se acumularán para ser distribuidos en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora o se compensarán con futuros gastos que

deba afrontar el Fondo (estos ajustes se realizarán en todo caso con carácter semestral);

- (b) cuando la realización de la Distribución pudiera comprometer la solvencia o liquidez del Fondo o dificultar el cumplimiento de sus obligaciones;
- (c) cuando el Fondo no dispusiera de tesorería suficiente, a juicio razonable de la Sociedad Gestora;
- (d) cuando los importes pendientes de Distribución pudieran ser objeto de reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.1;
- (e) cuando existan gastos pendientes atribuibles a un Partícipe concreto, que deban ser compensados con los importes a distribuir a estos; y
- (f) para facilitar la administración del Fondo, cuando la Sociedad Gestora prevea que, en un plazo de tiempo relativamente breve, el Fondo vaya a percibir de sus inversiones importes adicionales, o para compensar inminentes desembolsos, evitando así que se produzca una Distribución seguida en un periodo breve de tiempo por una suscripción. Dichos importes se acumularán para realizar las Distribuciones en el momento en que así lo decida la Sociedad Gestora según su criterio prudente.

Las Distribuciones se realizarán de conformidad con las Reglas de Prelación establecidas en el presente Reglamento y Folleto del Fondo, una vez satisfechos:

- (a) los Gastos de Establecimiento y Operativos;
- (b) la Comisión de Depositaria;
- (c) la Comisión de Gestión; y
- (d) cualquier otra obligación prioritaria conforme a lo previsto en este Reglamento y en el Folleto.

Las Distribuciones se harán para todos los Partícipes y se efectuarán en proporción al número de Participaciones que ostenten en cada Clase, respetando las limitaciones legales y normativas que resulten aplicables.

Todas las contribuciones y Distribuciones a los Partícipes se realizarán en euros.

#### **Artículo 17. Distribuciones Temporales**

Durante el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora podrá calificar determinadas distribuciones como “**Distribuciones Temporales**”, entendidas como desembolsos anticipados susceptibles de reintegro por parte de los Partícipes, en los siguientes supuestos:

- (a) las Distribuciones efectuadas a los Partícipes antes del final del Periodo de Inversión, en la medida en que las aportaciones se utilicen para pagar los gastos del Fondo (incluida la Comisión de Gestión);
- (b) todas las Distribuciones a los Partícipes con respecto a las inversiones a Corto Plazo realizadas durante el Periodo de Inversión y cualesquiera aportaciones que se devuelvan sin haber sido utilizadas;
- (c) cualquier aportación que se haya devuelto como resultado de aportaciones realizadas en relación

con un Cierre posterior;

- (d) hasta el final del Periodo de Inversión, las Distribuciones a los Partícipes del beneficio neto que represente una devolución sobre una Inversión realizada o reembolsada (en su totalidad o en parte) y que reciban los Partícipes; y
- (e) cualquiera otra distribución que sea calificada como Distribución Temporal por la Sociedad Gestora, con el visto bueno del Comité de Supervisión.

Las Distribuciones Temporales podrán ser reclamadas nuevamente por el Fondo, hasta un máximo acumulado del treinta por ciento (30%) del total distribuido. Los Partícipes quedarán obligados a reembolsar tales cantidades a requerimiento de la Sociedad Gestora, en los términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión.

Transcurridos tres (3) años desde la correspondiente Distribución Temporal (o cinco (5) años si la devolución se vincula a garantía fiscal) o, en todo caso, tras la liquidación del Fondo, dichas cantidades dejarán de ser recuperables y los Compromisos pendientes de desembolso de los Partícipes se ajustarán en consecuencia.

#### **Artículo 18. Reglas de Prelación**

Salvo que se disponga lo contrario en este Reglamento o en los acuerdos contractuales específicos aplicables a determinadas clases de Participaciones, las Distribuciones que deba efectuar el Fondo se realizarán, con carácter general, conforme al siguiente orden de prelación (las “**Reglas de Prelación**”):

- (a) En primer lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Partícipes, a prorrata de sus respectivos Compromisos Desembolsados, hasta que hayan recuperado el cien por cien (100%) de los importes efectivamente desembolsados en virtud de su Compromiso de Inversión, excluyendo expresamente la Prima de Ecuilización y cualquier otra aportación adicional no recuperable.
- (b) En segundo lugar, se realizarán Distribuciones a todos los Partícipes, también a prorrata de su participación en el Fondo, hasta que hayan percibido un retorno preferente del cuatro coma seis por ciento (4,6%) anual no compuesto sobre sus Compromisos Desembolsados pendientes de reembolso (el “Retorno Preferente”).
- (c) En tercer lugar, una vez se cumpla el supuesto del apartado anterior, a los titulares de la Clase A, a prorrata de su participación en dicha clase, hasta que hubieran recibido un importe equivalente, en cada momento, al diecinueve coma nueve por ciento (19,9%) de las Distribuciones efectuadas en virtud del apartado anterior (incluyendo, a efectos aclaratorios, la distribución realizada en virtud de este apartado y excluyendo, a efectos aclaratorios, cualquier distribución conforme al apartado siguiente (catch-up).
- (d) En cuarto lugar, toda Distribución posterior se repartirá *pari passu* del siguiente modo: (i) el diecinueve coma nueve por ciento (19,9%) a los Partícipes de la Clase A, a prorrata de su participación, y (ii) el ochenta coma uno por ciento (80,1%) a los Partícipes de la Clase B, a prorrata de su participación.

Las cantidades percibidas por los titulares de las Participaciones de Clase A en virtud de los (c) y (d)(i) anteriores será considerada la Comisión de Éxito.

Las Distribuciones podrán realizarse con posterioridad al periodo de inversión o tras la realización de cada desinversión, a discreción de la Sociedad Gestora.

La fecha de devengo de las Distribuciones podrá coincidir con la liquidación del Fondo o con la desinversión completa de los activos del Fondo. En caso de que en dicho momento existan activos no liquidados, el valor de las Participaciones del Fondo sobre dichos activos podrá determinarse conforme al valor de mercado estimado, incluyendo, en su caso, una valoración independiente emitida por un experto externo.

Los beneficios netos generados por el Fondo no estarán sujetos a un reparto obligatorio. La Sociedad Gestora podrá optar por mantener total o parcialmente dichos beneficios en el patrimonio del Fondo para atender futuras obligaciones, realizar reinversiones o gestionar adecuadamente la tesorería del Fondo, todo ello conforme a lo dispuesto en este Reglamento y en el Folleto.

## **Artículo 19. Reciclaje y Distribuciones Reinvertibles**

### **19.1. Reciclaje**

A los efectos del presente Reglamento, “reciclaje” significa utilizar cualesquiera ingresos derivados de las inversiones, incluyendo las cantidades resultantes de las desinversiones, y de las Inversiones a Corto Plazo, para atender nuevas inversiones, la Comisión de Gestión, la Comisión de Éxito o los gastos del Fondo, de conformidad con el Folleto y el Reglamento.

En particular, la Sociedad Gestora podrá acordar el reciclaje de los siguientes importes:

- (a) Cualquier ingreso recibido por el Fondo derivado de las Inversiones, incluyendo las cantidades resultantes de las desinversiones, hasta una cantidad equivalente a su Coste de Adquisición, en el supuesto de que dichos ingresos se hayan percibido por el Fondo dentro del Periodo de inversión;
- (b) Cualquier ingreso recibido por el Fondo derivado de las Inversiones, incluyendo las cantidades resultantes de las desinversiones, hasta una cantidad equivalente a las cantidades que el Fondo deba atender en concepto de Comisión de Gestión, Comisión de Éxito o gastos del Fondo de conformidad con el Folleto y el Reglamento; y
- (c) Aquellos rendimientos derivados de Inversiones a Corto Plazo realizadas para la mejor gestión de la tesorería y demás activos líquidos del Fondo.

A efectos aclaratorios, una vez finalizado el Periodo de Inversión, los importes reciclados sólo podrán utilizarse para financiar su parte proporcional de la Comisión de Gestión, la Comisión de Éxito y los gastos del Fondo y cualesquiera otras obligaciones expresamente establecidas en el Folleto y en el Reglamento.

Cualquier importe reciclado en virtud de lo anterior deberá comunicarse detalladamente a los Partícipes.

### **19.2. Distribuciones Reinvertibles**

Se entenderá por Distribuciones Reinvertibles aquellas cantidades distribuidas a los Partícipes que, a criterio de la Sociedad Gestora, puedan ser objeto de una posterior reinversión por parte del Fondo, dentro del límite del Compromiso de Inversión total asumido por cada Partícipe, y siempre que así se haya comunicado expresamente en la notificación correspondiente al momento de su abono.

Las Distribuciones Reinvertibles no se considerarán rendimientos definitivos, y, en consecuencia:

- (a) Incrementarán el saldo pendiente de desembolso del respectivo Partícipe en una cuantía



equivalente.

- (b) No implicarán un aumento del Compromiso de Inversión inicialmente suscrito por dicho Partícipe.

La Sociedad Gestora podrá requerir nuevamente su desembolso mediante una Solicitud de Desembolso, en los términos y condiciones establecidos en este Reglamento.

En el momento de realizar cualquier Distribución, la Sociedad Gestora deberá indicar expresamente si la misma —o parte de ella— queda sujeta al régimen de reinversión previsto en el presente artículo.

En ningún caso el conjunto de las Distribuciones Reinvertibles exigibles a un Partícipe podrá exceder el importe total de su Compromiso de Inversión.

Este mecanismo de reinversión se entenderá sin perjuicio del régimen de Distribuciones Temporales previsto en este Reglamento y será aplicable únicamente durante el Periodo de Inversión o en los supuestos expresamente previstos para reinversiones o necesidades operativas posteriores que se ajusten a los fines del Fondo.

#### **Artículo 20. Distribución en especie**

La Sociedad Gestora no efectuará Distribuciones en especie de los activos del Fondo.

