Documento de datos fundamentales

ARCANO

Finalidad

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

Producto

ARCANO SPANISH VALUE ADDED REAL ESTATE III, FILPE (el "**Fondo**") Clase: F ISIN: ES0109730053
ARCANO CAPITAL SGIIC, S.A.U., su sociedad gestora (el "**Fabricante**" o la "**Sociedad Gestora**") Fecha: 01/03/2025
El Fabricante forma parte del Grupo Arcano Partners
Para más información, contacte con el Fabricante en el 34 91 353 21 40 o acceda al siguiente enlace (pinchar aquí)
Autoridad reguladora: CNMV – Comisión Nacional del Mercado de Valores (ver información del Fondo en la CNMV)
Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender

¿Qué es este producto?

Tipo

Fondo de Inversión a Largo Plazo Europeo.

Plazo

7 años prorrogables por tres periodos consecutivos de 1 año cada uno.

Entidad Depositaria

BNP Paribas, S.A., Sucursal en España.

Objetivos

El Fondo tiene como objeto la inversión de al menos el 85% de sus activos en acciones de ARCANO SPANISH VALUE ADDED REAL ESTATE III S.C.A. SICAR ELTIF (el "**FILPE Principal**"). El objeto de inversión del FILPE Principal consiste en la realización de inversiones en empresas de capital privado que operen con activos inmobiliarios con un enfoque principal en (i) la renovación de edificios residenciales, la estrategia de desarrollo de unidades residenciales y la renovación de unidades comerciales, y (ii) otras transacciones de valor añadido.

En línea con lo contenido lo establecido en el folleto del FILPE Principal, la política de inversión del Fondo tiene por objeto mejorar la calidad de los activos mediante una gestión adecuada de los mismos a través del desarrollo, reposicionamiento, alquiler, optimización de alquileres y/o aplicación de gastos de capital (CapEx) con el objetivo de transformar el activo en un producto esencial. El FILPE Principal pretende adquirir activos existentes, así como activos que puedan ser reutilizados o reconvertidos, incluidos, por ejemplo, terrenos por urbanizar, y venderlos una vez completado su plan de negocio o en el momento en que la Sociedad Gestora considere que se ha maximizado su valor. La inversión en estos activos inmobiliarios se estructurará normalmente a través de uno o varios Vehículos Holding.

El Fondo tendrá un enfoque geográfico limitado a Madrid, Barcelona, y ciudades de España de más de cien mil (100.000) habitantes (incluyéndose las áreas metropolitanas que rodean la ciudad), así como en zonas consolidadamente turísticas, en concreto, la Costa del Sol, las Islas Baleares y Canarias y, en caso de surgir la oportunidad, en ciudades (y sus correspondientes áreas metropolitanas) que reúnan este último requisito en Portugal y/o Andorra.

Objetivos medioambientales o sociales

La Sociedad Gestora declara que el Fondo promueve específicamente las características ESG y, por lo tanto, se enmarca como un producto financiero en el sentido del artículo 8 del Reglamento SFDR. El análisis de las inversiones realizado por la Sociedad Gestora tiene por objeto integrar de forma proactiva la selección, el seguimiento y el compromiso en materia ambiental, social y de gobernanza ("ASG") como forma de reconocer, analizar y abordar los factores de riesgo a largo plazo que puedan afectar a los resultados de las sociedades en cartera y de la sociedad en su conjunto, así como de promover las características ASG.

Inversor minorista al que va dirigido

Podrán ser partícipes del Fondo aquellos inversores que comprometan, al menos, cien mil Euros (100.000.-€) que (a) asesorados por un asesor independiente según la Directiva 2014/65/UE 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 o (b) cuya cartera está gestionada por un gestor de carteras, o (c) cualquier tipo de inversores gestionados bajo un contrato que impida el cobro de retrocesiones (i) que tengan la consideración de inversores profesionales tal y como están definidos en el artículo 194 del texto refundido de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (ii) sean administradores, directivos o empleados de la Sociedad Gestora y otros inversores aptos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 22/2014 o (iii) clientes minoristas que declaren por escrito de forma separada al documento de formalización de su Compromiso de Inversión que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

Se requiere que los partícipes tengan conocimiento de la iliquidez del producto al tratarse de un fondo cerrado y del funcionamiento de los mercados de capital privado ya que el Fondo realizará sus inversiones a través de fondos participados en entidades no cotizadas, así como en empresas participadas no cotizadas, que por definición son más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas.

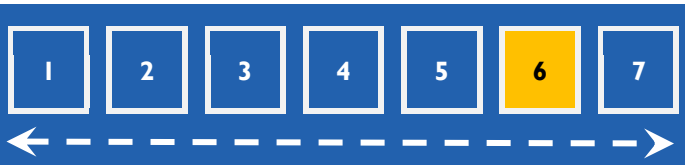
Adicionalmente, los partícipes deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante siete años y soportar una pérdida de capital del 100% comprometido. Es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido en riesgo. El objetivo de los partícipes debe ser la búsqueda de crecimiento del capital a largo plazo.

Por consiguiente, no deberían invertir aquellos clientes (el "*mercado objetivo negativo*") que carecen de los conocimientos y la experiencia necesarios; clientes con un horizonte de inversión más corto; y los clientes que carecen de la capacidad de tolerar los riesgos de la inversión se consideran incompatibles con las características del Fondo.

Documento de datos fundamentales

ARCANO

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante 8 años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero.

