

6/7

Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1/7 indicativo de menor riesgo y 7/7 de mayor riesgo.

FOLLETO INFORMATIVO DE

STONEHENGE HOTELS, S.C.R, S.A.

En Barcelona, a _____ de _____ de _____

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de 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, este Folleto recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión que se les propone y estará a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora de la Sociedad. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro, si bien, en tal caso dichas modificaciones se harán públicas en la forma legalmente establecida y, en todo caso, con la debida actualización de este Folleto, al igual que las cuentas anuales auditadas, estando estos documentos inscritos en los registros de la CNMV donde pueden ser consultados.

ÍNDICE

CAPÍTULO PRELIMINAR.- DEFINICIONES	6
CAPÍTULO I.- LA SOCIEDAD	6
1. Datos generales de la Sociedad	6
1.1. Promotor de la Sociedad	6
1.2. Constitución	7
1.3. Domicilio social	7
1.4. Duración	7
1.5. Ejercicio social	7
1.6. Forma jurídica y objeto social	7
1.7. Documentación anexa acompañada a los efectos del artículo 68 de la LECR	8
2. Capital social y Acciones	9
2.1. Capital social inicial	9
2.2. Capital social máximo	9
2.3. Compromisos de Inversión	10
2.4. Ratio de capital social y aportación de socios	11
2.5. Características de las Acciones y derechos inherentes a las Acciones	12
3. Órgano de administración de la Sociedad	13
3.1. Órgano de administración	13
3.2. Duración del cargo	13
3.3. Retribución	13
4. Comercialización, régimen de adquisición y transmisión de las Acciones	13
4.1. Tipo de inversores	13
4.2. Comercialización de las Acciones	16
4.3. Entidad comercializadora	17
4.4. Comercialización, suscripción y desembolso	17
4.5. Incumplimiento por parte de un Accionista de sus obligaciones de desembolso	21
4.6. Régimen de adquisición de las Acciones	22
4.7. Régimen de transmisión de las Acciones	23
4.8. La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad	27
4.9. Régimen de reembolso de las Acciones	28

5. Política de Distribuciones, determinación y distribución de resultados	28
5.1. Tiempo y modo de efectuar las Distribuciones	28
5.2. Reinversión	29
5.3. Criterios sobre determinación y distribución de resultados	29
6. Identidad del depositario, del auditor y de cualesquiera proveedores de servicios	29
6.1. Depositario	29
6.2. Auditores	31
6.3. Proveedores de servicio	31
7. Identidad de los intermediarios financieros que proporcionen financiación	32
8. Comité de Inversiones	33
8.1. Composición	33
8.2. Designaciones	33
8.3. Competencias	34
8.4. Periodicidad de las reuniones	35
8.5. Convocatoria y celebración de las reuniones	35
8.6. Adopción de acuerdos y visto bueno previo a las Inversiones y Desinversiones	35
9. Comité de Asesoramiento	36
9.1. Composición y designaciones	36
9.2. Competencias	36
9.3. Periodicidad de las reuniones	38
9.4. Convocatoria y celebración de las reuniones	38
9.5. Adopción de acuerdos	39
10. Junta de Accionistas	39
CAPÍTULO II.- POLÍTICA DE INVERSIÓN	39
1. Estrategia y Política de Inversión	39
1.1. Principios generales	39
1.2. Objetivo de gestión	39
1.3. Política y estrategia de inversión	40
2. Período de Inversión	46
3. Coinversión	46
4. Objetivos de rentabilidad	47

5. La rentabilidad histórica de la Sociedad	47
6. Procedimiento de modificación de la estrategia y Política de Inversión	47
CAPÍTULO III.- SOCIEDAD GESTORA Y COMISIONES 48	
1. La Sociedad Gestora y comisiones	48
1.1. General	48
1.2. Cobertura de riesgos derivados de la responsabilidad profesional	49
1.3. Las comisiones	50
2. Entidad comercializadora	54
3. Conflictos de interés	54
CAPÍTULO IV.- INFORMACIÓN AL ACCIONISTA 55	
CAPÍTULO V.- FISCALIDAD 57	
1. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad	58
1.1. Impuesto sobre Sociedades (IS)	58
1.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	59
1.3. Impuesto sobre el Valor Añadido	60
2. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas de la Sociedad	60
2.1. Accionistas personas físicas con residencia fiscal en España	60
2.2. Accionistas personas jurídicas con residencia fiscal en España	61
2.3. Accionistas sin residencia fiscal en España (no residentes)	61
CAPÍTULO VI.- RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN LA SOCIEDAD 62	
1. Riesgo de mercado	62
2. Riesgo de tipo de interés	62
3. Riesgo regulatorio	63
4. Riesgo de liquidez	63
5. Riesgo de crédito	64
6. Riesgo operativo	64
7. Riesgo de dilución de la participación	65
8. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas	65

CAPÍTULO VII.- OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA	66
1. Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada	66
2. Proceso de valoración de la Sociedad y de sus activos	67
3. Gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad	68
4. Gestión del riesgo derivado de la responsabilidad profesional	69
5. La descripción del modo en que la Sociedad Gestora garantiza un trato equitativo	69
6. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información	69
CAPÍTULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO	70

FOLLETO INFORMATIVO DE “STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.”

CAPÍTULO PRELIMINAR.- DEFINICIONES

A los efectos del presente Folleto, los términos utilizados con su inicial en mayúscula y no definidos en el contenido del mismo tendrán el significado que se les atribuye en el **ANEXO NÚMERO 1**.

CAPÍTULO I.- LA SOCIEDAD

1. Datos generales de la Sociedad

1.1. Promotor de la Sociedad

Como paso previo a la comercialización de las Acciones de la SCR denominada “**STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.**” (en lo sucesivo, la “**Sociedad**”) a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el artículo 75.5 de la LECR y, en especial, de conformidad con el criterio establecido en la consulta número 39 del apartado 2.4 “Comercialización” de la Sección 2 “Cuestiones referidas 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 (LCR)” de las Consultas sobre la normativa de IIC, ECR y otros Vehículos de Inversión Colectiva Cerrados publicadas por la CNMV el día 13 de octubre de 2016, es necesario que la SCR se encuentre inscrita en el Registro de Sociedades de Capital-Riesgo de la CNMV.

En consecuencia, la sociedad mercantil “**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**” (en lo sucesivo, la “**Sociedad Gestora**”), cuyas circunstancias sociales y demás extremos identificativos de la misma serán reseñados en el apartado 1 del Capítulo III del presente Folleto, ha promovido la constitución de la Sociedad, como accionista único, con carácter previo a la comercialización de las Acciones (en lo sucesivo, el “**Socio Fundador**”).

1.2. Constitución

La Sociedad fue constituida por el Socio Fundador mediante escritura otorgada ante la Notario de Barcelona, Doña Blanca Pardo García, el día 6 de noviembre de 2.020, bajo el número 1.350 de orden de su protocolo, que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.536, Folio 79, Hoja número B-554.882, Inscripción 1^a, que se inscribirá en el Registro de Sociedades de Capital-Riesgo de la CNMV, cuyos datos de inscripción podrán ser consultados en la página web oficial de dicho organismo.

1.3. Domicilio social

El domicilio social de la Sociedad será el sito en 08008 de Barcelona (Barcelona), Rambla Catalunya, 123, 4º 1^a.

1.4. Duración

La Sociedad se constituyó con una duración definida de seis (6) años a contar desde la Fecha de Constitución, con dos (2) posibles prórrogas anuales, dando comienzo a sus actividades el día de la Fecha de Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en la LSC y demás disposiciones de pertinente aplicación.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de seis (6) años de acuerdo con los Estatutos Sociales y demás disposiciones que resulten de aplicación.

1.5. Ejercicio social

El ejercicio social de la Sociedad conforme a lo establecido en el artículo 67.1 de la LECR se inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año, con excepción del primer ejercicio, que dará comienzo en la Fecha de Registro, y finalizará el 31 de diciembre de ese año.

1.6. Forma jurídica y objeto social

La Sociedad es una ECR que reviste la forma de SCR, y cuyo objeto social principal es la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en

cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la OCDE.

El objeto social principal de la Sociedad se extiende también a la inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la Sociedad Participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la LIRPF.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá igualmente tomar participaciones temporales en empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsa de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de participación.

Para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente para Sociedades Participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la LECR.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30 “Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares”.

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus Estatutos Sociales, por lo previsto en la LECR, y por las disposiciones que la desarrollan o que la puedan desarrollar en el futuro.

1.7. Documentación anexa acompañada a los efectos del artículo 68 de la LECR

Al amparo de lo previsto en el artículo 68 de la LECR, se acompaña en el presente Folleto como **ANEXO NÚMERO 2** los Estatutos Sociales de la Sociedad en el momento de su constitución.

2. Capital social y Acciones

2.1. Capital social inicial

El capital social de la Sociedad queda fijado inicialmente en UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000,00.-€), representado por UN MILLÓN DOSCIENTAS MIL (1.200.000) Acciones nominativas, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas inicialmente en un cincuenta por ciento (50%) de su valor, y numeradas correlativamente de la número 1 a la número 1.200.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

2.2. Capital social máximo

El capital social máximo de la Sociedad será el que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Capital Social} = \text{Importe Total Comprometido Final} \times \text{Porcentaje de Capital}$$

Donde:

- (a)** Importe Total Comprometido Final = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Final.
- (b)** Porcentaje de Capital = $(1.200.000 \div \text{Importe Total Comprometido Inicial})$

Donde:

- Importe Total Comprometido Inicial = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Inicial.
- Porcentaje de Capital deberá ser un porcentaje con un único decimal, redondeando dicho decimal por exceso. A modo de ejemplo:
 - Si el Importe Total Comprometido Inicial es de 22.000.000 euros: Porcentaje de Capital = $(1.200.000 \div 22.000.000) = 5,45\%$, que redondeando la décima por exceso resulta 5,5%.

Porcentaje de Capital = 5,5%

- Si el Importe Total Comprometido Inicial es de 28.000.000 euros: Porcentaje de Capital = $(1.200.000 \div 28.000.000) = 4,28\%$, que redondeando la décima por exceso resulta 4,3%.

Porcentaje de Capital = 4,3%

La cifra de capital social de la Sociedad se alcanzará mediante la incorporación de nuevos inversores en la Sociedad. El capital social de la Sociedad en ningún caso podrá ser inferior a UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000,00.-€) ni superior al resultante de multiplicar el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Final multiplicado por el Porcentaje de Capital.

Dicha incorporación de los inversores se efectuará a través de la compraventa de las Acciones suscritas inicialmente por la Sociedad Gestora y/o a través de una o varias ampliaciones de capital social de la Sociedad, en las que se crearán y suscribirán nuevas Acciones nominativas de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las anteriores, y otorgarán los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

2.3. Compromisos de Inversión

Cada uno de los Inversores suscribirá un Compromiso de Inversión vinculante mediante la firma de la correspondiente Carta de Compromiso de Inversión, en virtud de la cual se obligará a aportar un determinado importe en efectivo a la Sociedad en una o varias veces a requerimiento de los Administradores Mancomunados de la Sociedad.

Los Inversores suscribirán las Acciones que correspondan contra el efectivo desembolso de los fondos que sean solicitados por los Administradores Mancomunados de la Sociedad con el límite máximo establecido en los Compromisos de Inversión suscritos por cada Inversor.

El importe resultante de la suma de todos los Compromisos de Inversión suscritos (Importe Total Comprometido) una vez finalizado el Período de Colocación no podrá superar, en ningún caso bajo ningún supuesto, el Importe Máximo Comprometido de CUARENTA MILLONES DE EUROS 40.000.000,00.-€).

El Compromiso de Inversión mínimo en la Sociedad por cada uno de los Accionistas asciende a DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00.-€), si bien a partir de dicho importe cada uno de los referidos Accionistas podrá suscribir cantidades que resulten múltiples a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00.-€). No obstante, la Sociedad Gestora podrá autorizar Compromisos de Inversión mínimos de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00.-€) con la finalidad de que los Compromisos de Inversión agregados en la Sociedad alcancen el Importe Máximo Comprometido. Asimismo, para asegurar que la participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al cinco por ciento (5%) se requiere que el Compromiso de Inversión mínimo sea de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00.-€).

Por su parte, el Compromiso de Inversión máximo en la Sociedad por cada uno de los Inversores se establece en el cuarenta por ciento (40%) de los Compromisos de Inversión finalmente obtenidos, de modo y manera que en el supuesto que algún Inversor suscribiera un Compromiso de Inversión que finalmente superase el citado porcentaje, en el momento de la Fecha de Cierre Final se reduciría su Compromiso de Inversión al porcentaje indicado.

Tras la finalización del Periodo de Colocación, la Sociedad quedará cerrada, y no se aceptarán nuevos Compromisos de Inversión o ampliación de los ya existentes.

2.4. Ratio de capital social y aportación de socios

El importe del Compromiso de Inversión suscrito por cada Inversor que se destinará a capital social de la Sociedad dependerá del Importe Total Comprometido en el momento de la Fecha de Cierre Inicial, pudiendo darse los siguientes supuestos:

- (a)** Si el Importe Total Comprometido a la Fecha de Cierre Inicial es equivalente al Importe Máximo Comprometido, entonces cada Inversor destinará a capital social el tres por ciento (3%) de su respectivo Compromiso de Inversión, y a aportación de socios el noventa y siete por ciento (97%) restante de su Compromiso de Inversión.
- (b)** Si el Importe Total Comprometido a la fecha de Cierre Inicial es distinto al Importe Máximo Comprometido, entonces cada Inversor destinará a capital social el porcentaje que resulte de aplicar la fórmula que se muestra a continuación sobre su respectivo Compromiso de Inversión, y a aportación de socios el importe restante de su Compromiso de Inversión.

$$\text{Porcentaje de Capital} = (1.200.000 \div \text{Importe Total Comprometido Inicial})$$

Donde:

- Importe Total Comprometido Inicial = Suma de los Compromisos de Inversión suscritos por la totalidad de los Accionistas en el momento de la Fecha de Cierre Inicial.
- Porcentaje de Capital deberá ser un porcentaje con un único decimal, redondeando dicho decimal por exceso, de conformidad con lo que se ha expuesto en el apartado 2.2 del Capítulo I de este Folleto.

Los porcentajes que deban destinarse por parte de los Accionistas a capital social y a aportación de socios deberán ser iguales para todos los Accionistas.

La cantidad destinada a aportación de socios no constituirá un pasivo exigible para la Sociedad, debiendo registrarse en la cuenta 118 “Aportaciones de socios o propietarios”.

2.5. Características de las Acciones y derechos inherentes a las Acciones

Las Acciones, que tienen el mismo valor nominal y concederán los mismos derechos, serán representadas por medio de títulos nominativos, que podrán ser unitarios o múltiples. Las Acciones estarán sujetas al régimen previsto en la Ley.

Las Acciones tendrán el carácter de indivisibles. Los copropietarios de una o varias Acciones habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos dimanantes de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Sociedad por cuantas obligaciones deriven de su condición de Accionistas.

Los Administradores Mancomunados llevarán un Libro Registro de acciones nominativas, en el que se harán constar los datos identificativos que exige la Ley respecto de los sucesivos titulares de las Acciones de la Sociedad y la numeración de las que posea cada uno de ellos. Se tomará nota en dicho Libro Registro de toda transmisión de las Acciones de la Sociedad, así como de la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas, que los Accionistas comunicarán debidamente a la Sociedad.

La suscripción de las Acciones implica la aceptación por los Accionistas de los Estatutos Sociales de la Sociedad y de los demás documentos y condiciones por las que se rige ésta. En especial, la suscripción de las Acciones implica la adhesión por parte del Accionista al Acuerdo de Funcionamiento mediante la firma de la Carta de Adhesión.

3. Órgano de administración de la Sociedad

3.1. Órgano de administración

La Sociedad estará regida y administrada por dos (2) Administradores Mancomunados, nombrados uno a iniciativa de ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. o cualquiera de sus filiales participadas y otro a iniciativa de la Sociedad Gestora.

Inicialmente, la Sociedad está regida y administrada por un (1) administrador único, Don Stephan Koen. Sin embargo, a partir de la Fecha de Cierre Inicial la composición del órgano de administración será de dos (2) Administradores Mancomunados que serán la propia Sociedad Gestora, representada por Don Stephan Koen, y la entidad mercantil APC SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U., representada por Don Eduardo Martín Quero.

3.2. Duración del cargo

Los Administradores Mancomunados serán nombrados por un periodo de seis (6) años, y podrán ser reelegidos hasta la disolución y liquidación de la Sociedad. Las vacantes en el cargo de administrador se cubrirán de conformidad con el procedimiento establecido anteriormente para el nombramiento de sus miembros, obligándose los Accionistas, en su caso, a realizar los actos necesarios para hacer efectiva la correspondiente sustitución.

3.3. Retribución

El cargo de administrador es gratuito. No obstante, los administradores tienen derecho a que la Sociedad les reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por ellos con ocasión de la celebración de cada una de sus reuniones, tales como los gastos de desplazamiento.

4. Comercialización, régimen de adquisición y transmisión de las Acciones

4.1. Tipo de inversores

La oferta de las Acciones de la Sociedad se dirige a:

- (a) Clientes profesionales, tal y como están definidos en los artículos 205 y 206 de la LMV y en los artículos 58 y siguientes del RLMV y demás disposiciones que la desarrollen o que la pudiesen desarrollar.

Es decir, la oferta de las Acciones de la Sociedad podrá dirigirse a aquellos potenciales inversores que tengan la consideración de profesionales, tal y como están definidos en el artículo 205 de la LMV y en el artículo 58 del RLMV.

Asimismo, la oferta de las Acciones de la Sociedad también podrá dirigirse a aquellos clientes profesionales no incluidos en el citado artículo 205, entre los que se incluyen los organismos del sector público, las entidades locales y el resto de los inversores minoristas, que lo soliciten con carácter previo y renuncien de forma expresa a su tratamiento como clientes minoristas. No obstante, en este supuesto se estará a lo establecido en los artículos 206 de la LMV y 59 del RLMV que, en términos generales disponen los siguiente:

- Los clientes minoristas pueden solicitar ser tratados como clientes profesionales, renunciando de forma expresa a su tratamiento como clientes minoristas.
- La admisión de la solicitud y dicha renuncia quedará condicionada a que la empresa que preste el servicio de inversión efectúe la adecuada evaluación de la experiencia y conocimientos del cliente en relación con las operaciones y servicios que solicite y se asegure de que puede tomar sus propias decisiones de inversión y comprende los riesgos.
- Al llevar a cabo la evaluación, la empresa que preste el servicio de inversión debe comprobar que el cliente cumple al menos dos (2) de los siguientes requisitos:
 - Que el cliente ha realizado operaciones de volumen significativo en el mercado o sector hotelero, con una frecuencia media de diez (10) por trimestre durante los cuatro trimestres anteriores.
 - Que el tamaño de la cartera en activos del mercado o sector hotelero del cliente sea superior a quinientos mil euros (500.000 €).
 - Que el cliente ocupe o haya ocupado durante, al menos, un (1) año, un cargo profesional en el mercado o sector hotelero que requiera conocimientos sobre las operaciones o servicios previstos.

Asimismo, en cuanto a la información referente a la clasificación de los clientes, el artículo 60 del RLMV establece que para que los clientes que soliciten ser tratados como clientes profesionales al amparo de lo previsto en el artículo 206.1 de la LMV y en el artículo 59 del RLMV, deberá observarse el siguiente procedimiento:

- El cliente deberá pedir por escrito a la entidad su clasificación como cliente profesional, bien con carácter general, bien para un servicio o transacción determinada, o para un tipo de producto o transacción específico.
- La entidad deberá advertirle claramente por escrito de las protecciones y posibles derechos de los que se vería privado.
- El cliente deberá declarar por escrito, en un documento distinto al del contrato, que conoce las consecuencias derivadas de su renuncia a la clasificación como cliente minorista.
- Antes de decidir si se acepta la solicitud de renuncia, la empresa de servicios de inversión está obligada a adoptar todas las medidas razonables para asegurarse de que el cliente que pide ser tratado como cliente profesional cumple con los requisitos expuestos en el artículo 59 del RLMV.