### **CAPÍTULO VI. DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO**

#### **Artículo 21. La Sociedad Gestora**

##### **21.1. Identificación**

La Sociedad Gestora del Fondo es BEKA ASSET MANAGEMENT, SGIIC, S.A., una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva (“**SGIIC**”) autorizada para la gestión y comercialización de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, válidamente constituida e inscrita en el registro oficial de SGIIC con el número 268 y domicilio social en la calle Serrano, 88, planta 7ª (28006 – Madrid).

A los efectos que procedan, se entenderá en todo momento que el domicilio del Fondo es el que la Sociedad Gestora tenga en cada momento.

##### **21.2. Poderes y funciones de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios para gestionar el Fondo, 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.

Corresponderá a la Sociedad Gestora, con plena autonomía e independencia, la gestión de las inversiones y desinversiones del Fondo, así como el control y seguimiento de los riesgos, en los términos establecidos por la legislación vigente y conforme a lo previsto en el presente Reglamento de Gestión y en el Folleto del Fondo.

La Sociedad Gestora estará facultada, en nombre y por cuenta del Fondo, para la celebración de cualesquiera actos, contratos y operaciones relacionados con su objeto, incluyendo la

constitución de sociedades vehículo (SPVs) y la contratación de servicios auxiliares, en los términos y con las limitaciones establecidas en la normativa aplicable y en la documentación constitutiva del Fondo.

La Sociedad Gestora podrá encargar ciertas funciones a terceros especializados, en particular en materia de gestión técnica, comercialización o arrendamiento de los activos inmobiliarios del Fondo, siempre que dicho encargo cumpla con los requisitos previstos en la LECR y esté debidamente formalizado en contratos que garanticen la supervisión efectiva por parte de la Gestora.

#### 21.3. Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá una comisión del Fondo, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación (la “**Comisión de Gestión**”), con cargo al patrimonio del mismo, cuyo importe, sin perjuicio de las reducciones y ajustes de la misma, se calculará de la siguiente manera:

- (a) durante el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente al uno coma cinco por ciento (1,50%) de los Compromisos Totales; y
- (b) una vez finalizado el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente al uno coma cinco por ciento (1,50%) del Coste de Adquisición de las inversiones que permanezcan en la cartera del Fondo.

La Comisión de Gestión se calculará y devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados. Los trimestres darán comienzo el uno (1) de enero, uno (1) de abril, uno (1) de julio y uno (1) de octubre de cada año, a excepción de:

- (a) El primer trimestre, que dará inicio en la Fecha del Primer Cierre.
- (b) El último trimestre, que dará fin en la fecha de liquidación del Fondo.

Con relación al periodo previo a la Fecha de Cierre Final, se computarán como base para el cálculo de la Comisión de Gestión los Compromisos de Inversión suscritos con posterioridad a la Fecha del Primer Cierre, como si hubieran sido suscritos en la Fecha del Primer Cierre (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión).

De conformidad con la Ley 37/1992, la Comisión de Gestión que percibe la Sociedad Gestora está exenta de IVA.

#### 21.4. Comisión de Éxito

Además de la Comisión de Gestión, los titulares de Participaciones de Clase A recibirán del Fondo la Comisión de Éxito, equivalente a las cantidades que dichos titulares de Participaciones de Clase A tienen derecho a percibir de conformidad con los artículos 18 (c) y 18 (d)(i) del Reglamento.

#### 21.5. Cese de la Sociedad Gestora sin Causa

La Sociedad Gestora podrá ser cesada si los Partícipes, mediante acuerdo adoptado por Mayoría Reforzada, acuerdan su cese por cualquier motivo distinto de un supuesto de Cese

con Causa, debiéndose proponer en todo caso una sociedad gestora sustituta ("**Cese de la Sociedad Gestora sin Causa**").

En todo caso, ante un acuerdo de cese sin causa según lo que antecede, la Junta de Partícipes 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 caso de cese sin causa, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión más allá de la fecha efectiva en la que se hubiera producido su sustitución. Asimismo, tendrá derecho a percibir del Fondo, adicionalmente, una indemnización equivalente a los importes efectivamente percibidos por la misma durante los seis (6) meses anteriores en concepto de Comisión de Gestión. Dicha cantidad tan solo será abonada por el Fondo una vez que: (i) la Sociedad Gestora haya entregado a la sociedad gestora sustituta los correspondientes libros y registros de gestión, contabilidad y sociales del Fondo; y (ii) haya sido formalizada e inscrita en la CNMV su sustitución y se haya producido el nombramiento de la nueva sociedad gestora del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora estará obligada a reembolsar al Fondo la parte de la Comisión de Gestión en exceso que pudiera haber percibido por adelantado.

Asimismo, la Sociedad Gestora mantendrá su derecho a recibir un porcentaje de la Comisión de Éxito equivalente al porcentaje de los Compromisos de Inversión invertidos por el Fondo hasta la fecha en que se produzca dicho cese.

De producirse el Cese sin Causa de la Sociedad Gestora, administradores y empleados que tuvieran algún Compromiso de Inversión con el Fondo, 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.

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.

#### 21.6. Cese de la Sociedad Gestora con Causa

La Sociedad Gestora podrá también ser cesada si los Partícipes, mediante acuerdo por Mayoría Ordinaria, acuerdan su cese por haber concurrido una Causa ("**Cese de la Sociedad Gestora con Causa**").

La Sociedad Gestora estará obligada a comunicar a los Partícipes cualquiera de los supuestos que pueden dar lugar a una 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 caso de Cese con Causa, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión, ni ningún otro tipo de compensación derivada de esta, desde la fecha de su cese efectivo. La Sociedad Gestora perderá además cualquier derecho a percibir la Comisión de Éxito.

#### 21.7. Salida de la Sociedad Gestora

Desde la fecha en que se hubiese adoptado el correspondiente acuerdo por parte de la Junta

de Partícipes aprobando el Cese sin Causa o el Cese con Causa, se suspenderá automáticamente y de manera inmediata la realización de todas las nuevas inversiones y desinversiones, excepto aquellas a las que, antes de la fecha en que se acuerde el cese de la Sociedad Gestora, el Fondo se hubiese comprometido frente a terceros por escrito mediante la asunción de obligaciones legalmente vinculantes.

A partir de la fecha en que se acuerde el cese, la Sociedad Gestora solo podrá solicitar los desembolsos de aquellos Compromisos de Inversión que sean necesarios para que el Fondo cumpla con sus obligaciones, siempre que hayan sido previamente asumidas por el Fondo en virtud de acuerdos legalmente vinculantes, y/o para el pago de los gastos de gestión y administración del Fondo.

#### 21.8. Sustitución voluntaria de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora únicamente podrá solicitar su sustitución a la CNMV de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, remitiendo a tal efecto la correspondiente solicitud junto con la propuesta y aceptación expresa de la sociedad gestora sustituta.

La sustitución surtirá efectos desde el momento en que se inscriba en los registros de la CNMV la correspondiente modificación reglamentaria que refleje dicho cambio.

La Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir Comisión de Gestión más allá de la fecha de su sustitución efectiva. No obstante, conservará el derecho a percibir la Comisión de Éxito que se hubiera podido devengar hasta dicha fecha, salvo en los supuestos de cese con causa.

La designación de una sociedad gestora sustituta requerirá el acuerdo adoptado por Mayoría Reforzada de los Partícipes.

Si, transcurrido un plazo de noventa (90) días naturales desde la fecha en que la Sociedad Gestora comunique su intención de cesar en sus funciones, no se hubiera aprobado la designación de una sociedad gestora sustituta, el Fondo deberá disolverse y liquidarse conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

En ningún caso podrá la Sociedad Gestora cesar en el ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido los requisitos exigidos para la designación e inscripción de la nueva sociedad gestora sustituta.

En caso de que la Sociedad Gestora incurra en un Supuesto de Insolvencia, deberá informar de ello inmediatamente a la Junta de Partícipes. La designación de la nueva sociedad gestora requerirá acuerdo por Mayoría Reforzada. Si se declara el concurso de acreedores de la Sociedad Gestora, la administración concursal deberá promover su sustitución conforme al procedimiento previsto, sin perjuicio de que la CNMV pueda acordar dicha sustitución incluso de oficio.

### **Artículo 22. El Asesor**

#### 22.1. Identificación

La Sociedad Gestora ha designado como asesor de inversión del Fondo a AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.U., sociedad limitada española domiciliada en la calle Emisora 20, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 28.320, folio 190, hoja número M-510099 (el “**Asesor**” o “**Avintia**”).

La designación de Avintia como Asesor del Fondo se justifica por: (i) el papel fundamental que desempeñará, como promotor delegado, en el desarrollo de las inversiones del Fondo y (ii) los profundos conocimientos y la dilatada experiencia que acredita su equipo en el sector inmobiliario.

#### 22.2. Funciones del Asesor

El Asesor prestará servicios de asesoramiento estratégico al Fondo en relación con la política de inversión del mismo, incluyendo el análisis, identificación y diseño de la estructuración y el desarrollo de oportunidades de inversión. El Asesor, como figura de gran importancia en las inversiones del Fondo, participará en el Comité de Inversiones del Fondo.

En particular, el proporcionará recomendaciones a la Sociedad Gestora para que lleve a cabo la Política de Inversión del Fondo. En ningún caso estará facultado el Asesor para adoptar decisiones de inversión y desinversión en nombre de la Sociedad Gestora, ni ostentará ningún poder de representación de la Sociedad Gestora ni capacidad para asumir obligaciones por esta.

Asimismo, el Asesor podrá desempeñar otras funciones en relación con las Entidades Participadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Reglamento.

### **Artículo 23. El Depositario**

#### 23.1. Identificación

El depositario del Fondo es BNP PARIBAS, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA, con domicilio en la calle Emilio Vargas, 4 (28043 – Madrid) y N.I.F. W-0011117-I, e inscrito en el Registro de Entidades Depositarias de la CNMV con el número 240 (el “**Depositario**”).