Usted no podrá salir del Fondo durante la vida del mismo a través del reembolso de sus participaciones. Sólo podrá salir anticipadamente del Fondo si transmite sus participaciones a un tercero. Es posible que usted pueda pagar un coste adicional considerable para salirse anticipadamente. Es posible que no pueda vender su inversión fácilmente o que tenga que venderla a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá.

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

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, en la que 6 significa el segundo riesgo más alto. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como alta y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en nuestra capacidad de pagarle como muy probable.

El producto no posee una protección del capital contra el riesgo de mercado, ni una garantía del capital contra el riesgo de crédito.

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

Si no es posible pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión. No obstante, puede beneficiarse de un régimen de protección del consumidor (véase la sección "¿Qué pasa si ARCANO CAPITAL SGIIC, S.A.U. no puede pagar?" El indicador anterior no tiene en cuenta esta protección.

Escenarios de Rentabilidad

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.

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 el resultado de realizar un proceso de simulación de Montecarlo en base al ritmo previsto de compromisos de inversión, costes estimados y rentabilidades / riesgos esperados de estrategias equivalentes. Los resultados reales de la inversión podrían ser muy distintos a los simulados. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados (percentil 1% de los 15.000 escenarios simulados). El escenario desfavorable representa unas condiciones adversas para los activos (percentil 15%), el moderado de normalidad (percentil 50% o mediana) y el favorable está asociado a rentabilidades por encima de la media (percentil 70%).

Periodo de mantenimiento recomendado: 8 años **Importe simulado de la inversión:** 10.000 €

Escenarios		1 año	8 años
Mínimo	**El producto no tiene un rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión**		
Tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes	9.530	8.540
	Rendimiento medio cada año	-4,7%	-2,0%
Desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	9.780	16.390
	Rendimiento medio cada año	-2,2%	6,4%
Moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes	10.020	28.270
	Rendimiento medio cada año	0,2%	13,9%
Favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	10.160	36.950
	Rendimiento medio cada año	1,6%	17,7%

¿Qué pasa si ARCANO CAPITAL SGIIC, S.A.U. no puede pagar?

Al tratarse de un Fondo de Inversión a Largo Plazo Europeo, el hecho de que Arcano Capital SGIIC, S.A.U. experimentase una situación de insolvencia corporativa no afectaría al patrimonio invertido en el producto. El rendimiento de los fondos subyacentes en los que invierta el Fondo son los que determinarán la posibilidad de impago de la inversión.

Documento de datos fundamentales

ARCANO

¿Cuáles son los costes?

La incidencia anual de los costes refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento.

Los importes indicados aquí son los costes acumulativos del producto en sí correspondientes al periodo de mantenimiento recomendado. Incluyen las posibles penalizaciones por salida anticipada. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

La persona que le asesore sobre este producto o se los venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de lo buenos que sean los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía hasta el periodo de mantenimiento recomendado del producto.

Hemos partido de los siguientes supuestos: a) Se invierten 10.000€ y b) se asume que el producto evoluciona en virtud de lo establecido en el escenario moderado.

	8 años
Costes totales:	1.458,87€
Incidencia anual de los costes (1)	1,82%

(1) 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 15,7% antes de deducir los costes y del 13,9% después de deducir los costes.

Composición de los costes

El siguiente cuadro muestra: (i) el impacto al periodo de mantenimiento recomendado (8 años) de los diferentes tipos de costes asociados al producto; (ii) el significado de las distintas categorías de costes.

			En caso de salida después de 8 años
Costes únicos	Costes de entrada	El Fondo no aplica comisión de entrada por este producto	0,00€
	Costes de salida	El Fondo no aplica comisión de salida por este producto	0,00€
Costes corrientes	Comisiones de gestión y otros costes administrativos	0,99% del valor de su inversión al final del periodo recomendado. Se trata de una estimación de los costes que suponen la gestión y el mantenimiento de sus inversiones	794,89€
	Costes de operación	No hay impacto de este tipo de costes asociados a la compra y venta de las inversiones subyacentes de este producto	0,00€
Costes accesorios	Comisiones de rendimiento y participaciones en cuenta	0,83% anual sobre el valor de su inversión. El importe corresponde a un 20% de los retornos generados por el Fondo y abonados una vez el inversor ha recibido la devolución del coste invertido, así como un Retorno Preferente del 8%	663,98€

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

Periodo de mantenimiento recomendado8 años desde la Fecha de Cierre Final.

Los partícipes no podrán solicitar el reembolso anticipado de las participaciones en ningún momento de la vida del Fondo.

No obstante, el partícipe podrá transmitir las participaciones del Fondo a un tercero. Toda transmisión de participaciones deberá contar con la autorización previa y expresa de la Sociedad Gestora para que surta efectos frente el Fondo.

Los partícipes que tengan intención de transmitir total o parcialmente sus participaciones deberán notificarlo por escrito a la Sociedad Gestora, con una antelación mínima de diez (10) hábiles días a la fecha prevista de la transmisión, indicando (i) la identidad del adquirente propuesto; (ii) el número de participaciones objeto de transmisión; (iii) el compromiso del adquirente propuesto de subrogarse en los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, en su caso; y (iv) la fecha prevista de transmisión.

¿Cómo puedo reclamar?

Para cualquier reclamación, se puede poner en contacto con el Servicio de Atención al cliente de ARCANO CAPITAL SGIIC, S.A.U. a través de su titular, IGNACIO POMBO DE LA SERNA, en el teléfono 913532140 o en la siguiente dirección de correo electrónico atencionalcliente.sgiic@arcanogroup.com