(b) Clientes minoristas que reúnan las condiciones del artículo 75.2 de la LECR, esto es:

- Que tales clientes se comprometan a invertir como mínimo CIEN MIL EUROS (100.000 €); y,
- Que tales clientes declaren por escrito, en documento distinto del contrato relativo al compromiso de inversión, que son conscientes de los riesgos asociados al compromiso previsto.

Será responsabilidad de la Entidad Comercializadora de las Acciones de la Sociedad el desarrollo de dicho documento, para lo cual se inspirará en el contenido del escrito previsto en la Norma 12 (Documento de consentimiento del inversor) de la Circular 1/2006, de 3 de mayo, para la inversión en IICIL e IICIICIL, adaptándolo a las especificidades que presenta la inversión en ECR, en particular, las relacionadas con su carácter de vehículo cerrado y la iliquidez que ello conlleva.

Dicha declaración, como se ha indicado, deberá formalizarse en documento distinto del contrato relativo al Compromiso de Inversión. Además, se entregará obligatoriamente una copia firmada al Inversor y cuando la suscripción se realice por medios electrónicos, se deberá acreditar adecuadamente su entrega al Inversor.

Cuando se produzca la comercialización a inversores minoristas, se deberá entregar con carácter previo a la suscripción o adquisición el documento de datos fundamentales (DFI), el Folleto informativo, que contendrá los Estatutos Sociales, el Informe Anual y, en el caso de sociedades, el acuerdo de delegación de la gestión a los que hacen referencia los artículos 67 y 68 de la LECR. Además, la Sociedad Gestora deberá estar en disposición de acreditar que se ha producido la entrega de tales documentos, hecho que acreditará mediante la conservación de una copia en soporte duradero de la primera página de la información señalada.

4.2. Comercialización de las Acciones

La comercialización de las Acciones de la Sociedad se llevará a cabo por la entidad ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (Entidad Comercializadora), dirigiéndose exclusivamente a los potenciales inversores descritos en el apartado 4.1 del Capítulo I del presente Folleto.

A estos efectos, salvo por aquellos que hubieran contactado directamente con la Sociedad Gestora, la Entidad Comercializadora asume la responsabilidad en relación con la correcta identificación y clasificación de los inversores que deseen adquirir Acciones de la Sociedad. En particular, la Entidad Comercializadora será responsable de mantener procedimientos internos adecuados con objeto de clasificar a los clientes, comprobar la concurrencia de las condiciones señaladas en el artículo 75 de la LECR y los criterios de interpretación comunicados por la CNMV respecto de la comercialización de la Sociedad al objeto de entregar a los clientes toda la información legalmente exigible con carácter previo a la suscripción de sus correspondientes Compromisos de Inversión.

Del mismo modo, la Sociedad Gestora y la Entidad Comercializadora dispondrán de procedimientos adecuados de aplicación de medidas de diligencia debida respecto a la normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo en los términos exigidos por la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

4.3. Entidad comercializadora

La comercialización de las Acciones de la Sociedad será intermediada por la entidad ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (Entidad Comercializadora), provista de N.I.F. número A-86.701.711, con domicilio en 28046 de Madrid, Paseo de la Castellana, 55, 3^a planta, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.181, Folio 115, Sección 8^a, Hoja M-561.208 y en el Registro de Entidades del Banco de España bajo el número 1.544.

La Entidad Comercializadora es una entidad de crédito especializada en el sector de la banca privada y asesoramiento de grandes patrimonios.

En este sentido, la Sociedad Gestora ha suscrito un acuerdo con la Entidad Comercializadora, según el cual esta última, en el marco de su actividad de asesoramiento, presentará a sus clientes y/o potenciales clientes la oportunidad de inversión en la Sociedad según lo señalado en los apartados anteriores.

La Entidad Comercializadora tendrá derecho a percibir una comisión de suscripción por cada inversor que haya tenido conocimiento de la oportunidad de inversión a través de la Entidad Comercializadora; que se pagará por los Inversores directamente a la Entidad Comercializadora.

4.4. Comercialización, suscripción y desembolso

4.4.1. Suscripción de Acciones

La Sociedad Gestora, a través de la Entidad Comercializadora, procederá a obtener de los potenciales inversores a los que se dirige la oferta de Acciones, Compromisos de Inversión en la Sociedad. Una vez obtenidos los Compromisos de Inversión agregados correspondientes hasta alcanzar el Importe Máximo Comprometido o, anteriormente, si la Sociedad Gestora decide poner en marcha la Sociedad dando entrada a los Inversores, dichos Inversores suscribirán Acciones hasta alcanzar la cantidad resultante de aplicar sobre sus Compromisos de Inversión el porcentaje establecido en el apartado 2.4 del Capítulo I de este Folleto.

La adquisición de las Acciones de la Sociedad por los Inversores se realizará a través de:

- la compraventa de las Acciones suscritas inicialmente por la Sociedad Gestora; y/o,
- una o varias ampliaciones de capital social de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias en las que se crearán y suscribirán nuevas Acciones nominativas de UN EURO (1,00.-€) de valor

nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las anteriores, y otorgarán los mismos derechos de voto y económicos a sus titulares.

En particular, para el caso que la adquisición de las Acciones de la Sociedad por los Inversores se realice a través de una o varias ampliaciones de capital social, entonces la Sociedad Gestora podrá optar por utilizar:

- uno o varios aumentos de capital social ordinarios;
- la delegación a los Administradores Mancomunados de la Sociedad de la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital social deba llevarse a efecto en la cifra acordada conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 297.1 de la LSC; o,
- la delegación a los Administradores Mancomunados de la Sociedad de la facultad de acordar en una o varias veces el aumento de capital social previsto en la letra b) del artículo 297.1 de la LSC (procedimiento de capital autorizado). Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital social de la Sociedad en el momento de la autorización.

El capital social de la Sociedad, en ningún caso y en ningún momento, podrá superar la cifra prevista en el apartado 2.2 del Capítulo I del presente Folleto.

4.4.2. Renuncia a los derechos de suscripción preferente

Todos y cada uno de los Accionistas quedarán irrevocablemente obligados a renunciar individualmente a cualesquiera derechos de suscripción preferente que les pudiera corresponder a solicitud de la Sociedad Gestora, en particular, a los derechos de suscripción preferente que les correspondan en el caso de una ampliación de capital con entrada de nuevos Inversores, obligándose los Accionistas a realizar los actos necesarios para hacer efectiva la correspondiente renuncia.

Asimismo, en caso de así decidirlo la Sociedad Gestora, los Accionistas deberán votar a favor de la supresión y exclusión de cualquier derecho de suscripción preferente al que pudieran tener derecho, en particular, a los derechos de suscripción preferente que les correspondan en el caso de una ampliación de capital con entrada de nuevos Inversores.

4.4.3. Desembolso de los Compromisos de Inversión

(a) Desembolso inicial

El desembolso inicial de los Accionistas Iniciales ascenderá al importe máximo resultante de multiplicar sus respectivos Compromisos de Inversión por el Porcentaje de Capital establecido en el apartado 2.4 del Capítulo I del presente Folleto. Asimismo, el desembolso inicial de los Accionistas Posteriores será equivalente al porcentaje desembolsado por los Accionistas que ya formen parte de la Sociedad en el momento de la entrada de dichos Accionistas Posteriores.

En el supuesto que el capital social suscrito por los Accionistas no quedase íntegramente desembolsado en el momento de la adquisición de las Acciones, entonces el desembolso pendiente de sus respectivos Compromisos de Inversión hasta alcanzar la cifra de capital social establecida en el apartado 2.4 del Capítulo I del presente Folleto, será exigido por los Administradores Mancomunados de la Sociedad en una o varias veces con anterioridad a la Fecha de Cierre Final, con los requisitos y plazos establecidos en la letra b) siguiente.

(b) Desembolsos pendientes

El importe comprometido pendiente de aportar por los Accionistas en virtud de sus respectivos Compromisos de Inversión será exigido por los Administradores Mancomunados de la Sociedad en una o varias veces durante un período de dos (2) años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, sin que en ningún caso se pueda exigir a los Accionistas desembolsos que superen su Compromiso de Inversión. Sin embargo, cabe la posibilidad que los Accionistas no tengan que realizar desembolsos hasta completar el importe comprometido en virtud de sus respectivos Compromisos de Inversión.

No obstante, en tanto que el Período de Inversión puede ser prorrogado a discreción de la Sociedad Gestora por un máximo de dos (2) períodos anuales de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto; en dicho supuesto, se prorrogará automáticamente el período de desembolso.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad únicamente podrá solicitar el desembolso de Compromisos de Inversión en los supuestos establecidos en el apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto.

Para no primar o perjudicar a ningún Inversor frente a otro, las aportaciones requeridas a los Accionistas tendrán siempre carácter proporcional a sus respectivos Compromisos de Inversión.

Las solicitudes de desembolso serán dirigidas por los Administradores Mancomunados de la Sociedad a los Accionistas por cualquier medio válido en Derecho que pueda asegurar la recepción de la notificación. A estos efectos, los Inversores aceptan expresamente que las solicitudes de desembolso remitidas mediante correo electrónico con acuse de recibo, o bien, mediante notificación a través de cualquier plataforma telemática (por ejemplo, *Signaturit*) a la dirección de correo electrónico indicada por cada Inversor en la Carta de Compromiso de Inversión (o la que la pueda sustituir de conformidad con lo previsto en el apartado 37 del Acuerdo de Funcionamiento) tendrán la consideración de notificación fehaciente.

Dichos desembolsos se realizarán mediante la aportación dineraria de los importes que, a juicio de los Administradores Mancomunados de la Sociedad, sean necesarios para atender a las obligaciones de la Sociedad derivadas de las Inversiones, así como para proveer a la Sociedad de la tesorería que los Administradores Mancomunados consideren conveniente. Los Inversores realizarán los desembolsos exigidos de acuerdo con las instrucciones y plazos indicados en las solicitudes de desembolso que, en todo caso, no podrán ser inferiores a diez (10) días hábiles a contar desde la fecha de la solicitud de desembolso. La solicitud de desembolso indicará la fecha límite en la que deba materializarse la aportación, entendiendo por tal aquélla en la que tomen valor en cuenta las cantidades depositadas a favor de la Sociedad.

4.4.4. Prima de emisión para los Accionistas Posteriores

Las Acciones suscritas por los Accionistas Posteriores serán emitidas por un valor igual al valor inicial, si bien, adicionalmente a los desembolsos señalados en el apartado 4.4.3 anterior, estos Accionistas Posteriores vendrán obligados a abonar a la Sociedad, en concepto de prima de emisión, una prima calculada sobre la base de un tipo de interés del cuatro por ciento (4%) anual que se aplicará sobre el período comprendido (en días) desde la Fecha de Cierre Inicial y la fecha en la que los Accionistas Posteriores entren a formar parte del accionariado de la Sociedad, siempre que hayan transcurrido más de tres (3) meses desde la Fecha de Cierre Inicial, de lo contrario no se aplicará prima alguna.

La prima de emisión no se considerará en ningún caso parte de los Compromisos de Inversión ni se traducirá en suscripción de Acciones de la Sociedad por parte de los Inversores.

4.5. Incumplimiento por parte de un Accionista de sus obligaciones de desembolso

En el supuesto en que un Accionista hubiera incumplido su obligación de aportar, en el plazo establecido, la parte de su Compromiso de Inversión solicitada por la Sociedad, a través de los Administradores Mancomunados, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se devengará diariamente a favor de la Sociedad un interés de demora del diez por ciento (10%) anual acumulable, calculado sobre el importe de la aportación del Compromiso de Inversión requerido por la Sociedad, desde la fecha límite del requerimiento hasta la fecha de aportación efectiva (o hasta la fecha de amortización o de venta de las Acciones del Accionista en Mora, según corresponda).

En el supuesto de que no subsanara su incumplimiento en el plazo señalado por la Sociedad, que no será inferior a diez (10) días hábiles, el Accionista en Mora perderá todos sus derechos como Accionista e Inversor, quedando suspendidos sus derechos políticos y económicos con efectos a la fecha en la que hubiera debido efectuar el desembolso requerido, y compensándose automáticamente la deuda pendiente con las cantidades que, en su caso, le correspondieran con cargo a las Distribuciones de la Sociedad, y su lugar como Accionista podrá ser ocupado por otros Accionistas, mediante la venta de sus Acciones en la Sociedad a éstos, a prorrata de sus Compromisos de Inversión en la Sociedad o, si no hubiese más que uno dispuesto a ocupar dicho lugar, por aquel que así hubiese manifestado su voluntad de hacerlo. En este caso, no se aplicará ningún interés de demora al Accionista que ocupe el lugar del Accionista en Mora, debiendo éste de responder por dicha demora en los términos aquí contenidos. La venta de Acciones antes referida deberá llevarse a cabo en el plazo de treinta (30) días hábiles desde que finalice el plazo concedido al Accionista en Mora para que subsane su incumplimiento.

De no haber ningún Inversor dispuesto a sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad podrá ofrecer la entrada en la Sociedad a terceros quienes, en este caso, tampoco deberán abonar ningún interés de demora (debiendo responder el Accionista en Mora por dicha demora en los términos aquí contenidos). Si, llegado el plazo determinado por la Sociedad para efectuar el cierre definitivo de la suscripción y desembolso de Acciones y/o el desembolso de dividendos pasivos de la Sociedad, no hubiese ningún Accionista o tercero que quisiese sustituir al Accionista en Mora, la Sociedad ejercitará contra el Accionista en Mora las acciones legales oportunas a los efectos de resarcirse por los daños y perjuicios que el mismo le hubiese ocasionado, sin perjuicio de la aplicación de las normas en relación con la mora de los desembolsos pendientes previsto en la legislación mercantil en vigor.

Quedarán retenidas por la Sociedad, en concepto de penalización, las cantidades ya aportadas por el Accionista en Mora. Asimismo, la Sociedad tendrá el derecho discrecional bien de adquirir el total de las Acciones del Accionista en Mora, ya sea para sí o para un tercero, por un importe equivalente al

cincuenta por ciento (50%) de su valor nominal, o bien de proceder a la amortización de dichas Acciones de conformidad con lo señalado en el artículo 84 de la LSC, con la consiguiente reducción de capital.

A los efectos del mejor cumplimiento de lo dispuesto en este apartado, el Accionista en Mora estará obligado, a requerimiento de la Sociedad, a transmitir sus Acciones al Accionista o tercero que se señale.

4.6. Régimen de adquisición de las Acciones

Los Compromisos de Inversión previstos estarán sujetos a que la Sociedad Gestora obtenga finalmente de otros inversores Compromisos de Inversión que, agregados (Importe Total Comprometido) alcancen el Importe Máximo Comprometido de CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000,00.-€) o, anteriormente, si la Sociedad Gestora decide poner en marcha la Sociedad, dando entrada a los Accionistas Iniciales en el accionariado de la Sociedad en cualquier momento del Período de Colocación.

En el supuesto que los Compromisos de Inversión agregados no alcance el Importe Máximo Comprometido, y se adopte la decisión de la Sociedad Gestora de poner en marcha la Sociedad, el capital social de ésta será el equivalente al resultado de multiplicar el Importe Total Comprometido por el Porcentaje de Capital establecido en el apartado 2.4 del Capítulo I del presente Folleto, sin que en ningún caso pueda ser inferior a UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000,00.-€).

No obstante, en el supuesto que el Importe Total Comprometido superase la cifra máxima que implicase superar el Importe Máximo Comprometido, se reputarán Accionistas aquellos potenciales inversores que primero hubiesen suscrito el Compromiso de Inversión hasta alcanzar el referido importe, entendiéndose a estos efectos como fecha de efectos la que conste en el encabezamiento de la Carta de Compromiso de Inversión. Ahora bien, en el caso que existan Compromisos de Inversión suscritos en la misma fecha y, en caso de no poder acreditarse cuál de los mismos fue anterior, la Sociedad Gestora habilitará un procedimiento de sorteo, con las garantías necesarias, para determinar cuáles de dichos potenciales inversores serán Accionista de la Sociedad.

En todo caso y sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Funcionamiento, los Accionistas de la Sociedad se adherirán, con carácter previo a su primera adquisición o suscripción de Acciones en la Sociedad, a lo dispuesto en el citado Acuerdo de Funcionamiento.

4.7. Régimen de transmisión de las Acciones

4.7.1. Principio general

Sin perjuicio de lo que seguidamente se expondrá, respecto de la transmisión de Acciones, la constitución de derechos limitados u otra clase de gravámenes y el ejercicio de los derechos inherentes a las mismas se regirán por lo dispuesto con carácter general para los valores negociables.

Con carácter previo a la transmisión de Acciones por parte de un Accionista y como requisito imprescindible para que pueda proceder a la misma se deberá de obtener la adhesión del adquirente de las Acciones al Acuerdo de Funcionamiento.

4.7.2. Prohibición de transmitir y gravar

Estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de Acciones o el establecimiento de cualquier tipo de carga o gravamen sobre las Acciones durante el plazo de dos (2) años a contar desde la constitución de la Sociedad, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 4.7.3 siguiente o cuando exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, si bien, en este último caso se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 4.7.4 siguiente.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de Acciones en los supuestos que el adquirente no cumpla con las disposiciones de la LECR y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en SCR.

4.7.3. Supuestos de libre transmisión

Cualquier Accionista persona física podrá transmitir libremente las Acciones de su titularidad cuando la transmisión sea realizada por actos inter vivos a favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del accionista o a una sociedad mercantil que cumpla el requisito (b) siguiente.

Asimismo, serán libres las transmisiones de Acciones de la Sociedad que se realicen por un Accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que cumpla simultáneamente con los dos requisitos siguientes:

- (a)** que pertenezca al mismo grupo que el transmitente, aplicando a efectos interpretativos el artículo 5 de la LMV y el artículo 42 del Código de Comercio; y,

- (b) que el Accionista Transmitente o la persona física que lo controle o su/s sociedad/es dominante/s posea, directa o indirectamente, más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto.

También se podrán transmitir libremente las Acciones de la Sociedad realizadas por un Accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto del Accionista Transmitente persona jurídica.

En todos los casos anteriores, será suficiente que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la transmisión, ésta sea notificada a los Administradores Mancomunados de la Sociedad, y además, le sea entregada la documentación acreditativa conforme el adquirente cumple con los requisitos previstos en la LECR y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en SCR.

4.7.4. Transmisiones inter vivos

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 4.7.3 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 4.7.2 anterior, a excepción que exista autorización expresa de la junta general de Accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las Acciones de la Sociedad se regirán por las siguientes normas:

- (a) El Accionista Transmitente que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus Acciones de la Sociedad deberá ofrecer previamente dichas Acciones a los demás Accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero (en lo sucesivo, el “**Adquirente**”).

Para ello, deberá comunicar de forma fehaciente a los Administradores Mancomunados, por escrito, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta por el Adquirente, toda la información acerca del Adquirente, el número de Acciones que desea adquirir, las condiciones de pago, el precio ofrecido por el Adquirente y las condiciones de adquisición de las mismas, así como las garantías ofrecidas, en su caso, para el pago de las Acciones que desee adquirir (en lo sucesivo, la “**Notificación de Transmisión**”) y la documentación acreditativa que confirme que el Adquirente cumple con los requisitos previstos en la LECR y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en SCR.

- (b) Los Administradores Mancomunados de la Sociedad darán traslado de la Notificación de Transmisión a los demás Accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si los Administradores Mancomunados no trasladaran la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmitente podrá realizar la comunicación por sí mismo.

- (c) En el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación realizada por los Administradores Mancomunados, los restantes Accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Accionista Transmitente, con copia a los Administradores Mancomunados, su voluntad de adquirir las Acciones ofrecidas por el Accionista Transmitente. En el supuesto de que sean varios los Accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las Acciones objeto de transmisión serán adquiridas en proporción a su participación en el capital social, descontando las Acciones ofrecidas a la venta, y el exceso no prorratable se adjudicará por sorteo entre los mismos.
- (d) En cualquier caso, transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó fehacientemente la Notificación de Transmisión por el Accionista Transmitente a los Administradores Mancomunados sin que el resto de los Accionistas haya contestado a la misma, se considerará que la autorización para la venta al Adquirente ha sido concedida conforme a los términos establecidos en la Notificación de Transmisión.
- (e) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las Acciones serán los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Accionista Transmitente al órgano de administración.