#### 23.2. Funciones del Depositario

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 del Fondo, el control del efectivo, la liquidación de la suscripción y reembolso de participaciones, la vigilancia y supervisión de la gestión del Fondo, así como cualquier otra establecida en la normativa.

#### 23.3. Comisión de Depositaria

El régimen de comisiones y gastos aplicables al Depositario del Fondo se encuentra regulado en el Folleto, conforme a lo previsto en la normativa vigente.

### **Artículo 24. Prestaciones accesorias**

Sin perjuicio de cualesquiera otras actividades que la Sociedad Gestora pueda realizar de conformidad con lo establecido en la LECR, la Sociedad Gestora, Avintia y cualesquiera otras sociedades de sus grupos empresariales podrán prestar servicios de asesoramiento a las Entidades Participadas, de conformidad con la legislación aplicable en cada momento. Dichos servicios serán retribuidos en condiciones de mercado.

Dada la dilatada experiencia de Avintia en la gestión y desarrollo de toda clase de suelos y de obra pública y privada, con especial foco en sistemas de construcción que garantizan una alta eficiencia

energética, se prevé que esta entidad actúe como, como promotor delegado de las Entidades Participadas.

En particular, como promotor delegado, se prevé que Avintia desempeñe funciones de contratación, gestión, administración, promoción, construcción, ejecución, conservación y enajenación de toda clase de inmuebles o suelos titularidad de las Entidades Participadas. Por tanto, el promotor delegado será el responsable de la correcta ejecución de las obras y de la adecuación de las viviendas a los estándares previstos en el Fondo y en la Legislación aplicable. Para cubrir eventuales reclamaciones de responsabilidad, Avintia cuenta con una adecuada cobertura en materia de seguros.

A efectos aclaratorios, en el caso de que el Fondo adquiriese una promoción a un promotor distinto de AVINTIA, esta entidad continuará desarrollando las labores previstas en el presente reglamento que le sean de aplicación (en especial, su labor de asesoramiento).

## **Artículo 25. Exclusividad y derecho de primera oferta**

### **25.1. Exclusividad de la Sociedad Gestora**

Durante el Periodo de Exclusividad y Primera Oferta, la Sociedad Gestora no podrá, directa o indirectamente, promover, gestionar, asesorar o participar en otros fondos o entidades del sector de capital riesgo o inversión alternativa, tanto nacionales como extranjeros, cuya política de inversión esté orientada a Proyectos Elegibles, y cuyo objeto y ámbito geográfico coincidiera total o parcialmente con los del Fondo.

La Sociedad Gestora deberá actuar en todo momento en el mejor interés del Fondo y sus Partícipes, cumpliendo con lo dispuesto en la normativa aplicable, en particular en lo relativo a la gestión de conflictos de interés, el establecimiento de barreras de información (murallas chinas) y las obligaciones de diligencia, lealtad y transparencia recogidas en la LECR y demás normativa aplicable.

La Sociedad Gestora no prevé, en la fecha de aprobación del presente Folleto, conflictos de interés materiales derivados de su actividad en otros fondos o vehículos de inversión. No obstante, si se identificase una situación que pudiera generar un conflicto de interés no gestionable adecuadamente conforme a sus procedimientos internos, se pondrá en conocimiento del Comité de Supervisión del Fondo, a efectos de que este pueda valorar la situación y adoptar, en su caso, las medidas oportunas para salvaguardar los intereses del Fondo y sus Partícipes.

### **25.2. Derecho de primera oferta del Asesor**

Durante el Periodo de Exclusividad y Primera Oferta, el Asesor reconoce al Fondo derecho de primera oferta (ROFO), en virtud del cual el Asesor deberá ofrecer al Fondo con carácter prioritario, para su análisis y consideración con arreglo al procedimiento de toma de decisiones previsto en el presente Reglamento, cualquier oportunidad de inversión que cumpla con la definición de Proyecto Elegible.

En el caso de que el Comité de Inversiones rechazara la oportunidad presentada por el Asesor y decidiera no acometerlas, o hubiera transcurrido un periodo de tiempo de al menos diez (10) días sin pronunciamiento del Comité de Inversiones, el Asesor quedará facultado para hacer otro uso de la oportunidad presentada, pudiendo, en particular, ofrecerla a terceras entidades en condiciones no más favorables que las inicialmente ofrecidas al Asesor.

## **Artículo 26. Responsabilidad**

Las obligaciones asumidas por la Sociedad Gestora y los miembros del Comité de Inversión y del Comité de Supervisión, en su caso, en la adopción de las correspondientes decisiones en relación con el Fondo, constituyen una obligación de medios y no una obligación de resultado, sin perjuicio de la obligación de ejercer su actividad honestamente, con la competencia y la diligencia debidos, y con lealtad, actuando en todo momento en interés del Fondo y sus Partícipes, ajustándose a las disposiciones y normas de conducta de la LECR.

Los miembros del Comité de Inversión, del Comité de Supervisión, en su caso, la Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados, intermediarios financieros, o cualquier otra persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador de cualquiera de las Entidades Participadas, estarán exentos de responsabilidad por cualesquiera pérdidas o daños sufridos por el Fondo o sus Partícipes, salvo aquellos derivados de dolo o negligencia grave declarados por sentencia judicial firme, y siempre y cuando no resulte de aplicación la regla de la protección de la discrecionalidad empresarial ex artículo 226.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Fondo deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, a sus administradores, empleados e intermediarios financieros, o a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador de cualquiera de las Entidades Participadas, así como a los miembros del Comité de Inversión y del Comité de Supervisión (así como a sus administradores y empleados), en su caso, por cualquier responsabilidad, reclamación, daño, coste o gasto (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudieren incurrir como consecuencia de su condición de tal o en cualquier caso por su relación con el Fondo, salvo aquellos derivados de dolo o del incumplimiento del deber de lealtad.

Sin perjuicio de lo anterior, la exoneración de la responsabilidad a la que se hace referencia no implica en ningún caso exención por parte de la Sociedad Gestora de la responsabilidad que por ley asume como tal en virtud de los artículos 41 y 91 de la LECR.

La Sociedad Gestora emitirá una Solicitud de Desembolso en caso de que una cantidad indemnizatoria sea reclamable, especificando en ella: (i) que la Solicitud de Desembolso ha sido emitida con la finalidad de hacer frente a una indemnización conforme a este artículo; (ii) el nombre y condición de la persona a indemnizar; y (iii) que en opinión de la Sociedad Gestora, y en su caso del Comité de Supervisión, la persona a indemnizar no ha vulnerado ninguna de las obligaciones a las que estaba sujeta, y que no actuó con dolo o en contravención del deber de lealtad.

## **Artículo 27. Comité de Inversiones**

### **27.1. Formación y composición**

El Comité de Inversiones del Fondo estará compuesto por un número de miembros que será determinado por la Sociedad Gestora, en el cual participará Avintia y garantizará una adecuada representación de los Partícipes.

La Sociedad Gestora podrá otorgar a determinados Partícipes, discrecionalmente, el derecho a designar un miembro del Comité de Inversiones. Dicho derecho será concedido en atención a circunstancias del Partícipe que, a juicio de la Sociedad Gestora, hagan beneficiosa para el Fondo su presencia en el Comité de Inversiones.

En todo caso, el Comité de Inversiones está formado mayoritariamente por personal interno (esto es, administradores o empleados) de la Sociedad Gestora.

### **27.2. Funciones**

El Comité de Inversiones será el responsable de adoptar las decisiones de inversión y desinversión del Fondo, así como la gestión y control de las mismas. La capacidad de decisión del Comité de Inversiones se prevé:

- (a) Con carácter general, en los estatutos sociales de la Sociedad Gestora, en los que se faculta al Consejo de Administración para constituir comités de inversiones con facultad decisoria con respecto a los vehículos de inversión gestionados por la Sociedad Gestora; y
- (b) De forma particular, en los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, a través de los cuales se acuerda crear el Comité de Inversiones del Fondo, formado en su mayoría por miembros de la Sociedad Gestora, dotando al mismo de facultades de decisión con respecto a las inversiones del Fondo.

Asimismo, el Comité de Inversiones tendrá las siguientes funciones adicionales:

- (a) Informar periódicamente al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de las inversiones y desinversiones realizadas por el Fondo.
- (b) Analizar y valorar las oportunidades de inversión propuestas por la Sociedad Gestora.
- (c) Supervisar, en coordinación con la unidad de riesgos de la Sociedad Gestora, el cumplimiento de los criterios técnicos, legales, económicos y de sostenibilidad definidos en la Política de Inversión.
- (d) Promover la realización de procesos de *due diligence* previos a la adopción de decisiones de inversión, especialmente en operaciones relevantes o con riesgos particulares.

### 27.3. Funcionamiento

El Comité de Inversiones se reunirá siempre que sea necesario a criterio de la Sociedad Gestora, o a solicitud motivada de al menos la mitad de sus miembros.

Las convocatorias deberán realizarse con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles y se celebrarán por medios presenciales o telemáticos. No obstante lo anterior, el Comité de Inversiones quedará válidamente constituido para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o debidamente representados la totalidad de sus miembros y acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, prevalecerá la posición respaldada por el miembro con voto cualificado designado por la Sociedad Gestora. Asimismo, en caso de conflicto de interés de algún miembro, este se abstendrá de votar y no será tenido en cuenta para el cálculo de la mayoría.

## **Artículo 28. Comité de Supervisión**

### 28.1. Formación y composición

Se constituirá un Comité de Supervisión integrado por aquellos Partícipes que hayan suscrito Compromisos de Inversión iguales o superiores al veinte por ciento (20%) del total de los Compromisos del Fondo, y que no mantengan relación accionarial ni de control con la Sociedad Gestora ni con el Asesor, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá aceptar Partícipes que hayan suscrito Compromisos de Inversión menores al veinte por ciento (20%) de forma discrecional.



