

DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES DEL PRODUCTO

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

OX RENEW LIVING, F.C.R.E.

Información general

| | | | |
|-------------------------|---|--|--|
| Producto: | OX RENEW LIVING, F.C.R.E. | ISIN: | ESXXXX |
| Entidad: | GESALCALA SA, S.G.I.I.C | Grupo: | CRÉDIT ANDORRÀ |
| Dirección web: | https://www.creand.es/ | Regulador: | Comisión Nacional del Mercado de Valores |
| Fecha documento: | 21 de noviembre de 2025 | Para más información, llame al: | 91 175 07 00 |

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

¿Qué es este producto?

Tipo de Producto:

El Fondo pertenece a la categoría: Fondo de Capital Riesgo Europeo. El producto está formado por participaciones del Fondo de capital riesgo europeo constituido conforme a la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.

La rentabilidad del producto dependerá fundamentalmente de la capacidad del Fondo para elegir inversiones adecuadas, del comportamiento de las inversiones realizadas por el Fondo, así como de la situación del propio mercado.

El Fondo promueve inversiones con características medioambientales o sociales (Art.8 Reglamento (UE)2019/ 2088, SFDR). Las inversiones subyacentes del Fondo no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles. En el Anexo de Sostenibilidad del Folleto del Fondo puede encontrar más información.

En el siguiente enlace puede encontrar más información sobre el Fondo en castellano y de forma gratuita (Folleto, Informe Anual, etc.):

<https://creand.es/gesalcasa-sgiic-sau/>

El depositario del Fondo es BANCO INVERDIS S.A.

Plazo:

Este Fondo puede no ser adecuado para inversores que prevean retirar su dinero en un plazo inferior a 5 años.

Objetivos de Inversión:

El Fondo invertirá principalmente en sociedades de nacionalidad española, ya sea en régimen de propiedad conjunta con terceros o participadas íntegramente por el Fondo, cuyo objeto social esté centrado en el sector inmobiliario residencial a través de la promoción y explotación de vivienda asequible destinada al alquiler. Estas Entidades Participadas serán las que ejecutarán las inversiones en activos inmobiliarios de forma directa.

Este enfoque abarca diversas tipologías tales como: edificios completos de arrendamiento residencial, rehabilitación para alquiler, vivienda intergeneracional, residencias o fórmulas asimilables orientadas al alquiler asequible (en régimen de vivienda protegida o libre), con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda. Estas inversiones estarán dirigidas a inmuebles de titularidad privada o público-privada, como concesiones administrativas o derechos de superficie a largo plazo.

La selección de los activos subyacentes en los que invertirán las Entidades Participadas se realizará mediante la plataforma de datos de Big Data e IA del Asesor de Inversiones. Dichas inversiones no presentan, ni se realizan con un carácter especulativo, sino que están dirigidas a generar un impacto social positivo y estable en el largo plazo.

El Fondo tendrá como objetivo principal concentrar su actuación en el ámbito geográfico de España, con un interés destacado en la Comunidad de Madrid, considerada como su área prioritaria de inversión (concretamente, en el primer anillo exterior a la M30). Asimismo, sus esfuerzos se expandirán hacia otros mercados que presentan características tensionadas en cuanto al sector inmobiliario.

El Fondo prevé una duración aproximada de cinco (5) años. Dicha duración podrá ser prorrogada por dos (2) periodos sucesivos de un (1) año cada uno. El primero de ellos a decisión de la Sociedad Gestora, y el segundo a instancias de la Sociedad Gestora y aprobado por Mayoría Ordinaria de los Partícipes.

Inversor minorista al que va dirigido:

Las participaciones del Fondo se colocarán entre inversores considerados clientes profesionales de conformidad con lo indicado en el artículo 6.1 del Reglamento 345/2013; o aquellos que se comprometan a invertir como mínimo cien mil euros (100.000€) de Compromiso de Inversión, y además declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

Adicionalmente, los partícipes deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante cinco (5) (o durante siete (7)) años, es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner el capital comprometido en riesgo.

El objetivo de los partícipes debe ser la búsqueda de crecimiento del capital a largo plazo. Por consiguiente, no se consideran compatibles con las características de la Sociedad y, por tanto, no deberían invertir en la misma, clientes con un horizonte de inversión más corto y los clientes que carezcan de la capacidad de tolerar los riesgos de la inversión.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante 5 años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero.

El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle.



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

Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como «alta» y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de pagarle como «muy probable».

Esta evaluación es consecuencia de la limitada liquidez del Fondo y de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de que las sociedades en las que se invierta obtengan o no buenos resultados y/o estas no retornen capital al Fondo, y, por tanto, en la capacidad de GESALCALA SA, S.G.I.I.C., de pagarle. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido. El indicador de riesgo tiene en cuenta los riesgos de liquidez, mercado y crédito, por lo que riesgos de importancia significativa para el Fondo tales como los riesgos de gestión, valoración, regulatorios y fiscales, no se encuentran incluidos. La liquidez dependerá de la demanda existente en el mercado secundario. Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder parte o la totalidad de su inversión.

Este indicador resumido de riesgo no tiene en cuenta el eventual riesgo de sostenibilidad del producto.