No obstante, en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, y a falta de acuerdo entre el Accionista Transmitente y el/los Accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente, el importe a abonar, al contado y en efectivo, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a:

- la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Accionista Transmitente, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa; o,
- al valor razonable de las Acciones si lo fuera a título gratuito.

El coste del informe del auditor previsto en este párrafo, que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte de los Administradores Mancomunados de la Sociedad, correrá a cargo del Accionista Transmitente.

- (f) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de remisión de la Notificación de Transmisión a que se refiere la letra

(a) de este apartado 4.7.4. Si la transmisión no se efectúa en este último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Accionista Transmitente deberá iniciar nuevamente el procedimiento descrito en el presente apartado 4.7.4.

Estas mismas reglas se aplicarán, en su caso, a la transmisión de derechos de suscripción preferente en los aumentos de capital.

4.7.5. Transmisiones mortis causa

Será libre toda transmisión *mortis causa* de Acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del accionista fallecido.

4.7.6. Transmisiones forzosas

Para el caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión *mortis causa* de Acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, en cualquier procedimiento de apremio, o de su venta como consecuencia de cualquier otro procedimiento de ejecución judicial, extrajudicial o administrativo, y una vez que el Juez, el Notario o la Autoridad administrativa haya remitido a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso de la adjudicación solicitada por el acreedor, la Sociedad podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad siempre y cuando presente a uno o varios accionistas adquirentes, u ofreciendo su adquisición por la Sociedad. A tal fin, la Sociedad deberá trasladar a los restantes Accionistas copia de dicho testimonio en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde la recepción del mismo, y, éstos o, en su defecto, la propia Sociedad, podrán, dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la recepción de la comunicación, subrogarse en el lugar del rematante, o en su caso del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados. Si el derecho previsto en este apartado fuera ejercitado por varios Accionistas, las Acciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital.

4.7.7. Incumplimiento de las disposiciones previstas en el apartado 4.7 del Capítulo I del Folleto

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente apartado 4.7 del Capítulo I, la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos establecidos, y por tanto el eventual Adquirente de las Acciones no será considerado accionista de la misma.

4.7.8. Derecho de arrastre

La Sociedad Gestora tendrá un derecho de arrastre (*Drag-along*) en virtud del cual, si recibiese una oferta de compra de un tercero por la totalidad de las Acciones de la Sociedad, a una valoración de esta equivalente a un múltiplo sobre el capital desembolsado por los Accionistas superior a una coma cinco (1,5) veces, podrá obligar a los Accionistas a que vendan la totalidad de su paquete accionario en la Sociedad a ese tercero en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio ofertado. Si se ejecutase este derecho de arrastre, la Comisión de Gestión a Éxito deberá liquidarse por parte de la Sociedad a favor de la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido a este respecto en el Contrato de Gestión entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

A tal efecto, la Sociedad Gestora comunicará a los Accionistas la oferta de compra realizada por el tercero y su intención de ejercitar el presente derecho de arrastre.

Los Accionistas se obligarán a comparecer en el lugar, fecha y hora señalados al efecto por la Sociedad Gestora con los títulos representativos de la titularidad de las Acciones que ostenten en la Sociedad y se obligan, también, a otorgar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para llevar a cabo la transmisión.

4.8. La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad

La disolución, liquidación y extinción de la Sociedad se regulará por lo dispuesto en el apartado 31 del Acuerdo de Funcionamiento y en el artículo 25 y siguientes de los Estatutos Sociales, y en lo previsto en la normativa vigente que en cada momento sea de aplicación.

En concreto, la Sociedad se disolverá, abriéndose el período de liquidación, transcurridos seis (6) años desde la Fecha de Constitución, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas, salvo que dispusieran lo contrario los Accionistas mediante Acuerdo Extraordinario o por cualquier otra causa establecida por la Ley o por el Acuerdo de Funcionamiento.

Disuelta la Sociedad se abrirá el período de liquidación, quedando suspendidos, en su caso, los derechos de reembolso y de suscripción de Acciones.

La junta general que acuerde la disolución de la Sociedad acordará también el nombramiento de los liquidadores, que recaerá en los anteriores Administradores Mancomunados.

A estos efectos, se adoptarán los acuerdos que sean necesarios en el seno de la junta general y demás órganos de administración de la Sociedad para el debido cumplimiento de este apartado.

4.9. Régimen de reembolso de las Acciones

Se trata de una Sociedad cerrada que no admite reembolsos parciales de sus Acciones con carácter previo a su disolución y liquidación.

Habida cuenta del carácter cerrado de la Sociedad, los Accionistas que deseen liquidar la totalidad o parte de su inversión deberán esperar a las distribuciones que lleve a cabo la Sociedad Gestora o bien transmitir la totalidad o parte de sus Acciones (junto con el Compromiso de Inversión que corresponda) de acuerdo con el procedimiento y condiciones descritas en el apartado 17 del Acuerdo de Funcionamiento.

5. Política de Distribuciones, determinación y distribución de resultados

5.1. Tiempo y modo de efectuar las Distribuciones

La política de la Sociedad es realizar Distribuciones a los Accionistas a lo largo de la vida de la Sociedad, tan pronto como sea posible tras la recepción de los rendimientos y dividendos percibidos por las Sociedades Participadas, así como en su caso, de los importes resultantes de la Desinversión total o parcial de la Sociedad en las Sociedades Participadas, una vez satisfechos cualquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos de la Sociedad y las obligaciones previstas de la misma.

No obstante lo anterior, con el objeto de facilitar la administración de la Sociedad, cuando los importes a distribuir a los Accionistas no sean significativos a juicio de los Administradores Mancomunados, éstos podrán acordar que la Sociedad no efectúe Distribuciones inmediatas a los Accionistas, en cuyo caso dichos importes se acumularán para efectuar las Distribuciones en el momento en que así lo decidan los Administradores Mancomunados según su criterio prudente.

En todo caso, la política de Distribuciones, determinación y distribución de resultados deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LECR, la LSC, y demás disposiciones que las desarrollan o que las pudiesen desarrollar.

5.2. Reinversión

Con carácter general, la Sociedad no podrá reinvertir los rendimientos y/o dividendos percibidos de sus Sociedades Participadas, ni los importes resultantes de las Desinversiones de las mismas, a excepción que dichos rendimientos se reinviertan en la propia Sociedad Participada que ha generado dichos rendimientos o en otras Sociedades Participadas ya adquiridas.

5.3. Criterios sobre determinación y distribución de resultados

Los resultados de la Sociedad se determinarán en la forma legalmente establecida y, en particular, con arreglo a lo dispuesto en la norma 17^a de la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital riesgo.

De conformidad con la política general de Distribuciones a los Accionistas, establecida en el apartado 5.1 anterior, los Administradores Mancomunados podrán acordar el reparto por parte de la Sociedad a los Accionistas de los beneficios después de impuestos, siempre que exista liquidez suficiente en la Sociedad y la normativa aplicable lo permita.

En su caso, el pago de los beneficios se realizará por la Sociedad durante el mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales y referido a los beneficios del año anterior, terminado el 31 de diciembre anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, cuando así lo determinen los Administradores Mancomunados, acordará Distribuciones a cuenta en cualquier momento durante el ejercicio de los beneficios de la Sociedad siempre que exista liquidez suficiente en la misma y la normativa aplicable lo permita.

6. Identidad del depositario, del auditor y de cualesquiera proveedores de servicios

6.1. Depositario

La Entidad Depositaria de la Sociedad es la entidad BANCO INVERSIS, S.A., provista de N.I.F. número A-83.131.433, domiciliada en 28042 de Madrid, Avenida de la Hispanidad, Edificio Plaza Aeropuerto, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 17.018, Folio 69, Sección 8^a, Hoja número M-291.233, Inscripción 1^a, y en el Registro de Sociedades Depositarias de la CNMV, con fecha 12 de abril de 2002, con el número 211 de registro oficial.

La Entidad Depositaria garantiza que cumple los requisitos establecidos en la LECR y en 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. Además, realiza las funciones de supervisión y vigilancia, depósito, custodia y/o administración de instrumentos financieros pertenecientes a la Sociedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley y en el citado reglamento, 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 a la Entidad Depositaria ejercer las funciones de vigilancia y supervisión, de depósito, administración y/o custodia de valores y de efectivo, y en general de los activos que sean objeto de las inversiones de la Sociedad, así como cualquier otra establecida en la normativa. La Entidad Depositaria cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de interés en el ejercicio de sus funciones. Se facilitará a los Inversores que lo soliciten información actualizada sobre las funciones de la Entidad Depositaria de la Sociedad 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.

Como contraprestación por la prestación de sus servicios a la Sociedad, la Entidad Depositaria tendrá derecho a percibir las siguientes retribuciones:

(a) Servicio de depositaria

La comisión a percibir por los servicios de depositaría será del cero coma cinco por ciento (0,05%) anual sobre el Importe Total Comprometido, con un importe mínimo anual de quince mil euros (15.000,00.-€). En el caso de que una SCR y un FCR de la Sociedad Gestora tengan el mismo subyacente, a efectos de la aplicación del importe mínimo anual, se considerarán como un único vehículo.

La liquidación de esta comisión se realizará con una periodicidad mensual, siendo pagadera en los cinco (5) primeros días hábiles del mes posterior.

(b) Servicios de cuenta corriente

En relación con las cuentas corrientes de la Sociedad abiertas en la Entidad Depositaria con objeto de registrar las mismas, entre otros conceptos, los movimientos derivados de los cargos y abonos, se aplicarán las siguientes condiciones:

Concepto	Importe
Saldos acreedores	EONIA – 1,00%
Saldos deudores	EONIA + 2,50%
Transferencias In & Out	2,00 €

6.2. Auditores

Las cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad se someterán a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas. Asimismo, el auditor de las cuentas deberá ser designado por la junta general de la propia Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la LECR, esta designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico que haya de ser examinado.

Asimismo, la auditoría de cuentas anuales de la Sociedad será realizada, en todo caso, por una sociedad auditora de reconocido prestigio, es decir, una de las diez (10) firmas de mayor dimensión en España en el sector de la consultoría y auditoría, que deberá recaer en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, y será notificada a la CNMV, a la que también se le notificará cualquier modificación en la designación de los Auditores.

El auditor de la Sociedad para los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de los años 2020, 2021 y 2020 será la entidad ERNST & YOUNG, S.L., provista de N.I.F. número B-78.970.506, domiciliada en 28003 de Madrid, Calle Raimundo Fernández Villaverde, número 65, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0530.

6.3. Proveedores de servicio

Por lo que respecta a los proveedores de servicios habituales con los que se espera que la Sociedad contrate son principalmente los siguientes:

- Servicios de gestoría
- Asesores legales
- Empresa de servicios de contabilidad

- Auditores
- Gestores de servicios informáticos
- Entidad Depositaria

En cualquier caso, la contratación de los proveedores se realizará en base a criterios de calidad, rapidez, coste y experiencia.

En todo caso, los proveedores de servicios de la Sociedad dispondrán de recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar las funciones encomendadas, sin perjuicio de articular los procedimientos de control que permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier contrato con proveedores de servicios que, por su importe e incidencia, se considere significativo por los Administradores Mancomunados de la Sociedad, será debidamente informado a la junta general de la Sociedad.

Finalmente, respecto a las obligaciones de los proveedores de servicios y derechos de los inversores éstos son los que derivan directamente de la Ley aplicable y del propio contrato que, en su caso, se suscribirá.

7. Identidad de los intermediarios financieros que proporcionen financiación y otros servicios

A efectos de cumplimiento de la previsión establecida en la letra m) del artículo 68 de la LECR, se informa que la entidad financiera que proporciona financiación y otros servicios, entendiendo como aquella entidad de crédito, empresa de inversión regulada u otra entidad cualquiera sujeta a regulación prudencial y a supervisión permanente, que ofrece servicios a los inversores profesionales principalmente para financiar o ejecutar operaciones con instrumentos financieros como contraparte y que puede también proporcionar otros servicios, es ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (Entidad Comercializadora), cuyos datos identificativos constan en el apartado 4.3 del Capítulo I del presente Folleto.

Asimismo, se informa que la Sociedad Gestora únicamente ha suscrito un contrato con la Entidad Comercializadora cuyo objeto es acordar la atribución de las comisiones que se generan por su actividad de asesoramiento y comercialización respecto a la Sociedad. Por tanto, la Sociedad Gestora y la Sociedad no interfieren en las relaciones privadas que la entidad financiera tenga o pueda tener con los Inversores, basando sus decisiones en la ley de la oferta y demanda del mercado.

8. Comité de Inversiones

8.1. Composición

El Comité de Inversiones de la Sociedad estará compuesto por un máximo de nueve (9) miembros.

8.2. Designaciones

Serán miembros del Comité de Inversiones:

- (a) cuatro (4) personas nombradas a iniciativa de la Sociedad Gestora, de los cuales uno de ellos, a su vez, será el presidente del Comité de Inversiones; y,
- (b) una (1) persona nombrada a iniciativa de la Entidad Comercializadora o de cualesquiera de sus filiales participadas, la cual, a su vez, será secretario del Comité de Inversiones ; y,
- (c) un máximo de cuatro (4) personas físicas o jurídicas (en el segundo caso debiendo estar debidamente representadas por una persona física con carácter permanente para el desempeño del cargo) designadas por aquellos Accionistas cuyos Compromisos de Inversión en la Sociedad sean mayores y que tengan interés en nombrar a un miembro del Comité de Inversiones.

En el supuesto de que dos (2) o más Accionistas de los anteriormente referidos ostenten el mismo Compromiso de Inversión y, por ende, no se pueda determinar a las cuatro (4) personas físicas o jurídicas, o alguna de ellas, que deberán ser miembros del Comité de Inversiones según lo establecido en el párrafo anterior, se establecerá un sistema de rotación anual de los mismos según el orden alfabético de los Accionistas.

Inicialmente, serán miembros del Comité de Inversiones:

- (a) A propuesta de la Sociedad Gestora: Don Stephan Koen, quien a su vez, actuará como presidente; Don Iker Zabalza Sorauren; Don Juan-Enrique Martínez de Tejada; y Doña Rocío Ledesma del Fresno.
- (b) A propuesta de la Entidad Comercializadora o de sus filiales participadas: Don Eduardo Martín Quero, quien a su vez actuará como secretario.

8.3. Competencias

El Comité de Inversiones será el órgano encargado de dar el visto bueno previo a la Inversión y Des-inversión en las Sociedades Participadas titulares de los establecimientos hoteleros y prestar el soporte que la Sociedad Gestora requiera en relación con las mismas, y de la valoración de otros asuntos relativos a la Sociedad.

En concreto, serán funciones del Comité de Inversiones:

- (a)** analizar la información facilitada por la Sociedad Gestora en relación con las oportunidades de Inversión que se planteen a la Sociedad y emitir conclusiones sobre la misma a la Sociedad Gestora, en el marco de la preparación por ésta de propuestas de Inversión;
- (b)** ser consultado por la Sociedad Gestora en relación con la Política de Inversión de la Sociedad (cambios o modificaciones en la misma) y potenciales Inversiones (esto es, confirmar si una Inversión entra o no en el ámbito de la Política de Inversión de la Sociedad);
- (c)** dar el visto bueno previo a los términos y condiciones para la compra de participaciones en el capital de Sociedades Participadas o, en su caso, de activos inmobiliarios hoteleros que serán adquiridos por Sociedades Participadas constituidas *ad hoc* para la compra de dichos activos, a propuesta de la Sociedad Gestora; y,
- (d)** dar el visto bueno previo a los términos y condiciones para la venta de las participaciones en el capital social de las Sociedades Participadas o, en su caso, de los activos inmobiliarios hoteleros subyacentes titularidad de las Sociedades Participadas, a propuesta de la Sociedad Gestora.

En ningún caso el Comité de Inversiones participará en la gestión de la Sociedad, aunque sus componentes sí que podrán ostentar el cargo de administradores de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo previsto en la LECR, con carácter previo o posterior al visto bueno del Comité de Inversiones a las potenciales inversiones y desinversiones, éstas serán elevadas al consejo de administración de la Sociedad Gestora (único competente para decidir las Inversiones y Desinversiones de la Sociedad), quien deberá adoptar la decisión final de conformidad con las mayorías previstas en sus Estatutos Sociales.

8.4. Periodicidad de las reuniones

El Comité de Inversiones se reunirá cuando lo solicite uno (1) de sus miembros y, en todo caso, una (1) vez al año, de acuerdo con las normas procedimentales que se establecerán a continuación.

8.5. Convocatoria y celebración de las reuniones

Las sesiones del Comité de Inversiones serán convocadas por el presidente o quien haga sus funciones, de *motu proprio* o a petición de uno (1) de sus miembros. En este último caso el presidente estará obligado a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Inversiones en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la recepción de la petición de convocatoria y de dos (2) días hábiles cuando se trate de asuntos urgentes.

La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Inversiones. En la convocatoria enviada por correo electrónico deberá especificarse los asuntos propuestos como orden del día a fin de que todos los miembros del Comité de Inversiones estén informados de los mismos antes de la celebración de la reunión.

Salvo acuerdo expreso y previo de sus miembros, las reuniones del Comité de Inversiones se celebrarán en el domicilio social de la Sociedad. No obstante lo anterior, serán válidos los acuerdos del Comité de Inversiones celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de sus miembros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Comité de Inversiones. En tal caso, la sesión del Comité de Inversiones se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social de la Sociedad.

A las reuniones del Comité de Inversiones podrán asistir terceras personas no miembros siempre que cuenten con invitación de cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversiones se dotará a si mismo de sus propias reglas de organización y funcionamiento.

8.6. Adopción de acuerdos y visto bueno previo a las Inversiones y Desinversiones

Los acuerdos y el visto bueno previo a las Inversiones y Desinversiones por parte del Comité de Inversiones se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes o representados. Cada miembro del Comité de Inversiones tendrá derecho a emitir un voto.

No obstante lo anterior:

- (a) cualquier acuerdo y visto bueno previo a las Inversiones y Desinversiones adoptado por el Comité de Inversiones, siempre que el mismo esté formado por nueve (9) miembros, siendo cuatro (4) de ellos designados por los Accionistas, no podrá ejecutarse y, por tanto, se entenderá como no aprobado, cuando todos los representantes de los Accionistas hubieran votado en contra; y,
- (b) en caso de que el Comité de Inversiones esté formado por menos de nueve (9) miembros, las partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para que los acuerdos y las decisiones sobre el visto bueno de las Inversiones y Desinversiones se adopten sin contar con la oposición de los miembros designados por los Accionistas.

Cualquier modificación sustancial de los términos y condiciones de las Inversiones y Desinversiones validadas previamente con el visto bueno por el Comité de Inversiones deberá ser nuevamente sometida a su validación, debiendo nuevamente iniciarse los trámites de convocatoria, celebración y visto bueno descritos anteriormente.

En todo caso, las decisiones finales de Inversión y Desinversión serán adoptadas por reunión del consejo de administración de la Sociedad Gestora (único competente para decidir las Inversiones y Desinversiones de la Sociedad) de conformidad con las mayorías previstas en sus Estatutos sociales.

9. Comité de Asesoramiento

9.1. Composición y designaciones

El Comité de Asesoramiento de la Sociedad estará compuesto por todos aquellos representantes designados por los Inversores cuyo Compromiso de Inversión ascienda como mínimo a DOS MILLÓN DE EUROS (2.000.000,00.-€), salvo que renuncien expresamente a ello.