Podrán asistir a las reuniones, con voz, pero sin voto, la Sociedad Gestora, el Asesor y los asesores que hayan designado, salvo que el Comité solicite su retirada temporal para deliberaciones internas.

## 28.2. Funciones

El Comité de Supervisión ejercerá, con carácter general, las siguientes funciones:

- (a) Supervisar la ejecución de la Política de Inversión del Fondo y su adecuación a los compromisos asumidos ante los Partícipes.
- (b) Emitir opinión sobre posibles Conflictos de Interés que puedan surgir entre la Sociedad Gestora, el Asesor, el Fondo, los Partícipes o las Entidades Participadas.
- (c) Evaluar el desempeño de la Sociedad Gestora, incluyendo sus decisiones de inversión y desinversión, y su cumplimiento del mandato ESG.
- (d) Informar sobre modificaciones relevantes del Folleto, el Reglamento de Gestión o la Política de Inversión, y proponer observaciones al respecto.
- (e) Cualquier otra función que se le atribuya expresamente en el presente Reglamento de Gestión.

## 28.3. Funcionamiento

El Comité de Supervisión se reunirá al menos dos (2) veces al año, o a solicitud:

- (a) de al menos dos tercios de sus miembros; o
- (b) de la Sociedad Gestora, con el visto bueno del Consejo de Administración de la misma.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple. En caso de conflicto de interés de algún miembro, este se abstendrá de votar y no será tenido en cuenta para el cálculo de la mayoría.

## **Artículo 29. Junta de Partícipes**

Como órgano de representación de los Partícipes, se constituirá una junta de partícipes que estará formada por la totalidad de los Partícipes del Fondo, reuniéndose tantas veces se estimen necesarias para la salvaguarda de los intereses del Fondo (la “Junta de Partícipes”).

Las sesiones de la Junta de Partícipes serán convocadas:

- (a) por la Sociedad Gestora cuando así lo considere oportuno; o
- (b) mediante solicitud escrita de un número de Partícipes que representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de los Compromisos Totales. En tal caso, la Sociedad Gestora deberá convocar la Junta de Partícipes en el plazo máximo de quince (15) Días Hábiles desde la recepción de dicha solicitud.

En todo caso, la convocatoria tendrá que ser notificada con una antelación mínima de diez (10) Días Hábiles, a través de: (i) carta certificada; (ii) carta enviada por mensajero; o (iii) correo electrónico

dirigido a cada uno de los Partícipes del Fondo. 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 dos (2) Días Hábiles.

En la convocatoria deberá indicarse el lugar o forma de conexión, día y hora de la reunión, además del orden del día de los asuntos a tratar.

Será posible, cuando así se prevea en la convocatoria, la asistencia y voto en la Junta por medios telemáticos (incluyendo la videoconferencia o la presencia telefónica) siempre que se garantice la identidad de los asistentes. Además, los miembros de la Junta de Partícipes podrán hacerse representar por otra persona, sea o no Partícipe, teniéndose que conferir dicha representación por escrito y con carácter especial para cada sesión.

La Junta de Partícipes estará presidida por un presidente y un secretario que serán elegidos a propuesta de la Sociedad Gestora. En el supuesto de que el presidente o el secretario no pudieran asistir a la reunión, la Sociedad Gestora elegirá de entre los miembros de la Junta de Partícipes al presidente y al secretario de la sesión.

Cada Partícipe tendrá derecho a un (1) voto en la Junta de Partícipes por cada euro que tenga comprometido en el Fondo en virtud de su correspondiente Compromiso de Inversión.

A discreción de la Sociedad Gestora los acuerdos que sean competencia de la Junta de Partícipes podrán adoptarse sin necesidad de celebrar reunión alguna por cualquier medio tales como fax, correo electrónico o correo postal.

Para ello, se enviará por cualquiera de dichos procedimientos a todos y cada uno de los miembros de la Junta de Partícipes un escrito con la redacción de los acuerdos y propuestas que se someten a votación, junto con la documentación anexa imprescindible para poder emitir el voto con pleno conocimiento de causa. Los miembros de la Junta de Partícipes deberán devolver dicho ejemplar con su voto y firma, si se entrega personalmente.

En todo caso, el plazo para emitir el voto será de diez (10) Días Hábiles desde la recepción de la propuesta de acuerdo, realizándose el cómputo de los votos mediante la suma de aquellos válidamente emitidos.

Los acuerdos, con carácter general, en el seno de la Junta de Partícipes se adoptarán por Mayoría Ordinaria. No obstante, será precisa la aprobación por Mayoría Reforzada para aquellos acuerdos que así lo prevean expresamente en este Reglamento.

Los acuerdos que se adopten en la reunión de la Junta de Partícipes se consignarán en acta.

La facultad de certificar los acuerdos reflejados en las actas de la Junta de Partícipes corresponde a la Sociedad Gestora.

### **Artículo 30. El Auditor**

El auditor de cuentas del Fondo será KPMG AUDITORES, S.L., sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0702 y debidamente habilitada conforme a lo previsto en la Ley de Auditoría de Cuentas.

La designación del auditor se realizará dentro del plazo legalmente establecido y será notificada a la CNMV. Cualquier modificación posterior en la designación del auditor será igualmente comunicada a

dicho organismo supervisor.

La auditoría de las cuentas del Fondo se llevará a cabo con la periodicidad y el alcance previstos en la normativa vigente y en la documentación del Fondo, garantizando la transparencia, trazabilidad y fiabilidad de la información financiera de este.

## **CAPÍTULO VII. GASTOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO**

### **Artículo 31. Gastos del Fondo**

Además de la Comisión de Gestión, la Comisión de Éxito y la Comisión de Depositaria reguladas en el presente Reglamento y en el Folleto, los gastos del Fondo se clasificarán en tres (3) categorías principales:

- (a) Gastos de Establecimiento.
- (b) Gastos Operativos.
- (c) Otros Gastos Extraordinarios.

Todos los gastos deberán ser razonables, estar debidamente justificados, documentados y reflejados en la contabilidad del Fondo. Cuando proceda, la Sociedad Gestora podrá ser reembolsada por aquellos gastos que haya adelantado y que sean atribuibles al Fondo conforme al presente Reglamento.

### **Artículo 32. Gastos de Establecimiento**

El Fondo sufragará, con cargo a su patrimonio, los gastos derivados de su constitución, estructuración y registro (los "**Gastos de Establecimiento**"), hasta un límite máximo equivalente al 1% del importe total comprometido por los Partícipes.

Los Gastos de Establecimiento incluirán, entre otros:

- (a) Honorarios y gastos legales (abogados, notario y registro),
- (b) Tasas de inscripción en la CNMV,
- (c) Gastos de comunicación, promoción, intermediación y captación de fondos,
- (d) Gastos de elaboración, presentación e impresión del presente Reglamento, los Acuerdos de Suscripción y demás documentos relativos al Fondo,
- (e) Cualesquiera otras cargas administrativas o gastos relacionados con la constitución y el registro del Fondo, incluyendo viajes, mensajería, tasas e impuestos.

Cualquier exceso sobre el límite del 1% deberá ser asumido íntegramente por la Sociedad Gestora, salvo que el Comité de Supervisión autorice su imputación al Fondo o su compensación mediante una deducción equivalente de la Comisión de Gestión futura.

### **Artículo 33. Gastos Operativos**

Tendrán la consideración de Gastos Operativos todos aquellos costes que resulten necesarios y razonables para el funcionamiento ordinario del Fondo y el cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales.

Los Gastos Operativos incluirán, entre otros:

- (a) Gastos de elaboración y distribución de informes y notificaciones a los Partícipes, incluidos informes anuales y semestrales;
- (b) Honorarios de abogados, auditores, consultores o asesores externos (no incluyendo, a efectos aclaratorios posibles remuneraciones del Asesor) en relación con la identificación, análisis, seguimiento, mantenimiento y liquidación de las inversiones;
- (c) Gastos registrales y notariales;
- (d) Gastos de organización del Comité de Supervisión, Comité de Inversiones y la Junta de Partícipes;
- (e) Honorarios de consultores externos;
- (f) Gastos de divulgación, promoción y actividad informativa vinculada al Fondo;
- (g) Costes asociados a operaciones fallidas si se hubiese aprobado su ejecución;
- (h) Gastos relacionados con el cumplimiento de obligaciones legales como FATCA o CRS;
- (i) Primas de seguros de responsabilidad o fianzas asociadas al Fondo;
- (j) Comisiones bancarias e intereses derivados de préstamos u otras fuentes de financiación;
- (k) Otros gastos administrativos necesarios.

En ningún caso, los Gastos Operativos podrán superar el 1% anual del capital comprometido por los Partícipes.

#### **Artículo 34. Otros Gastos Extraordinarios**

La Sociedad Gestora deberá asumir con cargo a sus propios recursos:

- (a) Todos los gastos operativos propios, incluidos salarios de su personal, alquiler de oficinas, infraestructura y costes generales;
- (b) Cualquier gasto derivado del cumplimiento de obligaciones legales o regulatorias que no guarden relación directa con la operativa del Fondo; y
- (c) Gastos de representación institucional o promoción corporativa de la Sociedad Gestora no vinculados directamente a la captación de compromisos del Fondo.

El Fondo podrá reembolsar a la Sociedad Gestora aquellos gastos que esta hubiera anticipado, siempre que se encuentren debidamente justificados, estén dentro de las categorías anteriores y no superen los límites establecidos.

Todos los gastos deberán estar debidamente documentados, ser auditables y estarán sometidos a control por parte del Comité de Supervisión.

## **CAPÍTULO VIII. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 35. Disolución, liquidación y extinción del Fondo**

El Fondo quedará disuelto, abriéndose en consecuencia el periodo de liquidación por el cumplimiento del término o plazo señalado en el presente Reglamento y sus extensiones correspondientes.