Escenarios de rentabilidad

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

Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

| | | |
|---------------------------------------|---------|-------------------------------------|
| Periodo de mantenimiento recomendado: | 5 años | |
| Inversión: | €10.000 | En caso de salida después de 5 años |
| Escenarios | | |

Mínimo: No hay una rentabilidad mínima garantizada. Podría perder una parte o la totalidad de su inversión.

| | | |
|--------------|---------------------------------------|---------|
| Tensión | Lo que podría recibir tras los costes | €9.840 |
| | Rendimiento medio cada año | -0,55% |
| Desfavorable | Lo que podría recibir tras los costes | €11.850 |
| | Rendimiento medio cada año | 6,22% |
| Moderado | Lo que podría recibir tras los costes | €14.230 |
| | Rendimiento medio cada año | 13,39% |
| Favorable | Lo que podría recibir tras los costes | €15.900 |
| | Rendimiento medio cada año | 18,15% |

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

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en un escenario de datos del pasado sobre la variación de inversiones similares y no constituyen un indicador exacto, puesto que la dinámica de los flujos de caja de entrada y de salida es impredecible. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado, los activos subyacentes y del tiempo que mantenga la inversión o el producto. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados, y no tiene en cuenta una situación en la que no podamos pagarle. Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente, lo que significa que es difícil determinar la cantidad que usted recibiría si lo vende antes de su fecha de vencimiento. Usted tendrá que pagar un coste elevado o es posible que pueda sufrir una pérdida considerable si trata de monetizar su inversión de manera anticipada.

¿Qué pasa si GESALCALA SA, S.G.I.I.C. no puede pagar?

Las inversiones se realizarán generalmente en mercados donde no existen mecanismos de compensación líquidos. Las comisiones y gastos del Fondo afectan a la valoración del mismo. Además, durante la vida del Fondo pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio) que podrían tener un efecto adverso sobre el Fondo, sus partícipes, o sus inversiones. Por todo ello, no puede haber ninguna garantía de que el Fondo sea capaz de alcanzar sus objetivos de inversión o de que los accionistas recibirán la devolución del capital invertido. El partícipe podrá tener que hacer frente a una pérdida financiera. Dichas pérdidas no están cubiertas por un sistema de compensación o garantía para los accionistas.

¿Cuáles son los costes?

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran las cantidades que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estas cantidades dependen de cuánto invierta, durante cuánto tiempo tenga el producto. Las cantidades mostradas son ilustraciones basadas en un ejemplo de importe de inversión y diferentes períodos de inversión posibles. Hemos asumido:

- En el primer año recuperaría la cantidad que invirtió. Para los otros períodos de tenencia, hemos asumido que el producto se comporta como se muestra en el escenario moderado.
- Se invierten 10.000 EUR.

Plazo de la inversión

En caso de salida
después de 5 años

Costes Totales

1.874 €

Impacto del coste anual (*)

6,5%

(*)Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 19,92% antes de deducir los costes, del 14,65% después de deducir los costes de la comisión de gestión y los gastos operativos y del 13,39% después de deducir la comisión de resultados.

Estas cifras incluyen la comisión de distribución máxima que puede cobrar la persona que le vende el producto. Esta persona le informará de la comisión de distribución real. Es posible que compartamos parte de los costes con la persona que le vende el producto para cubrir los servicios que le presta.

Composición de los costes

| | | Incidencia anual de los costes en caso de salida después de 5 años (*) |
|---|--|---|
| Costes únicos a la entrada o salida | | |
| Costes de entrada | No hay comisión de entrada para este producto. | 0 € |
| Costes de salida | No hay comisión de salida para este producto. | 0 € |
| Costes recurrentes cargados cada año | | |
| Comisiones de gestión y otros costes operativos o administrativos | 5,27% del valor de su inversión por año. Esto es una estimación basada en los costes reales del año pasado. Se incluyen la comisión por gestión, costes de depositaria y otros costes operativos, como por ejemplo gastos de auditoría. | 282 € |
| Costes de operación | 0,00% del valor de su inversión por año. | 0 € |
| Costes accesorios cargados en circunstancias específicas | | |
| Comisiones sobre resultados (y participación en cuenta) | 1,26% del valor de su inversión por año. Esto es una estimación basada en la comisión de éxito para el caso moderado a 5 años, el importe final variará en función de los resultados de su inversión.(**) | 93 € |

(*) Las cifras muestran la incidencia anual si se mantiene la inversión durante todo el período recomendado.

(**) El Fondo percibirá una comisión de éxito una vez la rentabilidad alcance una TIR del 8%. Esta comisión será pagadera a vencimiento de la sociedad. Se cobra cuando se ha devuelto al partícipe el 100% de los importes desembolsados y la tasa de retorno preferente. Para más detalle de las distribuciones ver el Folleto de la Sociedad.

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

Período de mantenimiento recomendado: 5 años

El Fondo tiene una duración aproximada de 5 años desde la Fecha de Registro, que podrá prorrogarse por dos (2) períodos sucesivos de un (1) año cada uno.

¿Cómo puedo reclamar?

El cliente, mediante el formulario disponible en el siguiente enlace , podrá realizar una reclamación sobre el producto, productor o persona que le asesora sobre el mismo:

Email: gesalcala@creand.com

Enlace web: <https://www.creand.es/>

Dirección postal: José Ortega y Gasset, 7, 4º, 28006

Otros datos de interés

Asesor General: OM LIVE REAL ESTATE, S.L.

En caso de desear ampliar la información, puede consultar toda la información referente al Fondo en la web de la Gestora, <https://www.creand.com/>, de acuerdo a los requisitos legales y en todo caso, en el Folleto y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Asimismo, podrá encontrar dichos documentos en la página web de la CNMV, www.cnmv.es.