9.2. Competencias

El Comité de Asesoramiento será el órgano consultivo de la Sociedad encargado de cumplir con las siguientes funciones:

- (a) dar su opinión, en caso de duda y a solicitud de la Sociedad Gestora o del Comité de Inversiones, si una determinada Inversión propuesta por la Sociedad Gestora se encuentra comprendida dentro de la Política de Inversión de la Sociedad;
- (b) velar por el correcto cumplimiento de las directrices y criterios de la Política de Inversión de la Sociedad y formular cuantas recomendaciones estime procedentes a la Sociedad Gestora en relación con la Política de Inversión, y en definitiva realizar el control y supervisión de la Política de Inversión de la Sociedad y de las actuaciones de la Sociedad Gestora en el desarrollo de sus funciones en virtud del Contrato de Gestión;
- (c) realizar recomendaciones y opiniones a la Sociedad Gestora, y elevar a la Sociedad Gestora propuestas sobre todas aquellas otras cuestiones que incidan en la evolución de la Sociedad respecto de sus Inversiones y Desinversiones, así como peticiones de aclaración, ruegos y preguntas;
- (d) dirimir en situaciones de conflicto de interés que puedan surgir en el Comité de Inversiones, cuando no puedan resolverse en el seno del mismo;
- (e) la toma de decisiones en caso de puesta en conocimiento por parte de los miembros del órgano de administración de la Sociedad o la Sociedad Gestora de una situación de conflicto de interés o la solicitud de autorización por la Sociedad Gestora o los Directivos de la Sociedad Gestora para desarrollar cualquier actividad competitiva con la Política de Inversión de la Sociedad; siempre y cuando dicha situación no requiera decisión por la junta general de Accionistas y sea permitida por la LECR y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar;
- (f) conceder la previa autorización a los Administradores Mancomunados de la Sociedad para realizar cualquier modificación o revisión de los términos y condiciones del Contrato de Gestión que no afecte a la remuneración, duración y terminación del citado contrato;
- (g) realizar un seguimiento continuo de la evolución de las Inversiones y Desinversiones de la Sociedad; y,
- (h) vigilar el estricto cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales de la Sociedad Gestora, y en particular aquellas obligaciones de carácter fiduciario respecto de los Inversores.

En ningún caso el Comité de Asesoramiento participará en la gestión de la Sociedad.

9.3. Periodicidad de las reuniones

El Comité de Asesoramiento se reunirá cuando lo solicite uno (1) de sus miembros o la Sociedad Gestora y, en todo caso, con carácter semestral, de acuerdo con las normas procedimentales que se establecerán a continuación.

9.4. Convocatoria y celebración de las reuniones

Las sesiones del Comité de Asesoramiento serán convocadas por la Sociedad Gestora, de *motu proprio* o a petición de uno (1) de los miembros del comité. En este último caso la Sociedad Gestora estará obligado a proceder a la convocatoria de la sesión del Comité de Asesoramiento en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a contar desde la recepción de la petición de convocatoria.

La convocatoria se realizará mediante correo electrónico dirigido a todos los miembros del Comité de Asesoramiento. En la convocatoria enviada por correo electrónico deberá especificarse los asuntos propuestos como orden del día a fin de que todos los miembros del Comité de Asesoramiento estén informados de los mismos antes de la celebración de la reunión.

Salvo acuerdo expreso y previo de sus miembros, las reuniones del Comité de Asesoramiento se celebrarán en el domicilio social de la Sociedad. No obstante lo anterior, serán válidos los acuerdos del Comité de Asesoramiento celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de sus miembros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Comité de Asesoramiento. En tal caso, la sesión del Comité de Asesoramiento se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social de la Sociedad.

En cualquier caso, al menos uno (1) de los representantes de la Sociedad Gestora asistirá a las reuniones del Comité de Asesoramiento, con voz pero sin voto, quién adicionalmente actuará como Secretario de la reunión.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Asesoramiento se dotará a si mismo de sus propias reglas de organización y funcionamiento.

9.5. Adopción de acuerdos

Las cuestiones a tratar por parte del Comité de Asesoramiento se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros presentes o representados. Cada miembro del Comité de Asesoramiento tendrá derecho a emitir un voto.

10. Junta de Accionistas

Como órgano de representación de los Accionistas, se constituirá una junta de Accionistas, que estará formada por todos los Accionistas de la Sociedad, y se reunirá al menos una (1) vez al año. Las funciones y el régimen de funcionamiento de la junta de Accionistas se detallan en el apartado 6 del Acuerdo de Funcionamiento y en los artículos 12 a 15, ambos inclusive, de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

CAPÍTULO II.- POLÍTICA DE INVERSIÓN

1. Estrategia y Política de Inversión

1.1. Principios generales

La Sociedad Gestora será la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de la participación en las Sociedades Participadas por parte de la Sociedad, previo visto bueno del Comité de Inversiones, todo ello de conformidad con la Política de Inversión, que se describe seguidamente.

De conformidad con lo previsto en la LECR la Política de Inversión de la Sociedad será la prevista en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en el presente Folleto.

1.2. Objetivo de gestión

El objetivo principal de la Sociedad será el de generar ganancias o rendimientos para sus Inversores mediante la Desinversión en sus Sociedades Participadas.

1.3. Política y estrategia de inversión

1.3.1. Sectores empresariales hacia las que se orientarán las Inversiones

La Sociedad invertirá en Sociedades Participadas titulares de la plena propiedad (o, como mínimo, la propiedad mayoritariamente) o derecho de uso de activos inmobiliarios que constituyan explotaciones de hostelería, como hoteles, dotados de las necesarias instalaciones industriales y elementos de explotación que permitirán la explotación de la actividad de hotelera, así como el personal laboral propio de los establecimientos hoteleros, necesario para el ejercicio de su actividad.

1.3.2. Áreas geográficas hacia las que se orientarán las Inversiones

Las Inversiones se realizarán en empresas mercantiles cuyos establecimientos hoteleros se encuentren localizados en las principales zonas turísticas de España, y en especial en primera línea de playa de las Islas Baleares y las Islas Canarias.

1.3.3. Tipos de sociedades en las que se pretende participar y criterios de selección

Las Inversiones se realizarán mediante la toma de participaciones temporales en el capital de sociedades mercantiles de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsa de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la OCDE.

No obstante, en su caso, las Inversiones también se podrán realizar mediante la toma de participaciones temporales en el capital de sociedades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, en concreto, en su caso, los activos inmobiliarios hoteleros, siempre que al menos el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la LIRPF.

Los criterios de selección de las sociedades en las que se pretende participar serán los siguientes:

- (a)** La ubicación y el estado constructivo del establecimiento hotelero.
- (b)** La gestión y evolución de los resultados de la explotación hotelera.

- (c) La oferta y la demanda del mercado hotelero en el territorio en el que se ubica el establecimiento hotelero.
- (d) La viabilidad técnica del proyecto.
- (e) El análisis del plan de negocio de la explotación hotelera.

En conclusión, las Inversiones se seleccionarán con el criterio de equilibrio entre la máxima protección del capital invertido y un alto potencial de generación de valor a través de la explotación y revalorización de cada activo.

1.3.4. Porcentajes generales de participación máximos y mínimos que se pretenden ostentar

Las inversiones que se materializarán a través de la toma de participaciones en el capital de las sociedades participadas no supondrán en ningún caso un porcentaje de participación en el capital social inferior al cincuenta por ciento (50%) de las mismas, pudiendo alcanzar el porcentaje de participación del cien por cien (100%) en el capital social.

Los porcentajes de participación referidos en el párrafo anterior podrán ser alcanzados por la Sociedad juntamente con otras ECR gestionadas por la Sociedad Gestora que tengan una Política de Inversión similar a la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente el porcentaje de participación en el capital social de las Sociedades Participadas podría ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de las mismas, pero nunca el porcentaje de participación de la Sociedad en las Sociedades Participadas podrá ser inferior al cinco por ciento (5%), siempre que dicha adquisición implique necesariamente los siguientes requisitos:

- (a) Los restantes socios de la Sociedad Participada suscriban un derecho de arrastre (*Drag-along*) en virtud del cual, si la Sociedad recibe una oferta de compra por un tercero por la totalidad de las participaciones de la Sociedad Participada, en los términos y condiciones que la Sociedad Gestora considere convenientes, entonces la Sociedad podrá obligar a los otros socios a que vendan la totalidad de sus participaciones en la Sociedad Participada a ese tercero en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio ofertado; y,
- (b) Los restantes socios de la Sociedad Participada suscriban los documentos, públicos o privados, necesarios para que la Sociedad (en su caso, juntamente con otras ECR gestionadas por la Sociedad Gestora que tengan una Política de Inversión similar a la Sociedad) ostente derechos de

voto en la junta general de la Sociedad Participada superiores al cincuenta por ciento (50%) que le permitan tener asegurado el control del órgano de administración de la Sociedad Participada, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las Inversiones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la LECR respecto de las limitaciones de grupo y diversificación de las inversiones, la Sociedad no podrá invertir más del veinticinco por ciento (25%) de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del treinta y cinco por ciento (35%) en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, entendiéndose por tal el definido en el artículo 42 del Código de Comercio. A estos efectos se considerará que las empresas en las que participe directamente la Sociedad que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 9 de la LECR, no son empresas pertenecientes al grupo de la Sociedad.

Las limitaciones de grupo y diversificación de las inversiones referidas en el párrafo anterior podrán ser incumplidas por la Sociedad durante los tres (3) primeros años, a partir de su Fecha de Registro.

1.3.5. Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las Inversiones

El objetivo general de Desinversión en las Sociedades Participadas o período de maduración de las Inversiones se fija en el plazo medio de cinco (5) años desde la toma de la participación, sin descartar que (i) se pueda producir la Desinversión en un plazo inferior si llegase una oferta atractiva que generase beneficios o, (ii) que la Desinversión se produzca en un plazo superior si llegado dicho momento no aparecen ofertas lo suficientemente atractivas.

1.3.6. Tipos de financiación que se concederán a las Sociedades Participadas

Las Sociedades Participadas podrán recurrir a la financiación bancaria en forma de póliza, préstamo o crédito hipotecario, o cualquier otro tipo de financiación, con el objetivo de financiar parcialmente la adquisición del activo inmobiliario hotelero, las obras de reforma, rehabilitación o construcción o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo de la actividad de explotación hotelera, así como para financiación de circulante.

Asimismo, para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso, únicamente para Sociedades Participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión de conformidad con lo establecido en la LECR.

Con carácter general, el apalancamiento financiero de las Sociedades Participadas no superará el sesenta por ciento (60%) de las necesidades de financiación que requieran dichas sociedades.

1.3.7. Prestaciones accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar a las Sociedades Participadas

La Sociedad Gestora en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme lo establecido en la LECR podrá prestar a las Sociedades Participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.

1.3.8. Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las Sociedades Participadas, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración

La intervención de la Sociedad Gestora en las sociedades participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de estas, a través de Directivos de la Sociedad Gestora y/o de miembros del órgano de administración de esta, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

1.3.9. Restricciones respecto de las Inversiones a realizar

No existen restricciones respecto de las Inversiones a realizar más allá de las contempladas en la LECR y demás disposiciones que la desarrolle o la pueden desarrollar, y siempre que la Sociedad materialice las Inversiones en la toma de participaciones temporales en el capital de empresas que se encuentren dentro de la presente Política de Inversión.

1.3.10. Estrategia de inversión y desinversión que se pretende implementar

La estrategia de inversión que se pretende implementar se orienta hacia la adquisición temporal en el capital de empresas mercantiles titulares de establecimientos hoteleros, y la Inversión de las Sociedades Participadas en la puesta en valor de dichos establecimientos mediante obras de reforma o rehabilitación, así como establecer una adecuada gestión del negocio, y posterior Desinversión mediante la transmisión del establecimiento hotelero o de la Sociedad Participada tenedora de este.

Los activos inmobiliarios hoteleros que poseerán las Sociedades Participadas deberán cumplir con las siguientes características:

- (a) Número de estrellas: Establecimientos hoteleros de tres (3) o más estrellas, sin excluir la posibilidad de invertir de manera residual en establecimientos hoteleros con menos de tres (3) estrellas que se reconvertirán a tres (3) o más estrellas con anterioridad a su explotación.
- (b) Ubicación: Establecimientos hoteleros ubicados en las primeras líneas de playa de las Islas Baleares y las Islas Canarias, sin descartar la posibilidad de poder invertir en hoteles situados en otras zonas turísticas de España.
- (c) Estado: Establecimientos hoteleros que se encuentren infravalorados por el mercado debido a carencias de mantenimiento o falta de inversiones, así como aquellos que presenten un déficit en la gestión de la explotación de la actividad hotelera.

En concreto, cronológicamente la estrategia de inversión y desinversión en las Sociedades Participadas sería la siguiente:

- (a) Durante el primero y segundo ejercicio desde el inicio de la actividad, la intención es aprovechar la situación actual del sector hotelero como consecuencia de la crisis sanitaria y económica actual para invertir en la toma de participaciones en el capital de sociedades mercantiles que dispongan de la plena propiedad o derecho de uso de establecimientos hoteleros infravalorados por el mercado.
- (b) Durante el primero y segundo ejercicio desde que se ha materializado la toma de la participación en las Sociedades Participadas y con anterioridad al inicio de la actividad de gestión y explotación hotelera, se procedería a la puesta en valor de los activos hoteleros mediante obras de reforma o rehabilitación, así como en su caso la reconversión de los establecimientos hoteleros a tres (3) o más estrellas.
- (c) Desde el primero hasta el quinto o sexto ejercicio se mantendría la Inversión en las Sociedades Participadas que realizarían la actividad de explotación del negocio hotelero mediante:
 - La toma por parte de las Sociedades Participadas de acuerdos de asesoramiento en la gestión y explotación de la actividad hotelera con operadores hoteleros especializados.
 - Aplicación por parte de las Sociedades Participadas de un plan de inversiones (*Capex*) para el reposicionamiento de los activos hoteleros.
 - Optimización de la rentabilidad operativa de las Sociedades Participadas.

- Análisis y seguimiento de la evolución de la actividad hotelera de las Sociedades Participadas.
- (d) Durante el quinto y sexto ejercicio (o con anterioridad si llegase una buena oferta por la participación en alguna de las Sociedades Participadas que rentabilizara la Inversión) desde el inicio de la actividad se procedería a la Desinversión en las Sociedades Participadas mediante la venta de la participación en las Sociedades Participadas, o bien, mediante la venta de los activos inmobiliarios prioritariamente a grupos hoteleros, inversores especializados o inversores financieros.
- (e) Se prevé una prórroga máxima de dos (2) años de duración de la Política de Inversiones con el objetivo de tener mayor flexibilidad en el momento de la Desinversión.

1.3.11. Política de apalancamiento y restricciones al mismo

La Inversión en la toma de participaciones en el capital de dichas Sociedades Participadas se realizará con los fondos propios de la Sociedad, excluyéndose con carácter general el endeudamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por parte de los Accionistas de sus obligaciones de aportación de fondos propios, o para acometer determinadas Inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando dicho endeudamiento no sea superior al quince por ciento (15%) del Importe Total Comprometido de la Sociedad y el vencimiento de dicha financiación no sea superior a doce (12) meses.

1.3.12. Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la Inversión en las Sociedades Participadas, en particular, entre otros, el riesgo de mercado, el riesgo de tipos de interés, el riesgo regulatorio, el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito, el riesgo operativo, el riesgo de dilución de la participación y el riesgo de dilución de la participación y el riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas.

2. Período de Inversión

La Sociedad Gestora tiene previsto invertir el capital suscrito de la Sociedad en Inversiones propias del objeto de su actividad desde la Fecha de Cierre Inicial y hasta lo que primero suceda de entre:

- (a) el segundo (2º) aniversario a contar desde la Fecha de Cierre Inicial. No obstante lo anterior, dicho periodo de inversión será prorrogable, en su caso, por un máximo de dos (2) períodos anuales, por decisión de la Sociedad Gestora (en caso de prórroga la Sociedad Gestora deberá notificar dicha extensión a los Accionistas con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del Período de Inversión); o,
- (b) la fecha en que los Compromisos de Inversión hayan quedado reducido a cero; o,
- (c) por decisión de la Sociedad Gestora en la fecha en que se haya comprometido al menos el noventa por ciento (90%) del Importe Total Comprometido.

Finalizado el Período de Inversión, la Sociedad Gestora únicamente podrá solicitar el desembolso de Compromisos de Inversión en los siguientes supuestos:

- (a) con el objeto de responder de cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad, incluyendo, entre otras cuestiones, las relativas a las diversas comisiones que hubiese que satisfacer a la Sociedad Gestora; o,
- (b) con el objeto de realizar Inversiones Complementarias; o,
- (c) con el objeto de realizar Inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos de fecha anterior a la finalización del Periodo de Inversión.

3. Coinversión

La Sociedad Gestora podrá promover ECR paralelas y la Sociedad podrá efectuar Inversiones juntamente con fondos u otras ECR coinversoras, mediante la suscripción de acuerdos de coinversión y colaboración en virtud de los cuales se podrán regular, entre otros, aquellos aspectos relacionados con la adopción de decisiones por la Sociedad y los fondos u ECR coinversoras conjuntamente, que fueran necesarios con el objeto de lograr la plena eficacia del mismo.

4. Objetivos de rentabilidad

En el mejor de los escenarios posibles y dándose todos los condicionantes favorables a la Inversión, se fija como objetivo la obtención de una TIR anual neta del catorce por ciento (14%), con la mayor cobertura posible de los principales riesgos de negocio.

Asimismo, no se puede garantizar que el objetivo de rentabilidad fijado por la Sociedad vaya a ser alcanzado.

5. La rentabilidad histórica de la Sociedad

Debido a la fecha de reciente constitución de la Sociedad, no se dispone a la fecha del presente Folleto de información relativa a su rentabilidad histórica.

6. Procedimiento de modificación de la estrategia y Política de Inversión

Para la modificación de la presente Política de Inversión, la Sociedad Gestora elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejen un cambio de estrategia o Política de Inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas.

Una vez realizada dicha memoria la presentará a los Administradores Mancomunados de la Sociedad para su estudio y, a su vez, los Administradores Mancomunados convocarán una junta general de Accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la Política de Inversión con las mayorías establecidas en los Estatutos Sociales y el Acuerdo de Funcionamiento.

No obstante, para que la modificación de la estrategia o Política de Inversión de la Sociedad produzca efectos, se requerirá el acuerdo favorable de la junta general de la Sociedad Gestora que gestione los activos de la Sociedad.

CAPÍTULO III.- SOCIEDAD GESTORA Y COMISIONES

1. La Sociedad Gestora y comisiones

1.1. General

- (a)** Sin perjuicio de las funciones atribuidas a los Administradores Mancomunados, al Comité de Inversiones y al Comité de Asesoramiento, conforme a la normativa aplicable, la administración y gestión de los activos de la Sociedad corresponde a una SGEIC quien, conforme a la legislación vigente, tendrá las más amplias facultades de dominio, representación y administración del patrimonio de la Sociedad, sin que ello suponga ostentar la propiedad del mismo.

Las SGEIC, ajustándose a las disposiciones vigentes, deben actuar siempre en interés de los Accionistas en las Inversiones que gestionen, y serán responsables frente a ellos de todo perjuicio que les causaren por incumplimiento de sus obligaciones.

- (b)** La entidad mercantil **NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.** (Sociedad Gestora), provista de N.I.F. número A-67.478.487, es una SGEIC, y es la sociedad gestora de la Sociedad.

La Sociedad Gestora fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Rafael de Córdoba Benedicto, el día 19 de julio de 2.019, bajo el número 2.056 de orden de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.011, Folio 73, Hoja número B-538.084, Inscripción 1^a, con domicilio en 08008 de Barcelona, Rambla Catalunya,123, 4º 1^a, inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 31 de octubre de 2.019, con el número de registro oficial 153.

- (c)** La Sociedad Gestora no pertenece a ningún grupo económico de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- (d)** La Sociedad Gestora cuenta con medios humanos y técnicos suficientes y adecuados a sus características y a su volumen de actividad. En este sentido, acredita disponer de todas las áreas necesarias dentro de su estructura organizativa para poder realizar con habilidad y eficacia sus funciones dentro del marco legal establecido para las SGEIC.