No obstante, el Fondo podrá disolverse antes de dicha fecha cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (a) concurso de acreedores, disolución o liquidación de la Sociedad Gestora, sin que una sociedad gestora sustituta ocupe su lugar y asuma la gestión;
- (b) acuerdo conjunto de la Sociedad Gestora y los Partícipes;
- (c) cualquier causa establecida por el presente Reglamento o la normativa aplicable;
- (d) cuando se haya producido cualquier cambio normativo sobrevenido, que en opinión de la Sociedad Gestora pueda suponer que la gestión del Fondo devenga ilegal o impracticable; o
- (e) cuando todas las inversiones hayan sido realizadas y se haya procedido a un reparto adecuado de todos los ingresos.

El acuerdo de disolución deberá ser comunicado a la CNMV, quién procederá a su publicación, y podrá condicionar la eficacia de la disolución o su desarrollo a determinados requisitos.

Una vez se haya disuelto el Fondo se abrirá un periodo de liquidación, quedando automáticamente en suspenso los derechos de reembolso y de suscripción de Participaciones.

La liquidación del Fondo se realizará por el liquidador que sea nombrado por la Sociedad Gestora, salvo que los Partícipes decidan nombrar a un liquidador distinto mediante acuerdo por Mayoría Ordinaria, teniendo el liquidador derecho a percibir una remuneración por los trabajos realizados para la liquidación del Fondo.

El liquidador procederá, con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible, a enajenar los activos del Fondo y a satisfacer y a percibir los créditos. Una vez realizadas dichas operaciones, elaborará los correspondientes estados financieros y comunicará a cada Partícipe la cuota que corresponda a cada Partícipe de conformidad con los distintos derechos económicos establecidos en el Reglamento (y en particular las Reglas de Prelación).

Transcurrido el plazo de un (1) mes desde la comunicación, siempre y cuando no se haya producido reclamación alguna, se procederá al reparto del patrimonio del Fondo entre los Partícipes. Las cuotas no reclamadas en el plazo de tres (3) meses se consignarán en depósitos en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de sus legítimos dueños. Si hubiera reclamaciones, se estará a lo dispuesto por el Juez o Tribunal competente.

Una vez efectuado el reparto total del patrimonio, consignadas las deudas vencidas que no hubieran podido ser extinguidas y aseguradas las deudas no vencidas, la Sociedad Gestora solicitará la cancelación del Fondo en el Registro Administrativo de la CNMV.

### **Artículo 36. Acuerdos Individuales con Partícipes**

Los Partícipes reconocen y aceptan expresamente que la Sociedad Gestora estará facultada para suscribir acuerdos individuales con Partícipes en relación con el Fondo, en su propio nombre y para y por cuenta del Fondo (el "**Acuerdo Individual**").

Con posterioridad a la Fecha de Cierre Final, la Sociedad Gestora remitirá a todos los Partícipes que así lo hayan solicitado por escrito, tan pronto como sea razonablemente posible, una copia o compilación de los Acuerdos Individuales suscritos con anterioridad a esa fecha con otros Partícipes que hayan suscrito Compromisos de Inversión iguales o inferiores al Compromiso de Inversión del Partícipe solicitante, ofreciéndoles la oportunidad de beneficiarse de los derechos elegibles que se le conceden (los "**Derechos Elegibles**").

En ningún caso serán Derechos Elegibles:

- (a) el derecho a elegir a un miembro del Comité de Supervisión o cualquier derecho relacionado con el Comité de Supervisión, u órganos consultivos similares;
- (b) cualquier derecho relativo a (i) la confidencialidad o divulgación de la identidad del Partícipe con el que la Sociedad Gestora haya suscrito el Acuerdo Individual; (ii) cualquier Información Confidencial; o (iii) cualquier renuncia a las disposiciones del presente Reglamento que rigen el tratamiento de la Información Confidencial;
- (c) cualquier derecho relacionado con el otorgamiento de un consentimiento por parte de la Sociedad Gestora a la transmisión de las Participaciones en el Fondo o a la admisión de un nuevo Partícipe;
- (d) cualquier derecho otorgado a un Partícipe por su naturaleza institucional, jurídica o regulatoria por razón de cualquier normativa o resolución administrativa que le resulte de aplicación;
- (e) cualquier derecho relativo a (i) la recepción o entrega de opiniones legales, informes fiscales y/o regulatorios; o (ii) al otorgamiento de declaraciones y garantías;
- (f) cualquier derecho similar o equivalente a los anteriores que, de concederse a un determinado Partícipe, podría ser susceptible de ocasionar pérdidas o daños y perjuicios al Fondo, o exponerlo a riesgos adicionales;
- (g) cualquier derecho relativo a las Oportunidades de Coinversión;
- (h) cuando el Acuerdo Individual sea suscrito con un inversor público, ya sea de ámbito local, regional, nacional o internacional; y
- (i) cuando el Acuerdo Individual responde a razones específicas de carácter legal, fiscal o regulatorio que, a discreción de la Sociedad Gestora, sólo son aplicables a determinados Partícipes, en cuyo caso sólo podrán beneficiarse del acuerdo aquellos Partícipes sujetos al mismo régimen legal, fiscal o regulatorio.

Los Partícipes que, en su caso, puedan beneficiarse de los Derechos Elegibles deberán ser titulares de un Compromiso de Inversión igual o superior al Compromiso de Inversión del Partícipe con el que la Sociedad Gestora haya suscrito el Acuerdo Individual.

En el plazo de veinticinco (25) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora remita la copia

o compilación de los Acuerdos Individuales, cada Partícipe podrá requerir a la Sociedad Gestora que ésta suscriba un acuerdo que sustancialmente refleje los mismos términos que los suscritos con otros Partícipes, a excepción de:

- (a) Cuando el acuerdo se refiere a la forma en que la información relativa al Fondo será comunicada a un Partícipe; o
- (b) cuando el acuerdo es de carácter legal o regulatorio que sólo es aplicable a determinados Partícipes, en cuyo caso sólo podrán beneficiarse de dicho acuerdo aquellos Partícipes sujetos al mismo o equivalente régimen legal o regulatorio.

### **Artículo 37. Notificaciones**

Salvo que se disponga lo contrario, todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse en virtud del presente Reglamento o que estén relacionadas con él deberán efectuarse por escrito (debiéndose incluir el texto íntegro por fax o email) y en lengua española, a la Sociedad Gestora, mediante:

- (a) entrega en mano con acuse de recibo;
- (b) burofax;
- (c) correo certificado con acuse de recibo; o
- (d) correo electrónico a la dirección designada por cada parte.

Las comunicaciones y notificaciones deberán ser remitidas a los domicilios y a la atención de las personas que se indican en el Folleto del Fondo.

Cualquier notificación que haya sido realizada de acuerdo con lo expuesto se considerará correctamente recibida:

- (a) el mismo día, si se entregan en mano o por correo electrónico en Horario Hábil;
- (b) el siguiente Día Hábil, si se remiten fuera de Horario Hábil o en día no hábil;
- (c) a la fecha de notificación acreditada en el caso de burofax o correo certificado.

A efectos de prueba, bastará con acreditar el envío a la dirección o correo electrónico facilitado por la parte receptora.

### **Artículo 38. Información a Partícipes**

La Sociedad Gestora facilitará a los Partícipes toda la información exigida por la LECR, por el Reglamento y por el resto de normativa aplicable, así como aquella que resulte pertinente en virtud del Compromiso de Inversión suscrito por cada Partícipe o de cualquier otra documentación contractual vinculante.

La Sociedad Gestora informará a los Partícipes de todos aquellos asuntos sustanciales relativos al Fondo y sus Partícipes, y garantizará en todo momento la transparencia en la evolución del Fondo, el cumplimiento de su política de inversión y cualquier hecho relevante que pudiera afectar a los derechos económicos o de información de los Partícipes.

En particular, la Sociedad Gestora se compromete a:

- (d) Entregar a los Partícipes, tan pronto como estén disponibles y dentro del plazo establecido por la normativa vigente, las cuentas anuales auditadas del Fondo.
- (e) Hacer sus mejores esfuerzos para facilitar a los Partícipes, dentro del plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales siguientes a la finalización de cada trimestre natural:
  - (iv) los estados financieros trimestrales no auditados;
  - (v) información periódica sobre el Fondo y sus inversiones, incluyendo cualquier novedad relevante sobre su valoración;
  - (vi) una valoración anual de la cartera de inversiones correspondiente al cierre del ejercicio económico.
- (f) Determinar y poner a disposición de los Partícipes, al menos con periodicidad trimestral, el valor liquidativo de las participaciones. Este valor resultará de dividir el patrimonio neto del Fondo entre el número de participaciones en circulación, ponderadas por los derechos económicos atribuidos a cada clase conforme al Reglamento de Gestión.

En el suministro de esta información, la Sociedad Gestora procurará seguir, en la medida de lo posible, las recomendaciones contenidas en las *International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines* (IPEV) y/o en los estándares de *Invest Europe*, siempre que no contravengan lo dispuesto en la normativa aplicable y la documentación del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá proporcionar información periódica adicional que considere relevante, incluyendo desgloses de comisiones y gastos significativos del Fondo, así como una descripción de los principales acontecimientos ocurridos en los períodos de referencia.

### **Artículo 39. Información sobre el tratamiento de datos personales**

En cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento General de Protección de Datos, las partes informan a las personas físicas que actúan en representación de las otras partes, o bien intervienen en nombre propio o de otro modo constan en el Reglamento, de que, cada parte, actuando de forma independiente como responsable del tratamiento, tratará sus datos personales obrantes en el Reglamento. La finalidad del tratamiento es el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que derivan del Reglamento. El tratamiento es estrictamente necesario para esta finalidad.

En concreto, la Sociedad Gestora tratará los datos personales de los Partícipes para gestionar los activos del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento, en beneficio exclusivo de los Partícipes e informarles sobre la gestión realizada y para solicitarles Solicitudes de Desembolso.

No se tomarán decisiones automatizadas que puedan afectar a los interesados. Los datos se conservarán por todo el tiempo de vigencia del Reglamento, y por el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales y contractuales relacionadas con el Reglamento y para el ejercicio y defensa de los derechos de las partes. La base de legitimación para el tratamiento es la ejecución del Acuerdo de Suscripción, de este Reglamento y el interés legítimo en mantener relaciones empresariales o profesionales entre las partes. Los datos serán tratados únicamente por las partes y, en su caso, por: (i) aquellos a los que estén legalmente obligadas a comunicarlos, por ejemplo, la CNMV; (ii) aquellos a quienes hayan encargado la prestación de algún servicio vinculado con la gestión o ejecución del Acuerdo de Suscripción o el Reglamento; (iii) otras empresas de su grupo empresarial en la medida necesaria para cumplir con la finalidad del tratamiento. No se prevé la realización de transferencias de



los datos fuera del Espacio Económico Europeo.

Los interesados podrán solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación o supresión, la limitación del tratamiento, la portabilidad de sus datos, así como oponerse al tratamiento, dirigiendo una comunicación por escrito a la parte en cuestión a la dirección especificada en el presente Reglamento. Asimismo, podrán presentar una reclamación ante la Autoridad de protección de datos competente.

#### **Artículo 40. Información Confidencial**

La suscripción de las Participaciones implica la asunción de todas y cada una de las obligaciones de confidencialidad que se regulan, concretamente, en este artículo y en el presente Reglamento, de forma general.

Se entenderá por "**Información Confidencial**":

- (a) todos los documentos, datos e informaciones, orales o escritas, intercambiados entre los Partícipes, la Sociedad Gestora o las Entidades Participadas en el contexto de la constitución, desarrollo o gestión del Fondo; y
- (b) toda información relativa a inversiones, desinversiones o posibles operaciones del Fondo, incluyendo las condiciones de coinversión, estrategias, documentos de due diligence, estados financieros, estructura de las entidades vehículo, y relaciones contractuales o institucionales del Fondo.

En ningún caso tendrá la consideración de Información Confidencial aquella: (i) que sea o pase a ser de dominio público, en cumplimiento de una obligación legal, o de una orden administrativa o judicial y siempre que ello no fuera consecuencia de una infracción, directa o indirecta, de las obligaciones de confidencialidad bajo este artículo; (ii) que estuviera en posesión del Partícipe antes de que se produjera la divulgación; (iii) que haya sido requerida por cualquier autoridad gubernamental o regulatoria, u órgano judicial; (iv) que pueda obtenerse legítimamente de un registro público sin restricciones de uso ni infracción de ninguna de las obligaciones de confidencialidad; (v) cuya transmisión o divulgación, según corresponda, cuente con el consentimiento previo, expreso y por escrito de la Sociedad Gestora o de los Partícipes; (vi) que tenga que ser divulgada conforme a la ley aplicable; o (vii) que se divulgue a los Partícipes, asesores profesionales y auditores sujetos a obligaciones de secreto profesional y confidencialidad, y en el caso de que el Partícipe sea un fondo de fondos, o un fondo de pensiones, a los partícipes del Partícipe, siempre que estos estén obligados por disposiciones de confidencialidad sustancialmente similares a las del Partícipe.

Por su parte, los Partícipes, la Sociedad Gestora se comprometen a mantener confidencial y a no divulgar ni poner en conocimiento de terceras personas la Información Confidencial, extendiéndose dicho deber de confidencialidad a los administradores, empleados, Entidades Participadas y a cualquier otra persona que, por su relación con la Sociedad Gestora pueda llegar a tener acceso a dicha información.

Los Partícipes, emplearán todos los esfuerzos razonables para evitar que cualquier Persona Vinculada con estos no revelen a ninguna otra persona cualquier Información Confidencial que pueda haber llegado a su conocimiento, salvo que cuenten con el previo consentimiento de la Sociedad Gestora.

En el supuesto de que un Partícipe tenga conocimiento de que, tanto él como cualquier otra Persona Vinculada, está obligado a revelar Información Confidencial, o exista una expectativa razonable de que dicha persona se verá obligada a hacerlo, tendrá que informar tan pronto como sea razonablemente posible a la Sociedad Gestora.

#### **Artículo 41. Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**

La Sociedad Gestora dispone de un manual interno aprobado que recoge las medidas, procedimientos y controles para la PBC/FT, conforme a la Ley 10/2010 y su normativa de desarrollo.

A estos efectos, la Sociedad Gestora:

- (a) verificará la identidad de los Partícipes y de las entidades coinversoras o vehículos vinculados antes de su admisión en el Fondo;
- (b) no ejecutará ninguna operación que pueda considerarse anómala o sospechosa según los criterios de su sistema de gestión de riesgos de PBC/FT;
- (c) conservará la documentación relevante durante un plazo mínimo de diez (10) años desde la ejecución de cada operación o el cese de la relación de negocio;
- (d) asumirá las responsabilidades derivadas del incumplimiento de estas obligaciones en el marco de su función gestora.

#### **Artículo 42. Mecanismos de modificación del Reglamento**

##### **42.1. Modificaciones sin necesidad de aprobación de los Partícipes**

El presente Reglamento podrá ser modificado por la Sociedad Gestora sin necesidad de recabar la aprobación de los Partícipes, siempre que concurran los siguientes supuestos:

- (a) corrección de errores tipográficos u omisiones, siempre que no afecten de forma adversa a los derechos de los Partícipes;
- (b) aclaración de ambigüedades o armonización de contradicciones internas;
- (c) adaptación a cambios normativos o regulatorios que afecten al Fondo, la Sociedad Gestora o los Partícipes; e
- (d) introducción de modificaciones acordadas con nuevos inversores tras la Fecha del Primer Cierre, siempre que: (i) no perjudiquen de forma material los derechos u obligaciones de los Partícipes iniciales; (ii) sean solicitadas por Partícipes que hayan suscrito un Compromiso de Inversión con el Fondo; y (iii) no sean rechazadas por Partícipes que representen al menos el veinte por ciento (20%) de los Compromisos Totales suscritos antes de la modificación, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde su notificación.

##### **42.2. Otras modificaciones del Reglamento**

Cualquier modificación del Reglamento distinta de las previstas en el apartado anterior, incluyendo, a efectos aclaratorios, la modificación de la Política de Inversión del Fondo deberá llevarse a cabo a instancia de la Sociedad Gestora, con la aprobación de los Partícipes por Mayoría Reforzada. Los Partícipes que incurran en un conflicto de interés y los Partícipes Incumplidores no votarán y su voto no computará a los efectos de alcanzar la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo.

En ningún caso podrá realizarse una modificación del Reglamento sin el consentimiento

expreso de los Partícipes perjudicados, cuando dicha modificación:

- (a) incremente sus obligaciones o disminuya sus derechos;
- (b) modifique el régimen de prelación en las Distribuciones;
- (c) imponga la obligación de adelantar su Compromiso de Inversión o aportar cantidades adicionales;
- (d) les obligue a devolver Distribuciones ya realizadas más allá de lo previsto en el Reglamento.

Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la CNMV conforme a la LECR, toda modificación del Reglamento deberá ser comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y a los Partícipes una vez se hubiera procedido a su inscripción en el registro administrativo correspondiente.

La modificación del Reglamento no dará derecho a los Partícipes al reembolso del Compromiso de Inversión ni a separarse del Fondo, incluso en caso de oposición expresa.

#### **Artículo 43. Ley aplicable y jurisdicción.**

El presente Reglamento, así como cualquier controversia entre los Partícipes, el Fondo y la Sociedad Gestora se regirá por el Derecho español común.

Toda cuestión litigiosa derivada o relacionada con este Reglamento se someterá a los juzgados y tribunales españoles de la ciudad de Madrid, con renuncia expresa a su fuero propio, si otro les correspondiere.

### **CAPÍTULO IX. RÉGIMEN FISCAL**

#### **Artículo 44. Régimen Fiscal**

El régimen fiscal aplicable al Fondo y a sus Partícipes incluido en esta sección se facilita exclusivamente a título informativo, y no constituye asesoramiento fiscal para los Partícipes. Tampoco pretende cubrir todas las posibles implicaciones tributarias derivadas de la inversión en el Fondo.

La Sociedad Gestora, el Depositario y el propio Fondo no asumen responsabilidad alguna por las implicaciones fiscales que pudieran derivarse para los Partícipes por la inversión y/o reembolso de sus Participaciones, ni por futuras modificaciones normativas o cambios de criterio de la Administración Tributaria que pudieran alterar el tratamiento aquí descrito.

El tratamiento fiscal aplicable podrá depender de la situación específica de cada Partícipe, así como de la normativa vigente en cada momento. Se recomienda a todos los Partícipes que, con carácter previo a cualquier decisión de inversión o desinversión, consulten a un asesor fiscal que valore sus circunstancias particulares.

Tanto la normativa tributaria española como los convenios para evitar la doble imposición que España tiene suscritos con terceros países pueden verse modificados en cualquier momento, incluso con efectos retroactivos. Por tanto, el régimen fiscal vigente en el momento de la inversión podría no coincidir con el aplicable en el momento en que se produzcan las Distribuciones a los Partícipes.

##### **44.1. Régimen Fiscal del Fondo**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1 e) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”), el Fondo es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, ya que se establece que serán contribuyentes del Impuesto, los fondos de inversión colectiva de tipo cerrado regulados en la LECR.

El Fondo está sujeto al tipo general del Impuesto sobre Sociedades del 25%, conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LIS, debiendo tributar todas sus rentas al citado tipo general.

No obstante, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, los dividendos y plusvalías obtenidos por el Fondo de sociedades participadas podrían quedar amparados por el régimen de exención para la corrección de la doble imposición regulado en el artículo 21 de la LIS. Se debe tener en consideración adicionalmente que la normativa establece limitaciones a la aplicación de la exención en determinados supuestos.