- (e) La Sociedad Gestora cubrirá los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que pueda realizar mediante la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la responsabilidad por negligencia profesional que esté en consonancia con los riesgos.
- (f) La Sociedad Gestora podrá delegar la prestación de determinados servicios jurídicos, fiscales, tributarios, gestoría contable, gestoría laboral, entre otros, en terceros proveedores con recursos, medios humanos y materiales apropiados para desempeñar dichas funciones, sin perjuicio de articular los procedimientos de control de la actividad delegada que le permitan mantener el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la normativa aplicable.
- (g) La Sociedad Gestora someterá sus documentos contables a auditoría conforme a lo establecido en la auditoría de cuentas, poniendo el informe de auditoría a disposición de la CNMV. El auditor de la Sociedad Gestora es “AFP AUDIT & CONSULTING, S.L.”, sociedad de nacionalidad española, inscrita en Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37.107, Folio 36, Sección 8^a, Hoja número B-298.620, Inscripción 6^a, y en el ROAC con el número S1551, y con domicilio en 08012 de Barcelona, Calle Santa Teresa, número 8, provista de N.I.F. número B-83.687.368.
- (h) La Sociedad Gestora está administrada por un Consejo de Administración teniendo sus miembros y directivos una reconocida honorabilidad empresarial y profesional. Asimismo, todos los consejeros y todos los directivos, personal de control interno y ejecutivos relevantes cuentan con conocimientos y experiencia adecuados en materias financieras o de gestión empresarial.

La composición del consejo de administración de la Sociedad Gestora se puede consultar en los registros de la CNMV.

1.2. Cobertura de riesgos derivados de la responsabilidad profesional

De acuerdo con lo establecido en la letra a) del artículo 48, punto 3º, de la LECR, a fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puede realizar la Sociedad Gestora, ésta se acoge a la posibilidad de suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la posible responsabilidad profesional en caso de negligencia profesional.

A tal efecto, la Sociedad Gestora tiene suscrita en la actualidad una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional con la entidad aseguradora “AIG EUROPE, S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA”, provista de N.I.F. número W-0186206-I, con domicilio social en 28046 de Madrid, Paseo de la Castellana, número 216, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 37.770, Folio 48, Sección 8, Hoja M-672.859, Inscripción 1^a y, a su vez, inscrita en el Registro administrativo de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones con la clave E0226. No obstante, la Sociedad Gestora podrá modificar la entidad aseguradora siempre que se cubran los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puede realizar.

1.3. Las comisiones

De conformidad con lo establecido en la letra i) del apartado primero del artículo 68 de la LECR, seguidamente se describen todas las comisiones, cargas y gastos con que correrán directa o indirectamente los Inversores:

1.3.1. Comisión de Estructuración

Como contraprestación por los servicios prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, una Comisión de Estructuración del **uno coma setenta y cinco por ciento (1,75%)** sobre la base del Importe Total Comprometido por los Accionistas, esté o no desembolsado, que serán utilizados, entre otros, para el pago de los honorarios de los abogados relacionados con la estructuración de la Sociedad.

A efectos aclaratorios se deja constancia que el devengo de la Comisión de Estructuración se genera el día de la Fecha de Cierre Inicial, si bien, será exigible en el plazo de quince (15) días señalado.

En el supuesto que la Sociedad realice futuras ampliaciones de capital para dar entrada a los Accionistas Posteriores, única y exclusivamente hasta el capital social máximo establecido en el apartado 2.2 del Capítulo I del presente Folleto, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad la Comisión de Estructuración prevista en el primer párrafo de este apartado, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre la base del Importe Total Comprometido por los Accionistas Posteriores, esté o no desembolsado.

1.3.2. Comisión de Gestión Fija

Desde la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una Comisión de Gestión Fija de conformidad con lo siguiente:

- (a)** Durante los seis (6) primeros años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad el **dos coma veinticinco por ciento (2,25%) anual** sobre la base del Importe Total Comprometido suscrito por los Accionistas, éste o no desembolsado.

En su caso, en relación con el período previo a la Fecha de Cierre Final, se computará como base para el cálculo de la Comisión de Gestión Fija el Importe Total Comprometido suscrito por los Accionistas con posteridad a la Fecha de Cierre Inicial, como si hubieran sido suscritos en la Fecha de Cierre Inicial (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la Comisión de Gestión Fija).

- (b)** Tras la conclusión de los seis (6) primeros años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial y hasta la finalización del Contrato de Gestión, la Sociedad Gestora percibirá el dos coma veinticinco por ciento (2,25%) anual sobre la base del Coste de Adquisición de las Inversiones que aún permanezcan en la cartera de la Sociedad.

Dicho cálculo se producirá el primer día hábil de cada trimestre. En ambos casos, la Comisión de Gestión Fija calculada conforme a lo expuesto anteriormente se devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados durante los cinco (5) primeros días naturales del trimestre en curso. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que empezará en la Fecha de Cierre Inicial.

Se entenderán incluidos en la Comisión de Gestión Fija la remuneración por todos los servicios prestados por la Sociedad Gestora de conformidad con las estipulaciones 5 y 6 del Contrato de Gestión, sin perjuicio de lo previsto en la estipulación 11 de dicho Contrato de Gestión respecto a aquellos gastos de la Sociedad encargados a terceros distintos de la Sociedad Gestora.

Esta comisión no se minorará por las Desinversiones, Distribuciones a los Accionistas y reducciones de capital de la Sociedad que se puedan dar durante la vida de dicha Sociedad, sino que se mantendrá estable conforme a lo expuesto anteriormente.

1.3.3. Comisión de Gestión a Éxito

Como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una Comisión de Gestión a Éxito compuesta por los importes resultantes de los dos (2) tramos siguientes:

- (a) Primer tramo: El veinte por ciento (20%) del exceso de la plusvalía obtenido por los Accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los Accionistas del uno coma veinte (1,20) y hasta el uno coma cincuenta (1,50).
- (b) Segundo tramo: El veinticinco por ciento (25%) del exceso de la plusvalía obtenido por los Accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los Accionistas del uno coma cincuenta (1,50).

El pago de esta Comisión de Gestión a Éxito se producirá a medida que se vayan produciendo las Distribuciones a los Accionistas y de forma simultánea a tales Distribuciones.

En el supuesto de que se ejecutara el derecho de arrastre (*Drag-along*) al que hace referencia el apartado 4.7.8 del Capítulo I del presente Folleto, la Sociedad Gestora tendrá igualmente derecho a percibir la Comisión de Gestión a Éxito a la que hace referencia este apartado, teniendo la totalidad del importe recibido por los Accionistas la consideración de Distribuciones a efectos del cálculo de la misma.

Se acompaña como **ANEXO NÚMERO 3** al presente Folleto un ejemplo de cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito sobre la base de determinadas hipótesis fácticas a efectos meramente ilustrativos.

1.3.4. Tributación indirecta de los servicios de gestión

La totalidad de los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora a la Sociedad estarán exentos del Impuesto sobre el Incremento del Valor Añadido de conformidad con lo previsto en la letra n) del apartado 18º del artículo 20.Uno de la LIVA, en consecuencia, la Sociedad Gestora deberá emitir sus facturas sin repercusión del citado impuesto, haciendo constar tal extremo en las facturas.

1.3.5. Otras remuneraciones

La Sociedad Gestora no podrá percibir de la Sociedad o, en su caso, de sus Sociedades Participadas otras comisiones y gastos que los aquí expuestos.

No obstante, la Sociedad Gestora podría percibir otras remuneraciones que en su caso se pactasen de común acuerdo entre la Sociedad Gestora y la Sociedad, en concepto de precio por la prestación de servicios profesionales no recogidos en el Contrato de Gestión y en el presente Folleto, previo visto bueno mediante Acuerdo Ordinario de la junta general de la Sociedad.

1.3.6. Otros gastos de la Sociedad

La Sociedad asumirá los siguientes gastos:

- (a)** los propios gastos de constitución y ampliaciones de capital social (entre otros, gastos notariales, registros, tasas de inscripción en la CNMV y publicaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), a excepción de los honorarios de los abogados contratados por la Sociedad Gestora en el marco de la constitución y ampliaciones de capital que serán asumidos por la Sociedad Gestora con cargo a la Comisión de Estructuración referida en el apartado 1.3.1 anterior del presente Capítulo III;
- (b)** todos los gastos, directos e indirectos, incurridos en relación con la organización y administración de la misma;
- (c)** la parte de la prima de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional contratado por la Sociedad Gestora al que se ha hecho referencia en el apartado 1.2 del Capítulo III del presente Folleto, en la parte correspondiente a la cobertura por los riesgos asumidos por la gestión y representación de la Sociedad, y en su caso, de las Sociedades Participadas;
- (d)** todos aquellos gastos que durante la vigencia de la relación entre la Sociedad Gestora y la Sociedad respondan al cumplimiento de obligaciones legales y normativas aplicables a la Sociedad, en particular, sin carácter limitativo, impuestos aplicables, notificaciones, traducciones, honorarios por asesoría legal y auditoría tanto en relación con la administración diaria de la Sociedad como con las operaciones con los Accionistas, todo tipo de comisiones bancarias, gastos de contabilidad y presentación de impuestos, diseño y mantenimiento de la página web, gastos derivados de las reuniones mantenidas por la junta de Accionistas, el Comité de Inversiones y el Comité de Asesoramiento, gastos extraordinarios (entre otros, aquellos derivados de litigios), seguros, gastos y comisiones de la Entidad Depositaria, y todos aquellos gastos generales necesarios para el normal desenvolvimiento de la Sociedad, incluidos los gastos incurridos en el seguimiento de las Inversiones en cartera, incluyendo el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable y, en general, todos ellos que no sean imputables al servicio de gestión. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora deberá soportar todos los gastos derivados de las comisiones

de agentes colocadores o intermediarios incurridos, directa o indirectamente, en relación con la comercialización de la Sociedad entre los Inversores; y,

- (e) como regla general, la Sociedad Gestora procurará que siempre y cuando ello sea posible, todos los gastos derivados del análisis y materialización de las Inversiones y Desinversiones incurridos por terceros externos a la Sociedad Gestora, principalmente en procesos de *due diligence*, tales como asesores externos, abogados, consultores, sean repercutidos a las empresas analizadas. No obstante lo anterior, la Sociedad asumirá dichos costes cuando ello no sea posible, entre otros casos, cuando la inversión no se materialice y la empresa potencial objeto de inversión no reembolse dichos costes.

Adicionalmente, la Sociedad deberá indemnizar a la Sociedad Gestora, sus accionistas, administradores, empleados y agentes y, en su caso, a cualquier persona nombrada por la Sociedad Gestora como administrador o miembro de cualquier comité u órgano de cualquier Sociedad Participada (en su caso), por cualquier responsabilidad, reclamación, daños, costes o gastos (incluidos costes legales) en los que hubiesen incurrido o pudiesen sufrir como consecuencia de su condición de tales o en cualquier caso por su relación con la Sociedad, salvo aquellos derivados de negligencia grave, dolo o mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad.

2. Entidad comercializadora

De conformidad con lo establecido en los apartados 4.2 y 4.3 del Capítulo I del presente Folleto, la comercialización de las Acciones de la Sociedad será realizada por la Sociedad Gestora a través de la Entidad Comercializadora, cuyos datos constan en el citado apartado 4.3.

3. Conflictos de interés

En el caso que la Sociedad Gestora directa y/o indirectamente incurra en cualquier conflicto de interés en la gestión de la Sociedad, la Sociedad Gestora lo pondrá en conocimiento de la Sociedad mediante notificación escrita, pudiendo realizarse la transacción siempre y cuando se disponga de la correspondiente autorización del Comité de Asesoramiento, y en su caso de ser preceptiva la correspondiente autorización de la CNMV.

Asimismo, la Sociedad Gestora asegurará el cumplimiento por todos los accionistas y Directivos de la Sociedad Gestora del reglamento interno de conducta de la Sociedad Gestora, así como con todos

los procedimientos y medidas de gestión de conflictos de interés que pudieran ser necesarios para asegurar la transparencia en la gestión de los activos de la Sociedad por parte de la Sociedad Gestora en interés de la Sociedad.

La Sociedad Gestora y cualquier persona física o entidad asociada a la Sociedad Gestora no podrán, salvo aprobación expresa del Comité de Asesoramiento o, si ello fuera requerido por la normativa aplicable, de la junta general de Accionistas de la Sociedad o de la CNMV, y siempre y cuando se realice en condiciones de mercado, vender o comprar activos o valores a la Sociedad y/o de las Sociedades Participadas.

CAPÍTULO IV.- INFORMACIÓN AL ACCIONISTA

En cumplimiento de las obligaciones de información que establece la LECR, la Sociedad Gestora deberá poner a disposición de los Accionistas y hasta que éstos pierdan su condición de tales, este Folleto, y en su caso, sus actualizaciones y el Informe Anual que publiquen respecto de la Sociedad, conforme a las siguientes especificaciones:

- (a) el Folleto habrá de editarse con carácter previo a su inscripción en el registro administrativo; y,
- (b) el Informe Anual será puesto a disposición en el domicilio social de la Sociedad Gestora y de la Sociedad dentro de los seis (6) meses siguientes al cierre del ejercicio. El Informe Anual estará integrado por las cuentas anuales, el informe de gestión, el informe de auditoría, todo cambio material en la información proporcionada a los Accionistas que se haya producido durante el ejercicio objeto del informe y la información sobre las remuneraciones de la Sociedad Gestora. El Informe Anual será remitido a la CNMV para el ejercicio de sus funciones de registro.

La información sobre la política de remuneración de la Sociedad Gestora contenida en el Informe Anual comprenderá lo siguiente:

- La cuantía total de la remuneración abonada por la Sociedad Gestora a su personal, desglosada en remuneración fija y variable, el número de beneficiarios y, cuando proceda, las remuneraciones que se basen en una participación en los beneficios de la Sociedad

obtenida por la Sociedad Gestora como compensación por la gestión y excluida toda participación en los beneficios de la Sociedad obtenida como rendimiento del capital invertido por la Sociedad Gestora en la Sociedad.

- El importe agregado de la remuneración, desglosado entre altos cargos y empleados de la Sociedad Gestora cuya actuación tenga una incidencia material en el perfil de riesgo de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en el Informe Anual la Sociedad Gestora informará de:

- (a) el porcentaje de activos de la Sociedad que es objeto de medidas especiales motivadas por su liquidez;
- (b) el perfil de riesgo efectivo de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos utilizados por la Sociedad Gestora para gestionar tales riesgos;
- (c) en su caso, los cambios en cuanto al nivel máximo de apalancamiento al que la Sociedad Gestora podría recurrir por cuenta de la Sociedad, así como todo derecho de reutilización de colaterales o garantías; y,
- (d) en su caso, del importe total del apalancamiento empleado por la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad Gestora comunicará a los Accionistas, de manera inmediata, cualesquiera nuevas medidas para gestionar la liquidez de la Sociedad, así como, en su caso, el cambio en el límite máximo de apalancamiento y en los derechos de reutilización de colaterales.

Sin perjuicio de lo anterior, los Accionistas de la Sociedad tienen derecho a solicitar y obtener información completa, veraz, precisa y permanente sobre la Sociedad, el valor de las Acciones, así como sus respectivas posiciones como Accionistas de la Sociedad.

El Folleto, debidamente actualizado, así como los sucesivos informes anuales, podrán ser consultados por los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en los correspondientes registros de la CNMV.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de cada Inversor, en el domicilio social de la misma y en la página web, copia de las sucesivas memorias auditadas, y la siguiente información:

- (a) dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las Cuentas Anuales no auditadas de la Sociedad;
- (b) dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, copia de las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad; y,
- (c) dentro de los dos (2) meses siguientes a la finalización de cada trimestre (salvo el cuarto trimestre, en cuyo caso el informe que se dirá a continuación será remitido dentro de los tres (3) meses siguientes a la finalización de cada ejercicio), la Sociedad Gestora remitirá a los Accionistas un informe incluyendo:
 - descripción de las Inversiones y Desinversiones efectuadas por la Sociedad durante dicho periodo;
 - descripción de las Inversiones y otros activos de la Sociedad, junto con un breve informe sobre la evolución de las mismas; y,
 - aproximación al valor no auditado de la Sociedad.

La Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas, a la mayor brevedad posible, cuantas informaciones y documentos sean solicitados por éstos para el cumplimiento de sus obligaciones legales o para atender requerimientos de información de cualesquiera autoridades judiciales o administrativas.

Los Accionistas de la Sociedad asumen y aceptan los riesgos y falta de liquidez asociados a la inversión de la Sociedad que se describen en el capítulo VI del presente Folleto. El valor de las Inversiones puede subir o bajar, circunstancia que los Inversores asumen incluso a riesgo de no recuperar el importe invertido, en parte o en su totalidad.

CAPÍTULO V.- FISCALIDAD

El contenido de este apartado es un resumen de los aspectos principales del régimen fiscal aplicable a las ECR, definidas en el artículo 3 de la LECR, así como a sus Inversores, siendo su objetivo esencial aportar una visión general y preliminar del mismo.

En todo caso, cada potencial inversor deberá buscar su propio asesoramiento profesional específico y personal al respecto y no basar su decisión de inversión en el contenido del presente resumen. El resumen descrito se basa en el régimen fiscal en vigor a la fecha de preparación del presente Folleto y no recoge referencia alguna a hipotéticos cambios que se pudieran llegar a producir.

1. Régimen fiscal aplicable a la Sociedad

1.1. Impuesto sobre Sociedades (IS)

De acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de las ECR, la Sociedad tributará conforme al régimen fiscal especial de las Entidades de Capital-Riesgo (ECR) previsto en el artículo 50 de la LIS, resultándole de aplicación el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en todo lo no previsto en dicho artículo. En general, el citado régimen especial contempla las particularidades que se describen a continuación.

En particular, y conforme a lo señalado en el citado precepto, la Sociedad gozará del siguiente régimen fiscal especial:

1.1.1. Dividendos y participación en beneficios

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50.2 de la LIS, las ECR podrán aplicar la exención prevista en el artículo 21 de la LIS a los dividendos y participación en beneficios procedentes de las entidades que promueva o fomente, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las participaciones.

Finalmente, cabe señalar que el régimen fiscal especial regulado por el artículo 50 de la LIS, no se aplicará a ninguna renta que se obtenga a través de un país o territorio calificado como paraíso fiscal o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio.

1.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de valores (plusvalías)

Cuando no sea de aplicación la exención plena prevista, con carácter general, en el artículo 21 de la LIS a la renta positiva generada con ocasión de la transmisión de la participación en una entidad, se aplicará una exención parcial del noventa y nueve por ciento (99%) a las rentas positivas que la Sociedad obtenga en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de las empresas o entidades de capital-riesgo a que se refiere el artículo 3 de la LECR,

siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia computado desde el momento de adquisición o de la exclusión de cotización y hasta el decimoquinto, inclusive. Excepcionalmente, podrá admitirse una ampliación de este plazo hasta el vigésimo año inclusive.

No obstante, tratándose de rentas que se obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o fondos propios de las entidades a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 9 de la LECR que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, la aplicación de la exención especial del noventa y nueve por ciento (99%) quedará condicionada a que, al menos, los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la entidad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, distinta de la financiera, tal y como se define ésta en la LECR.

En caso de que la entidad participada acceda a la cotización en un mercado de valores regulado, la aplicación de la exención especial del noventa y nueve por ciento (99%) descrita quedará condicionada a que la entidad proceda a transmitir su participación en el capital de la empresa participada en un plazo no superior a tres (3) años, contados desde la fecha en que se hubiese producido la admisión a cotización de esta última.

Finalmente, esta exención no será aplicable en supuestos en que:

- (a) el adquirente resida en un país o territorio calificado como paraíso fiscal;
- (b) la persona o entidad adquirente esté vinculada con la entidad de capital riesgo, salvo que sea otra entidad de capital riesgo, en cuyo caso, esta última se subrogará en el valor y la fecha de adquisición de la entidad transmitente; o,
- (c) los valores transmitidos hubiesen sido adquiridos a una persona o entidad vinculada con la entidad de capital riesgo.