#### 44.2. Régimen fiscal de los Partícipes de las participaciones Clase B

##### *Personas físicas con residencia fiscal en España:*

Las rentas obtenidas por dividendos o por el reembolso de participaciones del Fondo tributarán como rendimientos del capital mobiliario o ganancias patrimoniales, según el caso, integrándose en la base del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sometiéndose a la escala de gravamen correspondiente.

##### *Personas jurídicas con residencia fiscal en España:*

Las rentas obtenidas tributarán conforme a las normas generales del Impuesto sobre Sociedades.

Sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, los dividendos y plusvalías obtenidos por Partícipes del Fondo, podrían quedar amparados por el régimen de exención para la corrección de la doble imposición regulado en el artículo 21 de la LIS. Se debe tener en consideración adicionalmente que la normativa establece limitaciones a la aplicación de la exención en determinados supuestos.

##### *Partícipes no residentes sin establecimiento permanente en España:*

En general, las rentas satisfechas por el Fondo a Partícipes no residentes estarán sujetas a tributación en España, salvo que resulte de aplicación alguna exención o reducción del tipo de gravamen, en base a la normativa tributaria del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, o, en su caso, en base a lo establecido en los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España.

En general, la acreditación de la residencia fiscal para la aplicación de las citadas exenciones o reducciones se realiza mediante un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales correspondientes, y cuando sea necesario, mediante un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales en el sentido del convenio para evitar la doble imposición que sea de aplicación.

##### *Retenciones a cuenta en las Distribuciones:*

La Sociedad Gestora o el Fondo aplicarán el régimen de retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades, o del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, conforme a lo establecido en la normativa tributaria en vigor en el

momento en que se produzcan las correspondientes Distribuciones, vía dividendos o vía reembolsos.

A este respecto, con el fin de confirmar las obligaciones de retención aplicables, la Sociedad Gestora deberá dar prueba de la residencia fiscal de los Partícipes del Fondo. Consecuentemente, siempre que sean requeridos por la Sociedad Gestora, los Partícipes deberán entregar un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales correspondientes, y cuando sea necesario, un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales en el sentido del convenio para evitar la doble imposición que sea de aplicación.

Asimismo, si el Partícipe cambiara su lugar de residencia fiscal, deberá notificárselo de forma inmediata a la Sociedad Gestora, entregando, tan pronto como le sea posible, un nuevo certificado de residencia fiscal a efectos de identificar el nuevo país de residencia.

#### 44.3. Otros impuestos

La adquisición de participaciones en el Fondo no está sujeta a tributación en el Impuesto sobre el valor Añadido, en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ni en el Impuesto sobre las Transacciones Financieras.

### **Artículo 45. FATCA y CRS**

La Sociedad Gestora podrá registrar el Fondo como una Institución Financiera Española Regulada, tal como dispone el acuerdo internacional IGA (international intergovernmental agreement) EE. UU. - España. En dicho caso tendrá que informar a las autoridades españolas de las cuentas bancarias de Estados Unidos de las que sean titulares o que estén bajo el control de los Partícipes.

Asimismo, el Fondo se compromete a cumplir con lo dispuesto en el Acuerdo Multilateral (Acuerdo CRS) entre Autoridades Competentes sobre Intercambio Automático de Información de Cuentas Financieras de la OCDE.

Los Partícipes enviarán con la máxima diligencia a la Sociedad Gestora toda la información y documentación que esta les solicite en cumplimiento de sus obligaciones en el marco de FATCA y CRS.

En este sentido, en caso de que un Partícipe no facilite dicha información, (i) el Fondo o la Sociedad Gestora podrán retener las Distribuciones correspondientes a dicho Partícipe, (ii) se le podrá exigir su salida del Fondo, o (iii) cualquier otra medida que, de buena fe, la Sociedad Gestora considere razonable para mitigar cualquier efecto adverso en este contexto.

Todos los gastos en los que haya incurrido el Fondo por la falta de presentación a la Sociedad Gestora de la información necesaria en el marco de FATCA y CRS por parte de un Partícipe, incluidos los gastos derivados del asesoramiento legal en esta cuestión, deberán ser asumidos por el Partícipe de referencia.

**ANEXO III**  
**DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN RELATIVA A LA SOSTENIBILIDAD**

Información precontractual de los productos financieros a que se refieren el artículo 9, apartados 1, a 4 bis, del Reglamento (UE) 2019/2088 y el artículo 5, párrafo primero, del Reglamento (UE) 2020/852

Nombre del producto: AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC

Identificador de entidad jurídica: N/A

**Inversión sostenible** significa una inversión en una actividad económica que contribuye a un objetivo medioambiental o social, siempre que la inversión no cause un 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**. Dicho Reglamento no incluye una lista de actividades económicas socialmente sostenibles. Las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental pueden ajustarse, o no, a la taxonomía.

Objetivo de inversión sostenible

¿Este producto financiero tiene un objetivo de inversión sostenible?

☒ ☒ ☒ Sí

☒ ☐ ☐ No

|   |  |
|---|--|
| <div><input checked="" type="checkbox"/> Realizará un mínimo de <b>inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental: 100%</b></div> <div><div><input type="checkbox"/> en actividades económicas que se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE</div><div><input checked="" type="checkbox"/> en actividades económicas que no se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE</div></div> <div><input checked="" type="checkbox"/> Realizará un mínimo de <b>inversiones sostenibles con un objetivo social: 100%</b></div> | <div><input type="checkbox"/> <b>Promueve características medioambientales o sociales</b> y, aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá un porcentaje mínimo del __% de inversiones sostenibles</div> <div><div><input type="checkbox"/> con un objetivo medioambiental en actividades económicas que se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE</div><div><input type="checkbox"/> con un objetivo medioambiental en actividades económicas que no se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE</div><div><input type="checkbox"/> con un objetivo social</div></div> <div><input type="checkbox"/> Promueve las características medioambientales o sociales, pero <b>no realizará ninguna inversión sostenible</b></div> |
|---|--|



Los **indicadores de sostenibilidad** miden cómo se logran los objetivos sostenibles de este producto financiero.

¿Cuál es el objetivo de inversión sostenible de este producto financiero?

El fondo AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC (en adelante, el “Fondo”) tiene como objetivo inversiones sostenibles tanto medioambientales como sociales. En particular, el Fondo tiene como objetivo la promoción, construcción y gestión de viviendas energéticamente eficientes destinadas a alquiler social asequible.

Por tanto, las inversiones del Fondo persiguen, desde un punto de vista medioambiental, al objetivo de mitigación del cambio climático, y desde un punto de vista social, el objetivo de refuerzo de la integración social.

● ***¿Qué indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir el logro del objetivo de inversión sostenible de este producto financiero?***

Para medir cómo se logran los objetivos sostenibles del Fondo, se utilizan los siguientes indicadores:

- Mitigación del cambio climático a través de la promoción, construcción y gestión de viviendas energéticamente eficientes:
  - Porcentaje de reducción de emisiones de CO2 del edificio con respecto a un edificio considerado tradicional.
  - Porcentaje de la demanda energética del edificio con respecto a un edificio tradicional.
  - Porcentaje de reducción del consumo de energía final del edificio con respecto a un edificio tradicional.
  - Porcentaje de reducción del consumo de agua del edificio.
  - Haber obtenido la Certificación BREEAM (certificado de referencia para la evaluación de edificios desde el punto de vista de la sostenibilidad) con puntuación igual o superior a 45.
- Refuerzo de la integración social a través de la promoción, construcción y gestión de viviendas destinadas a alquiler social asequible.

Se entiende por alquiler social asequible aquel que se dirige a personas desfavorecidas o a grupos socialmente menos favorecidos que, debido a sus problemas de solvencia, vivan en condiciones de grave privación de la vivienda o no puedan acceder a una vivienda en condiciones de mercado. Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones concretas de acceso a este tipo de alquileres (por ejemplo, precio) los determinará caso por caso la correspondiente entidad de derecho privado que haya promovido el proyecto y que está vinculada o es dependiente de la administración pública que ostente la propiedad del suelo o derechos sobre el mismo.

Sin perjuicio de la definición anterior, para valorar cómo se logra el objetivo de reforzar la integración social también se tendrán en consideración los siguientes indicadores:

- Proporción de hogares con acceso a servicios esenciales dentro de un radio equivalente a 15 minutos.
- Índice de cohesión y percepción de seguridad comunitaria.
- Proporción de empleos generados localmente por proyecto de vivienda.



***¿De qué manera las inversiones sostenibles no causan un perjuicio significativo a ningún objetivo de inversión sostenible medioambiental o social?***

Para valorar que una inversión sostenible no causa un perjuicio significativo a ningún otro objetivo medioambiental o social, se tienen cuenta los indicadores de incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad y además se llevan a cabo aplicando una serie de políticas alineadas con las Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y los Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos, tal y como se detalla a continuación.

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

El Fondo valora periódicamente los siguientes indicadores de incidencias adversas del Reglamento Delegado (UE) 2022/1288 relativos a inversiones en activos inmobiliarios:

- Exposición a combustibles fósiles a través de activos inmobiliarios
- Exposición a activos inmobiliarios energéticamente ineficientes
- Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)
- Intensidad de consumo de energía
- Producción de residuos en las operaciones
- Artificialización del suelo

***¿Cómo se ajustan las inversiones sostenibles con 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:***

Las inversiones se llevan a cabo en estricto cumplimiento de una serie de políticas ajustadas 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. Dichas políticas son:

- Código Ético y de Conducta. Establece pautas y principios de actuación en materia de derechos humanos, entre ellos: (i) respeto a las personas y, en particular, tolerancia cero frente al acoso laboral, sexual y por razón de sexo; (ii) promoción de la igualdad, la conciliación y la diversidad, asegurando un trato justo y digno a todos los empleados y desarrollando unas prácticas laborales justas.
- Política de Derechos Humanos. Desarrolla principios tales como el respeto a la dignidad de la persona y no discriminación, la erradicación del trabajo forzoso y del trabajo infantil o la oposición al trabajo realizado en condiciones inhumanas o degradantes.
- Código Ético de Proveedores y Colaboradores, que establece las pautas y principios recogidos en el Código Ético y de Conducta pero adaptadas a las funciones concretas que pueden desempeñar proveedores y colaboradores. Además, se controla la existencia de prácticas laborales seguras y justas en toda la cadena de valor, incluyendo proveedores.
- Política de Compliance Penal. Recoge la posición de rechazo frente a la comisión de hechos delictivos e incumplimientos normativos, estableciendo los elementos que configuran el sistema de gestión de compliance penal.