1.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)

De acuerdo con lo establecido en el número 11, letra B del artículo 45.I del TRLITPAJD, las operaciones de constitución y de aumento de capital social de la Sociedad se hallarán exentas de la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

1.3. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

De acuerdo con lo establecido en la letra n) del número 18 del artículo 20.Uno de la LIVA, los servicios de gestión de la Sociedad prestados por la Sociedad Gestora se hallarán exentos del referido impuesto.

2. Régimen fiscal aplicable a los Accionistas de la Sociedad

Sin perjuicio de lo previsto en los regímenes y normas fiscales específicos aplicables individualmente a cada Accionista, el régimen fiscal aplicable a las rentas recibidas de la Sociedad por los mismos será, en términos generales, el siguiente:

2.1. Accionistas personas físicas con residencia fiscal en España

A los Accionistas que sean personas físicas residentes fiscales en España no les resultará de aplicación ninguna especialidad por su inversión en la Sociedad, por lo que estarán sometidos al régimen general del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por las rentas que perciban de esta inversión conforme a lo establecido en la LIRPF, o en las normas que sustituyan, modifiquen o complementen a la misma.

A la fecha de emisión de este Folleto, el régimen tributario aplicable será el siguiente:

2.1.1. Dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad

Estos rendimientos tributarán en concepto de rendimientos de capital mobiliario derivados de la participación en los fondos propios de entidades, pasando a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y quedando sometidos a un tipo de gravamen del diecinueve por ciento (19%) los primeros seis mil euros (6.000,00.-€), del veintiuno por ciento (21%) desde esa cifra hasta los cincuenta mil euros (50.000,00.-€), del veintitrés por ciento (23%) desde esa cifra hasta los doscientos mil euros (200.000,00.-€), del veintisiete por ciento (27%) desde esa cifra hasta los trescientos mil euros (300.000,00.-€), y del treinta por ciento (30%) a partir de trescientos mil euros (300.000,00.-€).

2.1.2. Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones de la Sociedad

Estas rentas merecerán la calificación de ganancias o pérdidas patrimoniales, pasando igualmente a formar parte de la denominada base imponible del ahorro y quedando sometidos a un tipo de gravamen del diecinueve por ciento (19%) los primeros seis mil euros (6.000,00.-€), del veintiuno por ciento (21%) desde esa cifra hasta los cincuenta mil euros (50.000,00.-€), del veintitrés por ciento (23%) desde esa cifra hasta los doscientos mil euros (200.000,00.-€), del veintisiete por ciento (27%) desde esa cifra hasta los trescientos mil euros (300.000,00.-€), y del treinta por ciento (30%) a partir de trescientos mil euros (300.000,00.-€).

2.2. Accionistas personas jurídicas con residencia fiscal en España / Accionistas no residentes con establecimientos permanentes situados en España

En ambos supuestos tributarán por las rentas derivadas de su condición de Accionistas conforme a lo establecido en la LIS, o en las normas que sustituyan, modifiquen complementen a la misma.

A la fecha de emisión de este Folleto, el régimen tributario aplicable será el siguiente:

2.2.1. Dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad

De conformidad con lo establecido en el artículo 50.3 de la LIS, los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por la Sociedad darán derecho a aplicar la exención prevista en el artículo 21.1 de la LIS, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las participaciones.

2.2.2. Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones de la Sociedad

De conformidad con lo establecido en el artículo 50.4 de la LIS, las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las Acciones de la Sociedad darán derecho a aplicar la exención prevista en el artículo 21.3 de la LIS, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las Acciones.

2.3. Accionistas sin residencia fiscal en España (no residentes)

Los dividendos y, en general, las participaciones en beneficios percibidos de la Sociedad por no residentes, así como las rentas positivas puestas de manifiesto en la transmisión o reembolso de las Acciones de la Sociedad por no residentes, no se entenderán obtenidos en territorio español siempre y cuando no se obtengan a través de un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal (artículo 50.5 LIS, en relación con los artículos 50.3.b y 50.4.b de la misma Ley).

De conformidad con lo señalado anteriormente, el régimen fiscal especial regulado por el artículo 50 de la LIS, no será de aplicación a ninguna renta que se obtenga a través de un país o territorio calificado como paraíso fiscal o cuando el adquirente resida en dicho país o territorio.

CAPÍTULO VI.- RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSIÓN EN LA SOCIEDAD

Los Inversores de la Sociedad deberán tomar en consideración los factores de riesgo que se señalan a continuación.

1. Riesgo de mercado

La actividad de las Sociedades Participadas por la Sociedad se centrará en el sector hotelero español. Para las adquisiciones se contratarán empresas especializadas que ofrecerán referencias subjetivas sobre los precios del mercado hotelero.

No obstante, las decisiones de Inversión se tomarán en base a las estimaciones de profesionales expertos sobre la proyección futura de las rentabilidades en el sector hotelero, pero dicha inversión en establecimientos hoteleros conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad del sector del turismo, por ejemplo, por la crisis sanitaria y económica actual, y factores específicos de los propios activos inmobiliarios.

2. Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no invertirá en activos financieros remunerados, por lo que los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación serán en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo que tendrán contratados las Sociedades Participadas, fruto del apalancamiento de las adquisiciones de los activos inmobiliarios, o de las inversiones en obras de rehabilitación o reforma en éstos. Los recursos ajenos que se contratarán por dichas sociedades participadas serán emitidos a tipos fijos o tipos variables y, por lo tanto, en el supuesto de los tipos de interés variables, expondrán a dichas sociedades (y, de forma indirecta, a la Sociedad) al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. El tipo de interés

al que habitualmente se contratan los préstamos hipotecarios es un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. En ocasiones dicho riesgo (fruto de la fluctuación en los tipos de interés) podrá ser parcialmente mitigado mediante la contratación por parte de las Sociedades Participadas de productos de cobertura de tipos de interés o directamente mediante la contratación de préstamos hipotecarios a tipos fijos.

3. Riesgo regulatorio

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interpretación que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus Inversiones o Desinversiones en las Sociedades Participadas, o sus Accionistas.

El sector de la hostelería está regulado por diversa normativa de carácter administrativo, en particular, de turismo, y a su vez también debe tenerse en consideración la normativa urbanística necesaria para realizar las obras de rehabilitación o reforma en los establecimientos hoteleros.

Las competencias en estas materias se las reparten entre la Administración Estatal, la Administración Autonómica y la Administración Local, en virtud del grado competencial delegado atendiendo a la actividad desarrollada, lo que genera el conocimiento y cumplimiento de la diversa normativa aplicable al respecto, así como las posibles contingencias que se puedan generar durante la fase de inversión y desinversión de un proyecto.

En los últimos meses las restricciones legales a la movilidad de las personas a nivel mundial como consecuencia de la crisis sanitaria y económica han provocado gran inestabilidad en el sector de la hostelería. Por su parte, en los últimos años la regulación sectorial administrativa relativa al sector inmobiliario se ha ido modificando constantemente, dando lugar también a cierta inestabilidad.

La evolución de la crisis sanitaria y económica actual, así como la necesidad adicional de obtención de permisos, licencias, autorizaciones, etc., sumado a la incertidumbre normativa, puede dar lugar a variaciones en el cumplimiento de los objetivos previstos en cuanto a los beneficios a obtener, así como en los plazos fijados con carácter previo.

4. Riesgo de liquidez

La Sociedad Gestora realizará una monitorización constante de las necesidades de tesorería de la Sociedad para hacer frente a los desembolsos mediante estimaciones de los flujos de caja y, como consecuencia de ello, la Sociedad Gestora realizará las solicitudes de desembolso a sus Inversores tomando como base esas estimaciones, por lo que el riesgo de liquidez no es significativo.

5. Riesgo de crédito

La Sociedad contará con Compromisos de Inversión por parte de los Accionistas, los cuales se obligan contractualmente a desembolsar la totalidad de dicho importe a requerimiento del órgano de administración de la Sociedad. Para evitar el riesgo de que los Inversores no cumplan con sus compromisos de desembolso, la Sociedad tiene establecidos mecanismos de penalización.

Más allá del riesgo de crédito limitado de desembolso de los Inversores, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad, a través de la Sociedad Gestora, tienen su propio equipo de gestión de riesgos, análisis de créditos y gestión de las sociedades participadas:

- Control de los niveles de ocupación de los establecimientos hoteleros explotados por las Sociedades Participadas, y seguimiento del *business plan* de explotación de las Sociedades Participadas.
- Control de la morosidad para vigilar el impago de los clientes, actuando de acuerdo con un procedimiento establecido al objeto de iniciar los procedimientos legales oportunos en caso de impago por parte de algún huésped. Sin embargo, la operativa de cobro de los clientes en los establecimientos hoteleros hace que el riesgo de crédito no sea significativo respecto a este apartado.

6. Riesgo operativo

La Sociedad puede tener que competir con otros competidores 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.

El éxito de la Sociedad dependerá, en gran medida, de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar Inversiones adecuadas, así como de la evolución y situación del sector hotelero en España, y en especial en las Islas Baleares y las Islas Canarias.

Las operaciones que se realizarán conlleven un periodo de desarrollo, así como Inversiones de capital, y las asunciones que sirvan de base para tomar dicha decisión de Inversión y posterior Desinversión pueden devenir incorrectas, incluyendo las asunciones de costes y plazos, vida útil de los activos, financiación disponible o precios de venta futuros de los activos hoteleros.

El entorno económico que pueda haber en España en el momento previsto para la Desinversión puede influir negativamente en la consecución de operaciones de Desinversión, así como en las condiciones en las que se puedan llevar a cabo tales Desinversiones, ya que la incertidumbre del sector hotelero unida a la falta de liquidez y dificultades a la hora de obtener financiación inciden negativamente en el interés y la capacidad de compra de potenciales inversores.

7. Riesgo de dilución de la participación

La Sociedad adquirirá o participará en el capital de sociedades, ostentando una participación de estas mayoritaria pero que podrá ser inferior al cien por cien (100%). En todo caso, la Sociedad (de manera individual o juntamente con otras ECR gestionadas por la Sociedad Gestora):

- Dispondrá del control efectivo del gobierno de dicha Sociedad Participada.
- Tendrá la capacidad de decisión o de veto de potenciales ampliaciones de capital en dichas sociedades, ya que las mismas podrían conllevar la dilución de la participación de la Sociedad en dichas sociedades (en caso de que la Sociedad no acudiese a la ampliación de capital).

Asimismo, el presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los Accionistas de la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con sus asesores habituales o con aquellos que estimen más convenientes con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

8. Riesgo de sostenibilidad e incidencias adversas

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, se informa de que la Sociedad Gestora integrará los riesgos de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión de la Sociedad, incorporándolos a los procesos de due diligence y siendo un factor a tomar en consideración en la selección de las Inversiones. Para ello, la Sociedad Gestora utilizará una metodología propia, basada en análisis internos

para los cuales podrá utilizar datos facilitados por los gestores de las ECR en las que invierta, por la Sociedad u otras fuentes. Asimismo, se valorarán las posibles repercusiones de los riesgos de sostenibilidad en la rentabilidad de la Sociedad. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, de la sociedad o el vehículo en el que se invierta, como en su sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las Inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden sufrir una disminución en su valoración y, por lo tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la Sociedad.

En relación con las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad ya que no dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

Asimismo, el presente listado de factores de riesgo no tiene carácter exhaustivo ni limitativo. Los Accionistas de la Sociedad deberán en todo caso asesorarse debidamente con sus asesores habituales o con aquellos que estimen más convenientes con carácter previo a acometer su inversión en la Sociedad.

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

CAPÍTULO VII.- OTRA INFORMACIÓN REQUERIDA

De conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la LECR, se procede a dar traslado a los Accionistas de la Sociedad de los puntos que a renglón seguido se establecen.

1. **Descripción de los principales efectos jurídicos de la relación entablada con fines de inversión, con información sobre la competencia judicial, la legislación aplicable y la posible existencia de instrumentos jurídicos que establezcan el reconocimiento y la ejecución de sentencias en el territorio en el que la Sociedad esté establecida**

La relación entablada con fines de inversión será debidamente regulada en los documentos constitutivos de la Sociedad y en especial en los Compromisos de Inversión, el Contrato de Gestión, el Acuerdo

de Funcionamiento, y cualesquiera otros documentos relacionados con la constitución e inversión en la Sociedad, que estarán sujetos a la legislación española.

Al respecto, cabe señalar lo siguiente:

- (a) La relación establecida se regirá e interpretará de acuerdo con la Ley española.
- (b) Si hubiese cualquier tipo de discrepancia, diferencia o conflicto entre las partes en relación con la existencia, contenido o interpretación de este Folleto, así como los documentos constitutivos de la Sociedad, las partes negociarán de buena fe con la intención de resolver las mismas.
- (c) En caso de que las discrepancias que pudiesen surgir no pudiesen resolverse en un plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha en que una de las partes notificase por escrito a otra (o al resto de ellas) acerca de la existencia de la discrepancia, será la voluntad de las partes renunciar expresamente al fuero judicial y someter a arbitraje de Derecho cualquier controversia, cuestión o incidencia que pueda surgir entre ellas en relación con este Folleto, así como los documentos constitutivos de la Sociedad, su ejecución, aplicabilidad o interpretación.
- (d) Dicho Arbitraje será de Derecho y su administración será encomendada a la Corte Civil conforme a las normas establecidas por el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje dependiente del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.
- (e) El arbitraje tendrá lugar en Barcelona y se desarrollará en lengua española, encomendándose la administración del arbitraje a un solo árbitro, designado conforme a las normas establecidas por el Reglamento de la Corte Española de Arbitraje vigente en cada momento, cuyo laudo arbitral las partes se comprometen a cumplir.
- (f) Para el caso de que resultara necesario, con particular referencia a la intervención de los Tribunales en el procedimiento arbitral, las partes se someterán, renunciando a cualquier otro fuero, a los Tribunales de la ciudad de Barcelona.

2. **Proceso de valoración de la Sociedad y de sus activos**

La valoración de los activos y el cálculo del valor liquidativo de las Acciones de la Sociedad se realizará de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en España. No obstante, con la

finalidad de que los estados financieros de la Sociedad reflejen la imagen fiel de la situación económico-financiera de la Sociedad, ésta proporcionará información complementaria para cuya confección las Inversiones se valorarán de conformidad con la legislación vigente.

La valoración de los activos y el cálculo del valor liquidativo de las Acciones de la Sociedad se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la LECR y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

Tomando en consideración que los activos que compondrán el balance de situación de las Sociedades Participadas serán activos inmobiliarios hoteleros y, por tanto, serán la parte más sustancial del valor reflejado en el balance de las Sociedades Participadas, la función de tasación de dichos activos inmobiliarios se realizará, con una periodicidad mínima anual, por sociedades de tasación debidamente inscritas en los registros oficiales correspondientes, que emitirán informes de tasación de los citados activos inmobiliarios. No obstante, se podrá considerar no llevar a cabo una tasación anual de los activos inmobiliarios en el supuesto de que existan suficientes indicios de mercado que demuestren que el mercado hotelero de influencia para cada activo no ha experimentado una evolución bajista o de caída en el período anual anterior. Todo ello, siempre en consonancia y con la aprobación del auditor de cuentas y el valorador externo de la Sociedad.

El valorador externo de la Sociedad es la mercantil GESTART ASSESSORS, S.L.U., provista de N.I.F. número B-64.016.041, domiciliada en 08017 de Barcelona (Barcelona), Calle Escoles Pies, número 102, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 38.026, Folio 190, Hoja número B-315.596, compañía que dispone de la necesaria independencia y autonomía respecto de la Sociedad y la Sociedad Gestora.

3. Gestión del riesgo de liquidez de la Sociedad

Sin perjuicio del compromiso de los Accionistas de hacer las aportaciones al capital social de la Sociedad que resulten necesarias para hacer frente a los gastos operativos de la Sociedad hasta el límite de sus Compromisos de Inversión, la Sociedad o la Sociedad Gestora establecerán los mecanismos adicionales de gestión del riesgo de liquidez que aseguren que la Sociedad disponga en todo momento de fondos disponibles suficientes para hacer frente a sus obligaciones de pago y, además, mantendrá en todo momento los requisitos mínimos exigidos en el artículo 48 de la LECR.

Asimismo, con el fin de garantizar que los flujos de tesorería de la Sociedad estén debidamente controlados, la Entidad Depositaria será la única autorizada para disponer de los saldos de las cuentas de

efectivo de la Sociedad, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora o, en su caso, de los administradores de la Sociedad. Además, la Entidad Depositaria realizará conciliaciones periódicas de los flujos de tesorería en terceras entidades.

4. Gestión del riesgo derivado de la responsabilidad profesional

Sin perjuicio de que la Sociedad Gestora tiene establecido una política y sólidos procedimientos de gestión y control de riesgos, la Sociedad Gestora tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para cubrir eventuales riesgos derivados de su responsabilidad profesional. La Sociedad asumirá, como gasto operativo, el coste de contratación y renovación del referido seguro.

5. La descripción del modo en que la Sociedad Gestora garantiza un trato equitativo de los Inversores y, en el supuesto de que algún Inversor reciba un trato preferente u obtenga el derecho a recibir ese trato, una descripción del trato preferente, el tipo de Inversores que obtienen dicho trato preferente y, cuando proceda, su relación jurídica o económica con la Sociedad Gestora o las entidades gestionadas

La Sociedad Gestora garantiza en todo momento un trato equitativo a todos los Inversores, en tanto que todas las Acciones de la Sociedad generan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, es decir, todas las Acciones son iguales en cuanto a derechos y obligaciones.

La Sociedad Gestora dispondrá de los mecanismos y recursos que aseguren que toda la información de la Sociedad que sea comunicada a un Accionista, sea puesta a disposición del resto de los Accionistas de la Sociedad.

Todos los Accionistas aportarán al capital social suscrito en cada momento en proporción a sus Compromisos de Inversión y en el mismo momento temporal, a excepción de lo que se dispone en este Folleto para los Accionistas Posteriores y que, en su caso, deberán satisfacer una prima de emisión. Asimismo, las devoluciones a los Accionistas en forma de devolución de aportaciones, dividendos, reducción de capital o cualesquiera otras formas se realizarán siempre en la proporción anterior.

6. Descripción del modo y el momento de la divulgación de la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la LECR

Sin perjuicio de las obligaciones de información establecido por parte de la Sociedad de *motu proprio* en el Capítulo IV del presente Folleto; la Sociedad Gestora, con carácter anual y dentro de los seis (6) primeros meses de cada año natural, pondrá a disposición de los Accionistas en el domicilio social de la Sociedad y de la Sociedad Gestora el Informe Anual en el que, entre otra información de interés para los Accionistas en relación con el seguimiento de las Inversiones, comunicará a los Inversores, en la medida en que proceda conforme a la actividad desarrollada por la Sociedad de acuerdo con lo previsto en este Folleto, la información prevista en los apartados 1 y 3 del artículo 69 de la LECR.

CAPÍTULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR EL FOLLETO

Don **JUAN ENRIQUE MARTÍNEZ DE TEJADA DOMÉNECH**, provisto con N.I.F. número 35.058.746, actuando en nombre y representación de la sociedad NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A., en su condición de presidente del consejo de administración, y Don **ÓSCAR PINO CARRASCO** y Don **JOSÉ ENRIQUE MARTÍNEZ RUBIO**. Si podéis modificar los documentos. ambos actuando en nombre y representación de la Entidad Depositaria, en su calidad de apoderados mancomunados, asumen la responsabilidad por el contenido de este Folleto y declaran que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

La puesta a disposición de los Inversores del presente Folleto con anterioridad a su inversión no implica recomendación de suscripción o compra de las Acciones de la Sociedad a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la Sociedad o la rentabilidad o calidad de la inversión.

El presente Folleto será presentado en la CNMV en el marco del proceso de inscripción de la Sociedad en el correspondiente registro especial conforme a lo previsto en el artículo 8 de la LECR. Sin perjuicio de lo anterior, la responsabilidad sobre el contenido y veracidad del presente Folleto y de los Estatutos Sociales corresponde exclusivamente a NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A., no estando el mismo sometido a verificación por parte de la CNMV.

La admisión y registro de la Sociedad en el referido registro especial de la CNMV no implica recomendación de suscripción de las Acciones a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

La Sociedad Gestora asume la obligación, sin perjuicio de y con carácter adicional a lo previsto a este respecto en la normativa de aplicación, de comunicar a los Inversores a los que se haya facilitado el presente Folleto conforme a la normativa vigente, con anterioridad a la suscripción por éstos de Acciones de la Sociedad, cualquier modificación relevante de lo expuesto en el mismo.

Y, para que así conste, firman el presente Folleto:

Don Juan-Enrique Martínez de Tejada Doménech

Don Óscar Pino Carrasco

Don José Enrique Martínez Rubio

ANEXO 1

DEFINICIONES

Acción (es)	Las acciones en las que se divide el patrimonio de la Sociedad.
Accionista (s)	Todas las personas, físicas o jurídicas, que ostenten la titularidad de las Acciones de la Sociedad en cada momento (sin tener a dichos efectos tal consideración la participación inicial de la Sociedad Gestora en la Sociedad).
Accionista (s) en Mora	Accionista que no desembolse los importes indicados en cada momento por los Administradores Mancomunados de la Sociedad en el plazo y en la forma indicados por estos.
Accionista (s) Inicial (es)	Cualquier inversor que adquiera la condición de Accionista de la Sociedad en la Fecha de Cierre Inicial a través de operaciones de compra de las Acciones a la Sociedad Gestora y/o de suscripción de Acciones en una primera ampliación de capital social de la Sociedad.
Accionista (s) Posterior (es)	Cualquier inversor que adquiera la condición de Accionista de la Sociedad con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial, así como aquel Accionista que incremente su porcentaje en la Sociedad (en este último caso, dicho Accionista tendrá la consideración de Accionista Posterior exclusivamente con relación al incremento de su Compromiso de Inversión, únicamente en el importe que suponga

incrementar su porcentaje de participación en el Importe Total Comprometido de la Sociedad).

Accionista (s) Transmitente (s)

Accionista que deseé transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus Acciones de la Sociedad.

Acuerdo de Funcionamiento

Acuerdo de funcionamiento de la sociedad STO-NEHENGE HOTELS, SCR, S.A.

Acuerdo Extraordinario

Acuerdo adoptado por Accionistas que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social de la Sociedad (estando a dichos efectos excluido el derecho de voto de aquellos Accionistas que incurran en un conflicto de interés con relación al acuerdo en cuestión y los Accionistas en Mora, y no computándose su voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo).

Acuerdo Ordinario

Acuerdo que de conformidad con la Ley o con el presente Folleto requiera ser adoptado por Accionistas que representen, al menos, dos tercios (2/3) del total capital social de la Sociedad (estando a dichos efectos excluido el derecho de voto de aquellos Accionistas que incurran en un conflicto de interés con relación al acuerdo en cuestión y los Accionistas en Mora, y no computándose su voto a los efectos de calcular la mayoría requerida para la adopción de dicho acuerdo).

Administradores Mancomunados

Aquellas personas físicas o jurídicas que en cada momento ostenten la consideración de Administradores Mancomunados de la Sociedad.

Auditores	Los auditores de cuentas de la Sociedad designados en cada momento de acuerdo con lo establecido en el apartado 6.2 del Capítulo I del presente Folleto.
Carta de Compromiso de Inversión	Contrato celebrado por cada uno de los Inversores, con el contenido que en cada momento determine la Sociedad Gestora, en virtud del cual el Inversor asume un Compromiso de Inversión en la Sociedad.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores.
Código de Comercio	Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio.
Comisión de Estructuración	La comisión descrita en el apartado 1.3.1 del Capítulo III del presente Folleto.
Comisión de Gestión Fija	La comisión descrita en el apartado 1.3.2 del Capítulo III del presente Folleto.
Comisión de Gestión a Éxito	La comisión descrita en el apartado 1.3.3 del Capítulo III del presente Folleto.
Comité de Asesoramiento	El comité descrito en el apartado 9 del Capítulo I del presente Folleto.

Comité de Inversiones	El comité descrito en el apartado 8 del Capítulo I del presente Folleto.
Compromiso (s) de Inversión	El importe en efectivo que cada uno de los Accionistas se ha obligado a desembolsar a la Sociedad (y que ha sido aceptado), sin perjuicio que dicho importe haya sido o no desembolsado, y sin perjuicio que dicho importe haya sido o no reembolsado, todo ello de conformidad con lo establecido en la Carta de Compromiso de Inversión y en el presente Acuerdo.
Contrato de Gestión	Contrato suscrito por la Sociedad Gestora y la Sociedad que tiene por objeto esencial regular las relaciones entre la Sociedad Gestora y la Sociedad, y en particular, designar a la Sociedad Gestora como entidad encargada de la administración y gestión del patrimonio social y los activos de la Sociedad de conformidad con lo previsto en la LECR.
Coste de Adquisición	El precio de adquisición de una Inversión, incluyendo, a efectos aclaratorios, cualquier coste o gasto relacionado con dicha adquisición, así como los importes comprometidos a la citada Inversión, soportado por la Sociedad.
Desinversión (es)	Operación realizada por la Sociedad por la que se dispone de los activos o valores en los que hubiera materializado una Inversión en una Sociedad Participada.

Directivos de la Sociedad Gestora	Don Stephan Koen, Don Iker Zabalza Sorauren, Don Juan-Enrique Martínez de Tejada Doménech y, Doña Rocío Ledesma del Fresno.
Distribución (es)	Rendimientos y dividendos percibidos por la Sociedad de las Sociedades Participadas en las que invierta, así como, en su caso, los importes resultantes de la Desinversión total o parcial por la Sociedad en dichas Sociedades Participadas y demás ingresos de la Sociedad, una vez satisfechos cualesquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos y obligaciones previstos de la Sociedad, que se distribuirán entre los Accionistas (en concepto de reembolso, devolución de aportaciones, reducción de capital, devolución de prima, dividendos, distribución de resultados o reservas o similar, o distribución de la cuota de liquidación).
ECR	Entidad (es) de Capital-Riesgo.
Entidad Comercializadora	ANDBANK ESPAÑA, S.A.U., provista de N.I.F. número A-86.701.711, domiciliada en 28046 de Madrid, Paseo de la Castellana, 55, 3 ^a planta, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 31.181, Folio 115, Sección 8 ^a , Hoja M-561.208 y en el Registro de Entidades del Banco de España bajo el número 1.544.
Entidad Depositaria	La entidad referida en el apartado 6 del Capítulo I del presente Folleto, designada por la Sociedad Gestora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la LECR.

Estatutos Sociales	Estatutos sociales de la Sociedad.
FCR	Fondo (s) de Capital-Riesgo.
Fecha de Cierre Inicial	Fecha en la que se produzca el acceso de los Accionistas Iniciales al accionariado de la Sociedad como consecuencia de la primera solicitud de desembolso realizada con posterioridad a la Fecha de Registro.
Fecha de Cierre Final	Fecha en la que se produzca la última entrada de Accionistas en el accionariado de la Sociedad, y que no podrá tener lugar más allá del plazo de dos (2) meses desde la finalización del Período de Colocación.
Fecha de Constitución	El día 6 de noviembre de 2020.
Fecha de Registro	Fecha de inscripción de la Sociedad en el Registro Administrativo de Sociedades de Capital-Riesgo de la CNMV.
Folleto	El presente Folleto informativo, que incluye todos sus anexos.
Importe Máximo Comprometido	CUARENTA MILLONES DE EUROS (40.000.000.-€).

Importe Total Comprometido	Suma de los Compromisos de Inversión suscritos en cada momento por la totalidad de los Accionistas.
Inversión (es)	Operación (es) realizada (s) por la Sociedad consistente en la toma de participaciones temporales en sociedades objetivo mediante la adquisición de acciones o participaciones, así como su constitución, en los términos previstos en la normativa de aplicación y en la Política de Inversión de la Sociedad.
Inversiones Complementarias	Todas aquellas transacciones y operaciones que se encuentren conectadas o relacionadas con las Inversiones de la Sociedad, que sean accesorias o complementarias a las mismas, o que se consideren beneficiosas o adecuadas para la buena marcha de éstas a discreción de la Sociedad Gestora.
Informe (s) Anual (es)	Documento elaborado por la Sociedad Gestora de conformidad con lo previsto en el artículo 67 LECR.
LECR	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, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

LIRPF	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.
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
LMV	Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
Período de Colocación	El período que se inicia en la Fecha de Registro y que concluirá: (a) transcurrido el período de un (1) año desde su inicio; o, (b) en el momento en que se alcance el Importe Máximo Comprometido; o, (c) en cualquier momento anterior a los señalados en las letras a) y b), por decisión discrecional de la Sociedad Gestora. En todo caso, la Sociedad Gestora podrá prorrogar el Período de Colocación por un plazo máximo de seis (6) meses adicionales.
Período de Inversión	El descrito en el apartado 2 del Capítulo II del presente Folleto.

Política de Inversión	La descrita en el Capítulo II del presente Folleto.
RLMV	Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión, redactados por el apartado 29 de la disposición final cuarta del Real Decreto 1464/2018, de 21 de diciembre, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.
SCR	Sociedad (es) de Capital-Riesgo.
SGEIC	Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado.
Sociedad	STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.
Sociedad Gestora	NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.
Sociedad (es) Participada (s)	Sociedades titulares de activos hoteleros o derechos sobre activos hoteleros en las que la Sociedad haya efectuado una Inversión.
TIR	Es la tasa que, de aplicarse a los flujos de caja futuros de las Inversiones de la Sociedad, convertiría en cero el valor actual de los mismos.
TRLITPAJD	Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ANEXO 2

ESTATUTOS SOCIALES

ESTATUTOS SOCIALES DE
“STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.”

TÍTULO I

Denominación, régimen jurídico, objeto social, domicilio social y duración

ARTÍCULO 1º.- Denominación social y régimen jurídico. Designación del depositario.

1.1. Denominación social y régimen jurídico.

Con la denominación de “**STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.**” (en lo sucesivo, la “Sociedad”) se constituye una sociedad anónima de nacionalidad española que se regirá por los presentes Estatutos y, en su defecto, por 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, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en lo sucesivo, la “Ley 22/2014”), en lo no previsto por esta Ley, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en lo siguiente, la “Ley de Sociedades de Capital”) y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

La Sociedad se constituye como una sociedad de capital riesgo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 22/2014.

1.2. Depositario.

El depositario, encargado de la custodia de los valores y activos de la Sociedad, así como del ejercicio de las funciones que le atribuye la normativa vigente será la entidad **BANCO INVERSIS, S.A.**, provista de N.I.F. número A-83.131.433, domiciliada en 28042 de Madrid (Madrid), en la Avenida de la Hispanidad, Edificio Plaza Aeropuerto, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 17.018, Folio 69, Sección 8^a, Hoja número M-291.233, Inscripción 1^a, y en el Registro de Sociedades Depositarias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 12 de abril de 2002, con el número 211 de registro oficial.

ARTÍCULO 2º.- Objeto Social.

La Sociedad tiene por objeto social principal la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

El objeto social de la Sociedad se extiende también a la inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la 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.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá igualmente tomar participaciones temporales en empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsa de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de participación.

Para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente para sociedades participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la Ley 22/2014.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30 “Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares”.

ARTÍCULO 3º.- Domicilio social.

La Sociedad tendrá su domicilio social en 08008 de Barcelona (Barcelona), Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A.

El órgano de administración de la Sociedad será competente para cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional.

ARTÍCULO 4º.- Duración de la Sociedad.

La Sociedad se constituye con una duración inicial de seis (6) años a contar desde la fecha de su constitución, dando comienzo a sus actividades en el día que quede debidamente inscrita en el Registro de sociedades de capital riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la “CNMV”), sin perjuicio de que pueda prorrogarse durante dos (2) períodos anuales más de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones de pertinente aplicación. No obstante, la Sociedad podrá disolverse en cualquier momento con anterioridad al transcurso del referido plazo de seis (6) años de duración de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y demás disposiciones que resulten de aplicación.

TÍTULO II

Capital social y acciones

ARTÍCULO 5º.- Capital social y acciones.

El capital social es de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL EUROS (1.200.000,00.-€)**, representado por UN MILLÓN DOSCIENTAS MIL (1.200.000) acciones nominativas, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas en un cincuenta por ciento (50%) de su valor, y numeradas correlativamente de la número 1 a la número 1.200.000, ambas inclusive, constitutivas de una única clase y serie.

De conformidad con el artículo 26.3 de la Ley 22/2014, el resto de los desembolsos pendientes, es decir, SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00.-€), deberán realizarse, en una o varias veces, dentro del plazo de tres (3) años desde la constitución de la Sociedad, en efectivo, en activos aptos para la inversión de la Sociedad conforme a los artículos 13 y 14 de la Ley 22/2014, o en bienes que integren su inmovilizado.

Corresponde al órgano de administración exigir el pago de los desembolsos pendientes, en una o varias ocasiones y decidir en cada momento si la exigencia se notificará a los afectados o se anunciará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Entre la fecha de envío de la comunicación o la del anuncio y la fecha de pago deberá mediar, al menos, el plazo de un (1) mes.

ARTÍCULO 6º.- Características de las acciones y derechos inherentes a las acciones.

Las acciones, que tienen el mismo valor nominal y conceden los mismos derechos, son representadas por medio de títulos nominativos, que pueden ser unitarios o múltiples. Las acciones están sujetas al régimen previsto en la Ley.

Las acciones tienen el carácter de acumulables e indivisibles. Los copropietarios de una o varias acciones habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos dimanantes de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria frente a la Sociedad por cuantas obligaciones deriven de su condición de accionistas.

El órgano de administración llevará un Libro Registro de Acciones Nominativas, en el que se harán constar los datos identificativos que exige la Ley respecto de los sucesivos titulares de las acciones de la Sociedad y la numeración de las que posea cada uno de ellos. Se tomará nota en dicho Libro Registro de toda transmisión de las acciones de la Sociedad, así como de la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas, que los accionistas comunicarán debidamente a la Sociedad.

ARTÍCULO 7º.- Transmisibilidad de las acciones.

La transmisión de las acciones se regirá por las siguientes reglas:

7.1. Prohibición de transmitir:

Estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones durante el plazo de dos (2) años a contar desde la constitución de la Sociedad, excepto que se trate de una transmisión de las previstas en el apartado 7.2 siguiente o cuando exista autorización expresa de la Junta General de accionistas, si bien, en este último caso y, con posterioridad a la concesión de la autorización expresa referida, se estará al procedimiento de transmisión intervivos previsto en el apartado 7.3 siguiente.

En todo caso, estarán prohibidas las transmisiones voluntarias de acciones cuando el adquirente no cumpla con las disposiciones de la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de capital riesgo.

7.2. Supuestos de libre transmisión:

Cualquier accionista persona física podrá transmitir libremente las acciones de su titularidad cuando la transmisión sea realizada por actos inter vivos a favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del accionista o a una sociedad mercantil que cumpla el requisito de la letra (b) siguiente.

Asimismo, serán libres las transmisiones de acciones de la Sociedad que se realicen por un accionista persona jurídica a favor de una sociedad mercantil que cumpla simultáneamente con los dos (2) requisitos siguientes:

- (a) pertenezca al mismo grupo que el accionista transmitente según el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la “Ley del Mercado de Valores”) y el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio (en lo sucesivo, el “Código de Comercio”); y,
- (b) el accionista transmitente o la persona física que lo controle o su/s sociedad/es dominante/s posea, directa o indirectamente, más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto.

También se podrán transmitir libremente las acciones de la Sociedad realizadas por un accionista persona jurídica a favor de la persona física que ostente más del cincuenta por ciento (50%) del capital social con derecho de voto del accionista persona jurídica.

En todos los casos anteriores, será suficiente que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde la transmisión, ésta sea notificada al órgano de administración de la Sociedad, y además, le sea entregada la documentación acreditativa conforme el adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de capital riesgo.

7.3. Transmisiones *inter vivos*:

Salvo los supuestos mencionados en el apartado 7.2 anterior y una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7.1 anterior, a excepción que durante dicho plazo exista autorización expresa de la Junta General de accionistas, las transmisiones *inter vivos* de las acciones de la Sociedad se regirán por las siguientes normas:

- (a) El accionista que desee transmitir a un tercero la totalidad o parte de sus acciones de la Sociedad (en lo sucesivo, el “Accionista Transmitente”) deberá ofrecer previamente dichas acciones a los demás accionistas al mismo precio y en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero (en lo sucesivo, el “Adquirente”).

Para ello, deberá comunicar de forma fehaciente al órgano de administración, por escrito, dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta por el Adquirente, toda la información acerca del Adquirente, el número de acciones que desea transmitir, el precio o contraprestación por cada acción, las condiciones de pago, así como las garantías ofrecidas, junto con una copia de la oferta firme, irrevocable e incondicional del Adquirente y la documentación acreditativa que confirme que el Adquirente cumple con los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y la normativa que eventualmente la desarrolle o sustituya para la inversión en sociedades de capital riesgo (en lo sucesivo, la “Notificación de Transmisión”).

- (b) El órgano de administración dará traslado de la Notificación de Transmisión a los demás accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción. Si el órgano de administración no trasladara la comunicación en el plazo indicado, el Accionista Transmitente podrá realizar la comunicación por sí mismo.
- (c) En el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la fecha de recepción de la comunicación realizada por el órgano de administración, los restantes accionistas podrán manifestar, mediante comunicación fehaciente al Accionista Transmitente, con copia al órgano de administración, su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas por el Accionista Transmitente. En el supuesto de que sean varios los accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las acciones objeto de transmisión serán adquiridas en proporción a su respectiva participación en el capital social, descontando las acciones ofrecidas a la venta, y el exceso no prorratable se adjudicará por sorteo entre los mismos.

- (d) En cualquier caso, transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó fehacientemente la Notificación de Transmisión por el Accionista Transmitente al órgano de administración sin que el resto de los accionistas haya contestado a la misma, se considerará que la autorización para la venta al Adquirente ha sido concedida conforme a los términos establecidos en la Notificación de Transmisión.
- (e) El precio de adquisición o enajenación y las condiciones de transmisión de las acciones serán los ofertados por el Adquirente y comunicados por el Accionista Transmitente al órgano de administración en la Notificación de Transmisión.

No obstante, en caso de que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito y, a falta de acuerdo entre el Accionista Transmitente y el/los accionista/s que ejercite/n el derecho de adquisición preferente, el importe a abonar, al contado y en metálico, será el precio que un auditor de cuentas distinto al de la Sociedad, designado al efecto por el órgano de administración de la misma, determine como equivalente a:

- la contraprestación acordada entre el Adquirente y el Accionista Transmitente, si la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa; o,
- al valor razonable de las acciones si lo fuera a título gratuito.

El coste del informe del auditor previsto en esta letra (e), que deberá ser elaborado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha de designación del auditor por parte del órgano de administración de la Sociedad, correrá a cargo del Accionista Transmitente.

- (f) La transmisión deberá efectuarse en todo caso en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de remisión de la Notificación de Transmisión a que se refiere la letra (a) del presente apartado 7.3 de este artículo. Si la transmisión no se efectúa en este último plazo, y sin perjuicio de las responsabilidades y consecuencias derivadas de ello, el Accionista Transmitente deberá iniciar nuevamente el procedimiento descrito en el presente apartado 7.3 de este artículo, si bien, no podrá iniciar dicho procedimiento hasta que transcurran seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de la anterior Notificación de Transmisión.

Estas mismas reglas se aplicarán a la transmisión de derechos de suscripción preferente en los aumentos de capital.

7.4. Transmisiones mortis causa:

Será libre toda transmisión mortis causa de acciones a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, legatarios o herederos del accionista fallecido.