**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.



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

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

Las prácticas de **buena gobernanza** incluyen las estructuras de buena gestión, las relaciones con los trabajadores, la remuneración del personal y el cumplimiento de las obligaciones fiscales.



Sí, el Fondo tiene en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad a través de la medición y seguimiento de una serie de indicadores y tomando las medidas necesarias para reducir, mitigar o evitar dichas incidencias negativas. Dichos indicadores son:

- Emisiones de GEI
- Intensidad de uso de materiales no renovables
- Actividades en zonas sensibles desde el punto de vista de la biodiversidad
- Violaciones de los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas y de las Líneas Directrices de la OCDE
- Igualdad salarial y condiciones laborales en la cadena de suministro

Puede encontrar más información sobre la consideración de las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad en la información periódica del Fondo.

No



### ¿Qué estrategia de inversión sigue este producto financiero?

El Fondo tiene como estrategia de inversión la promoción, construcción y explotación de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social asequible, teniendo como principales líneas de actuación la promoción de vivienda de nueva construcción, la rehabilitación de edificios existentes y la promoción de cambio de uso de vivienda.

Además, se prevé que alrededor del seis por ciento (6%) de las viviendas estén destinadas a colectivos vulnerables, definido como personas con movilidad reducida, personas con discapacidad superior al 33%, así como familias monoparentales o familias numerosas.

El Fondo podrá destinar hasta el diez por ciento (10%) de los Compromisos Totales a la promoción de vivienda libre para dedicarla a alquiler siempre que se cumplan los requisitos de eficiencia energética y previstos y los alquileres pactados al inicio de cada nuevo contrato de arrendamiento que se firme durante los veinte (20) primeros años desde la fecha de construcción de dichas viviendas no podrán exceder del noventa por ciento (90%) del límite máximo del precio aplicable conforme al Sistema Estatal del Precio de Alquiler de Vivienda o índice que lo sustituya.

Las inversiones se realizarán en el capital de las empresas participadas o SPVs (special purpose vehicles o sociedades de propósito especial) que serán las encargadas de desarrollar los proyectos y representarán una posición por tanto mayoritaria en dicho capital. Además, se prevé que las inversiones del Fondo puedan canalizarse a través de estructuras societarias intermedias que resulten adecuadas para la ejecución de la Política de Inversión. Estas estructuras podrán adoptarse cuando se considere que facilitan una gestión más eficiente o una mayor flexibilidad operativa del Fondo y comprenden a título enunciativo, la posible creación de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV). Asimismo, se podrá articular la estructura de inversión mediante la creación de una entidad matriz que aúne, para cada proyecto concreto, las sociedades que harán las labores de entidad promotora y explotadora. El término “Entidades Participadas” hace referencia a todas las entidades en las que puede invertir el Fondo según lo expuesto en este párrafo.

● **¿Cuáles son los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados a fin de seleccionar las inversiones para lograr el objetivo de inversión sostenible?**

Como se ha descrito al inicio del documento, el Fondo utiliza una serie de indicadores para valorar cuándo un proyecto puede considerarse una inversión es sostenible que contribuye a los objetivos de mitigación del cambio climático (emisiones de CO<sub>2</sub>, demanda energética, reducción de consumo de energía, reducción de consumo de agua y certificación BREEAM) y de refuerzo de la integración social (alquiler social asequible, hogares con acceso a servicios esenciales, índice de cohesión y percepción de seguridad comunitaria y empleos generados por proyecto).

En algunos de los indicadores anteriores se debe observar el cumplimiento de unos umbrales mínimos, por ejemplo, la certificación BREEAM se debe haber obtenido con una puntuación igual o superior a 45, que acreditan un nivel de cumplimiento “Bueno”.

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

Las inversiones deben siempre cumplir unas salvaguardas mínimas, entre ellas el cumplimiento de los Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos.

Además, se realizan evaluaciones de impacto medioambiental y social de acuerdo con la normativa aplicable y con lo exigido por la certificación BREEAM, garantizando así que el proyecto no afecte significativamente al entorno o a las comunidades locales.

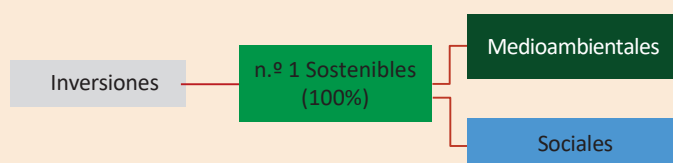
Además, se valora el cumplimiento de las siguientes cuestiones a través de una serie de indicadores:

- Derechos laborales y diálogo social: porcentaje de empleados con convenio colectivo y evaluando las políticas laborales.
- Ética empresarial y compliance: número de denuncias internas presentadas y gestionadas y existencia de una auditoría del sistema de compliance.
- Anticorrupción y transparencia: número de incidentes sancionados y la existencia de una formación específica en ética.
- Reporte de información de sostenibilidad y trazabilidad: reporte de información de sostenibilidad conforme a la normativa europea (European Sustainability Reporting Standards) y auditorías externas de sostenibilidad.



**¿Cuál es la asignación de activos y la proporción mínima de inversiones sostenibles?**

El 100% de las inversiones del Fondo son sostenibles y persiguen, de forma simultánea, un objetivo tanto medioambiental como social.



**La categoría n.º 1 Sostenibles** abarca las inversiones sostenibles con objetivos medioambientales o sociales.

● **¿De qué manera logra el uso de derivados el objetivo de inversión sostenible?**

El Fondo no utiliza derivados para lograr el objetivo de inversión sostenible.



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

El Fondo no realiza esta tipología de inversiones.

● **¿Invierte el producto financiero en actividades relacionadas con el gas fósil o la energía nuclear que cumplen la taxonomía de la UE<sup>1</sup>?**

- ☐ Sí:
- ☐ En el gas fósil ☐ En la energía nuclear
- ☒ No

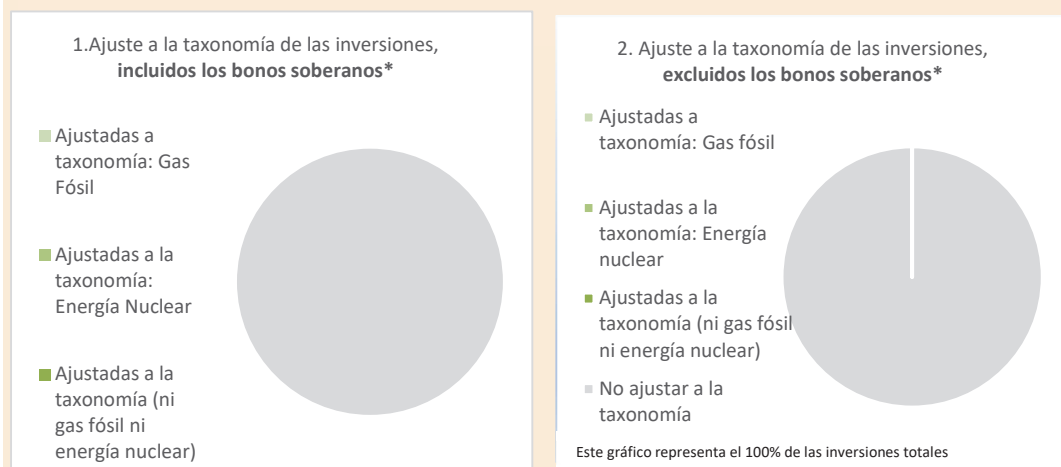
**Las actividades**

**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

Para cumplir la taxonomía de la UE, los criterios para el **gas fósil** incluyen limitaciones de las emisiones y el paso de energías renovables o combustibles hipocarbónicos para finales de 2035. En el caso de la **energía nuclear**, los criterios incluyen normas exhaustivas de seguridad y gestión de residuos.

*Los dos gráficos que figuran a continuación muestran en verde el porcentaje mínimo de las 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 distintos de los bonos soberanos.*



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

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

N/A



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

<sup>1</sup> Las actividades relacionadas con el gas fósil o la energía nuclear solo cumplirán la taxonomía de la UE cuando contribuyan a limitar el cambio climático ("mitigación del cambio climático") y no perjudiquen significativamente ningún objetivo de la taxonomía de la UE (véase la nota explicativa en el margen izquierdo de la página siguiente). Los criterios completos aplicables a las actividades económicas relacionadas con el gas fósil y la energía nuclear que cumplen la taxonomía de la UE se establecen en el Reglamento Delegado (UE) 2022/1214 de la Comisión.



Son inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que **no tienen en cuenta los criterios** para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE.

El 100% de las inversiones del Fondo tienen un objetivo tanto medioambiental (no ajustado a la taxonomía de la UE) como social.



### ¿Cuál es la proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo social?

El 100% de las inversiones del Fondo tienen un objetivo tanto medioambiental (no ajustado a la taxonomía de la UE) como social.



### ¿Qué inversiones se incluyen en «n.º 2 No sostenibles» y cuál es su propósito? ¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?

No existen inversiones no sostenibles.



### ¿Se ha designado un índice de referencia específico para cumplir el objetivo de inversión sostenible?

No.

- *¿Cómo tiene en cuenta el índice de referencia los factores de sostenibilidad de forma que esté ajustado continuamente al objetivo de inversión sostenible?*

N/A.

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

N/A.

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

N/A.

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

N/A.



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

Puede encontrarse más información específica sobre el producto en el sitio web:

<https://www.bekafinance.com/alternative-investment/real-estate>