7.5. Transmisiones forzosas:

Para el caso de embargo o cualquier otro supuesto de transmisión forzosa distinto de la transmisión mortis causa de acciones de la Sociedad, cualquiera que sea su clase, en cualquier procedimiento de apremio, o de su venta como consecuencia de cualquier otro procedimiento de ejecución judicial, extrajudicial o administrativo, y una vez que el Juez, el Notario o la Autoridad administrativa haya remitido a la Sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación y, en su caso de la adjudicación solicitada por el acreedor, la Sociedad podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de acciones nominativas de la Sociedad siempre y cuando presente a uno o varios accionistas adquirentes, ofreciendo su adquisición por la Sociedad. A tal fin, la Sociedad deberá trasladar a los restantes accionistas copia de dicho testimonio en el plazo máximo de cinco (5) días naturales desde la recepción del mismo, y, éstos o, en su defecto, la propia Sociedad, podrán, dentro del plazo de un (1) mes siguiente a la recepción de la comunicación, subrogarse en el lugar del rematante, o en su caso del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados. Si el derecho previsto en este apartado fuera ejercitado por varios accionistas, las acciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones en el capital.

7.6. Incumplimiento de las disposiciones estatutarias:

En caso de infracción de las normas establecidas en el presente artículo, la Sociedad no reputará como válida la transmisión efectuada en tanto no se cumplan los requisitos establecidos, y por tanto el eventual Adquirente de las acciones no será considerado accionista de la Sociedad.

ARTÍCULO 8º.- Prenda o usufructo de acciones.

En el caso de prenda o usufructo de acciones, la cualidad de accionista residirá en el propietario o nudo propietario de las mismas.

TÍTULO III

Criterios de valoración de los activos y política de inversiones

ARTÍCULO 9º.- Valoración de los activos.

La valoración de los activos de la Sociedad se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la Ley 22/2014, y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

ARTÍCULO 10º.- Política de inversiones.

Las inversiones de la Sociedad deberán respetar en todo momento la siguiente política de inversiones que, en cualquier caso, estará sujeta al cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

10.1. Sectores empresariales hacia las que se orientarán las inversiones:

La Sociedad invertirá en sociedades participadas titulares de la plena propiedad o derecho de uso de activos inmobiliarios que constituyan explotaciones de hostelería, como hoteles, dotados de las necesarias instalaciones industriales y elementos de explotación que permitirán la explotación de la actividad de hotelera, así como el personal laboral propio de los establecimientos hoteleros, necesario para el ejercicio de su actividad.

10.2. Áreas geográficas hacia las que se orientarán las inversiones:

Las inversiones se realizarán en empresas mercantiles, cuyos establecimientos hoteleros, se encuentren localizados en las principales zonas turísticas de España, y en especial en primera línea de playa de las Islas Baleares y las Islas Canarias.

10.3. Tipos de sociedades en las que se pretende participar y criterios de selección:

Las inversiones se realizarán mediante la toma de participaciones temporales en el capital de sociedades mercantiles de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsa de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

No obstante, en su caso, las inversiones también se podrán realizar mediante la toma de participaciones temporales en el capital de sociedades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, en concreto, en su caso, los activos inmobiliarios hoteleros, siempre que al menos el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Los criterios de selección de las sociedades en las que se pretende participar serán los siguientes:

- (f) La ubicación y el estado constructivo del establecimiento hotelero.
- (g) La gestión y evolución de los resultados de la explotación hotelera.
- (h) La oferta y la demanda del mercado hotelero en el territorio en el que se ubica el establecimiento hotelero.
- (i) La viabilidad técnica del proyecto.
- (j) El análisis del plan de negocio de la explotación hotelera.

En conclusión, las inversiones se seleccionarán con el criterio de equilibrio entre la máxima protección del capital invertido y un alto potencial de generación de valor a través de la explotación y revalorización de cada activo.

10.4. Porcentajes generales de participación máximos y mínimos que se pretenden ostentar:

Las inversiones que se materializarán a través de la toma de participaciones en el capital de las sociedades participadas no supondrán en ningún caso un porcentaje de participación en el

capital social inferior al cincuenta por ciento (50%) de las mismas, pudiendo alcanzar el porcentaje de participación del cien por cien (100%) en el capital social.

Los porcentajes de participación referidos en el párrafo anterior podrán ser alcanzados por la Sociedad conjuntamente con otras entidades de capital riesgo gestionadas por la Sociedad Gestora que tengan una política de inversión similar a la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente el porcentaje de participación en el capital social de las sociedades participadas podría ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de las mismas, pero nunca el porcentaje de participación de la Sociedad en las sociedades participadas podrá ser inferior al cinco por ciento (5%), siempre que dicha adquisición implique necesariamente los siguientes requisitos:

- (c) Los restantes socios de la sociedad participada suscriban un derecho de arrastre (*Drag-along*) en virtud del cual, si la Sociedad recibe una oferta de compra por un tercero por la totalidad de las participaciones de la sociedad participada, en los términos y condiciones que la Sociedad Gestora considere convenientes, entonces la Sociedad podrá obligar a los otros socios a que vendan la totalidad de sus participaciones en la sociedad participada a ese tercero en los mismos términos y condiciones y por el mismo precio ofertado; y,
- (d) Los restantes socios de la sociedad participada suscriban los documentos, públicos o privados, necesarios para que la Sociedad (en su caso, juntamente con otras entidades de capital riesgo gestionadas por la Sociedad Gestora que tengan una Política de Inversión similar a la Sociedad) ostente derechos de voto en la junta general de la sociedad participada superiores al cincuenta por ciento (50%) que le permitan tener asegurado el control del órgano de administración de la sociedad participada, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 22/2014 respecto de las limitaciones de grupo y diversificación de las inversiones, la Sociedad no podrá invertir más del veinticinco por ciento (25%) de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del treinta y cinco por ciento (35%) en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, entendiéndose por tal el definido en el artículo 42 del Código de Comercio. A estos efectos se considerará que las empresas en las que participe directamente la Sociedad que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley 22/2014, no son empresas pertenecientes al grupo de la Sociedad.

Las limitaciones de grupo y diversificación de las inversiones referidas en el párrafo anterior podrán ser incumplidas por la Sociedad durante los tres (3) primeros años, a partir de su inscripción en el Registro de sociedades de capital riesgo de la CNMV.

10.5. Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones:

El objetivo general de desinversión en las sociedades participadas o período de maduración de las inversiones se fija en el plazo medio de cinco (5) años desde la toma de la participación, sin descartar que (i) se pueda producir la desinversión en un plazo inferior si llegase una oferta atractiva que generase beneficios o, (ii) que la desinversión se produzca en un plazo superior si llegado dicho momento no aparecen ofertas lo suficientemente atractivas.

10.6. Tipos de financiación que se concederán a las sociedades participadas:

Las sociedades participadas podrán recurrir a la financiación bancaria en forma de póliza, préstamo o crédito hipotecario, o cualquier otro tipo de financiación, con el objetivo de financiar parcialmente la adquisición del activo inmobiliario hotelero, las obras de reforma, rehabilitación o construcción o cualquier otra actuación necesaria para el desarrollo de la actividad de explotación hotelera, así como para financiación de circulante.

Asimismo, para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrán conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso, únicamente para sociedades participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión de conformidad con lo establecido en la Ley 22/2014.

Con carácter general, el apalancamiento financiero de las sociedades participadas no superará el sesenta por ciento (60%) de las necesidades de financiación que requieran dichas sociedades.

10.7. Prestaciones accesorias que la Sociedad Gestora podrá realizar a favor de las sociedades participadas:

La Sociedad Gestora en la que se haya delegado la gestión de los activos de la Sociedad conforme lo establecido en la Ley 22/2014 podrá prestar a las sociedades participadas, con carácter accesorio, servicios de asesoramiento en gestión empresarial y de proyectos.

10.8. Modalidades de intervención de la Sociedad Gestora en las sociedades participadas, y fórmulas de presencia en sus correspondientes órganos de administración:

La intervención de la Sociedad Gestora en las sociedades participadas se llevará a cabo mediante la presencia activa en el órgano de administración de estas, a través de directivos de la Sociedad Gestora y/o de miembros del órgano de administración de esta, de manera que se permita el seguimiento y control adecuado de las inversiones.

10.9. Restricciones respecto de las inversiones a realizar:

No existen restricciones respecto de las inversiones a realizar más allá de las contempladas en la Ley 22/2014 y demás disposiciones que la desarrollen o la pueden desarrollar, y siempre que la Sociedad materialice las inversiones en la toma de participaciones temporales en el capital de empresas que se encuentren dentro de la presente política de inversión.

10.10. Estrategia de inversión y desinversión que se pretende implementar:

La estrategia de inversión que se pretende implementar se orienta hacia la adquisición temporal en el capital de empresas mercantiles titulares de establecimientos hoteleros, y la inversión de las sociedades participadas en la puesta en valor de dichos establecimientos mediante obras de reforma o rehabilitación, así como establecer una adecuada gestión del negocio, y posterior desinversión mediante la transmisión del establecimiento hotelero o de la sociedad participada tenedora de este.

10.11. Política de apalancamiento y restricciones al mismo:

La inversión en la toma de participaciones en el capital de dichas sociedades participadas se realizará con los fondos propios de la Sociedad, excluyéndose con carácter general el endeudamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad podrá contraer endeudamiento con carácter transitorio hasta que se produzca el cumplimiento por parte de los accionistas o partícipes de sus obligaciones de aportación de fondos propios, o para acometer determinadas inversiones que requieran financiación transitoria, siempre y cuando dicho endeudamiento no sea superior al quince por ciento (15%) del capital de la Sociedad y el vencimiento de dicha financiación no sea superior a doce (12) meses.

10.12. Información sobre los posibles riesgos en los que se pretende incurrir:

En el desarrollo de su objeto social, la Sociedad asumirá los riesgos inherentes a la inversión en las sociedades participadas, en particular, entre otros, el riesgo de mercado, el riesgo de tipos de interés, el riesgo regulatorio, el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito, el riesgo operativo y el riesgo de dilución de la participación.

10.13. Coinversiones:

La Sociedad podrá efectuar inversiones conjuntamente con fondos u otras entidades de capital-riesgo coinversoras, mediante la suscripción de acuerdos de coinversión y colaboración con fondos u otras entidades de capital-riesgo coinversoras en virtud de los cuales y se podrán regular, entre otros, aquellos aspectos relacionados con la adopción de decisiones por la Sociedad y los fondos u entidades de capital-riesgo coinversoras conjuntamente, que fueran necesarios con el objeto de lograr la plena eficacia del mismo

En todo caso, el activo de la Sociedad se invertirá conforme a lo previsto en la Ley 22/2014, y en la restante normativa que fuese de aplicación.

Para la modificación de la presente política de inversión, la Sociedad Gestora en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos elaborará una memoria explicativa de los cambios ocurridos en la economía o en el mercado que aconsejen un cambio de estrategia o política de inversión, identificando los principales factores de cambio y posibles alternativas. Una vez realizada dicha memoria la presentará al órgano de administración de la Sociedad para su estudio y, a su vez, el órgano de administración convocará una Junta General de accionistas, quedando a plena discreción de este órgano la modificación de la política de inversión con las mayorías establecidas en estos Estatutos. No obstante, para que la modificación de la estrategia o política de inversión de la Sociedad produzca efectos, se requerirá el acuerdo favorable de la Junta General de la Sociedad Gestora en la que la Sociedad haya delegado la gestión de sus activos.

TÍTULO IV

Gobierno y Administración de la Sociedad

ARTÍCULO 11º.- Órganos de la Sociedad.

La Junta General de accionistas y el Órgano de Administración serán los órganos sociales que habrán de regir y administrar la Sociedad, los cuales, en lo no previsto en estos Estatutos o lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos, se regirán por lo dispuesto en los artículos 209 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de estos Estatutos y en virtud de lo dispuesto en los artículos 26.6 y 29 de la Ley 22/2014 y en los presentes Estatutos, la Junta General o, por delegación, el Órgano de Administración, podrán encomendar la gestión de los activos de la Sociedad a una Sociedad Gestora de Entidades de Tipo Cerrado (en lo sucesivo, la “SGEIC”).

La Junta General de accionistas y el Órgano de Administración se regirán por lo previsto en los presentes Estatutos y, en su caso, por lo que se apruebe en sus respectivos Reglamentos.

SECCIÓN I

De la Junta General de Accionistas

ARTÍCULO 12º.- Junta General ordinaria.

Los accionistas, constituidos en Junta General debidamente convocada, adoptarán sus acuerdos por las mayorías establecidas en la Ley de Sociedades de Capital, todo ello en relación con los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. La Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

ARTÍCULO 13º.- Junta extraordinaria.

Toda Junta que no sea la prevista en el artículo anterior tendrá la consideración de Junta General extraordinaria.

ARTÍCULO 14º.- Junta universal.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que concurra todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

ARTÍCULO 15º.- Régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta.

El régimen sobre convocatoria, constitución, asistencia, representación y celebración de la Junta será el establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, la convocatoria de la Junta se hará mediante comunicación individual y escrita del anuncio a todos los accionistas que será remitida mediante carta certificada con acuse de recibo, burofax o cualquier medio telemático que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas en el domicilio o dirección electrónica que conste en la documentación de la Sociedad con, al menos, un (1) mes de antelación, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

La convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, la persona que realiza la comunicación y su cargo, así como el orden del día, expresándose con la debida claridad los asuntos sobre los que hayan de deliberar y las demás menciones que exija la Ley de Sociedades de Capital.

El órgano de administración de la Sociedad podrá acordar la celebración y asistencia a la Junta por medios telemáticos, que garanticen debidamente la identidad de los accionistas, en dicho caso, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta.

Las mayorías aplicables para la adopción de acuerdos serán las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

SECCIÓN II

Del Órgano de Administración

ARTÍCULO 16º.- Órgano de administración.

La Sociedad estará regida y administrada por un (1) Administrador Único.

ARTÍCULO 17º.- Representación y facultades.

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Administrador Único.

El Administrador Único podrá hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por los presentes Estatutos a la Junta General.

ARTÍCULO 18º.- Nombramiento.

Para ser nombrado administrador no será necesaria la condición de accionista.

ARTÍCULO 19º.- Duración.

El cargo de administrador se ejercerá por el plazo de seis (6) años, a cuyo término podrá ser reelegido indefinidamente por iguales períodos, sin perjuicio de poder ser cesado en cualquier momento, por acuerdo en Junta General, aun cuando no conste en el Orden del Día.

ARTÍCULO 20º.- Retribución.

El cargo de administrador es gratuito. No obstante, el administrador tendrá derecho a que la Sociedad le reembolse los gastos razonables incurridos y debidamente justificados por él con ocasión de la celebración de cada una de sus reuniones, tales como los gastos de desplazamiento.

SECCIÓN III

Delegación de la gestión de los activos de la Sociedad

ARTÍCULO 21º.- Delegación de facultades a favor de una Sociedad Gestora.

La gestión de los activos de la Sociedad se realizará por una SGEIC de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 22/2014, que dispondrá de todas las facultades previstas conforme a la legislación vigente en virtud de dicha delegación y con la que se suscribirá el correspondiente contrato de gestión.

TÍTULO V

Ejercicio social y auditoría

ARTÍCULO 22º.- Ejercicio social.

El ejercicio social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 22/2014, se iniciará el 1 de enero y finalizará el 31 de diciembre de cada año, a excepción del primer ejercicio, que dará comienzo en la fecha en que la Sociedad quede debidamente inscrita en el Registro de sociedades de capital riesgo de la CNMV y finalizará el 31 de diciembre de ese año.

ARTÍCULO 23º.- Designación de auditores.

Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán someterse a auditoría conforme a lo establecido en la normativa sobre auditoría de cuentas.

El nombramiento del auditor de cuentas será designado por la Junta General de la Sociedad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 67.6 de la Ley 22/2014, la designación habrá de realizarse en el plazo de seis (6) meses desde el momento de la constitución de la Sociedad y, en todo caso, antes del 31 de diciembre del primer ejercicio económico, y recaerá en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 8 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, y será notificada a la CNMV, a la que también se notificará cualquier modificación en la designación del auditor.

Asimismo, el informe de auditoría y las cuentas anuales auditadas tendrán el carácter de público.

TÍTULO VII

Separación y exclusión de accionistas

ARTÍCULO 24º.- Separación y exclusión de accionistas.

Los accionistas tendrán derecho a separarse de la Sociedad y podrán ser excluidos de la misma por acuerdo de la Junta General, por las causas y en la forma prevista en los artículos 346 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

TÍTULO VIII

Disolución de la Sociedad

ARTÍCULO 25º.- Disolución de la Sociedad.

La Sociedad se disolverá y liquidará transcurridos seis (6) años desde la fecha de su constitución, salvo que se prorrogue la duración de la misma, en cuyo caso se hará al finalizar el plazo establecido de conformidad con la última de las prórrogas aprobadas o, con carácter previo, por cualquiera de las causas y de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. A tal efecto, el órgano de administración preavisará a los accionistas de la Sociedad con una antelación mínima de tres (3) meses al momento en que la prórroga produzca efectos.

ARTÍCULO 26º.- Liquidadores.

Los administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General hubiese designado otro u otros al acordar la disolución.

Los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

ARTÍCULO 27º.- Cuota de liquidación.

La cuota de liquidación correspondiente a cada accionista será proporcional a su participación en el capital social.

ARTÍCULO 28º.- Retorno a la vida activa

Acordada la disolución, la Junta General podrá acordar el retorno de la Sociedad a su vida activa, siempre que haya desaparecido la causa de disolución y el patrimonio contable no sea inferior al capital social y no haya comenzado el pago de la cuota de liquidación a los accionistas.

No obstante, no podrá acordarse la reactivación de la Sociedad en los casos de disolución de pleno derecho.

TÍTULO IX

Disposiciones adicionales

ARTÍCULO 29º.- Sumisión expresa

En los casos no excluidos por la Ley, todas las cuestiones que se susciten entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas, tanto durante el desarrollo ordinario de sus actividades, como durante la fase de liquidación, serán resueltas por arbitraje de derecho efectuado conforme a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre de Arbitraje, obligándose las partes a cumplir el laudo arbitral.

No obstante lo anterior, para la impugnación de acuerdos sociales se estará a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

ANEXO 3

EJEMPLO CÁLCULO DE LA COMISIÓN DE GESTIÓN A ÉXITO

Tal y como se ha indicado en el apartado 1.3.3 del Capítulo III del presente Folleto, la Comisión de Gestión a Éxito está compuesta por (2) tramos:

- (a)** Primer tramo: El veinte por ciento (20%) del exceso de la plusvalía obtenido por los Accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los Accionistas del 1,2 y hasta el 1,5.
- (b)** Segundo tramo: El veinticinco por ciento (25%) del exceso de la plusvalía obtenido por los Accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los Accionistas del 1,5.

A continuación, se explica en mayor detalle el cálculo de la Comisión de Gestión a Éxito (*Success fee*) referida a través de un ejemplo práctico para un Compromiso de Inversión desembolsado (inversión desembolsada) de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00.-€):

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Inversión comprometida	2.000.000					
Inversión desembolsada	1.000.000	1.000.000	-	-	-	-
Importe desinversión antes de Success fee	-	-	-	-	-	4.000.000
Múltiplo s/inversión desembolsada	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	2,0
Success fee	-	-	-	-	-	(370.000)
Importe desinversión después de Success fee	-	-	-	-	-	3.630.000
Múltiplo s/inversión desembolsada	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	1,8

Cálculo Success fee		
Importe desinversión teórico con múltiplo 1,5 s/inversión desembolsada	3.000.000	(a)
Importe desinversión teórico con múltiplo 1,2 s/inversión desembolsada	2.400.000	(b)
<i>Importe desinversión antes de Success fee</i>	<i>4.000.000</i>	(c)
Tramo exceso 1,5 para la base de cálculo del Success fee	1.000.000	(d)
Tramo entre 1,2 y 1,5 para la base de cálculo del Success fee	600.000	(e)
<i>(%) Success fee exceso 1,5</i>	<i>25%</i>	(f.1)
<i>(%) Success fee entre 1,2 y 1,5</i>	<i>20%</i>	(f.2)
Success fee exceso 1,5	250.000	(g)
Success fee entre 1,2 y 1,5	120.000	(h)
Total Success fee	370.000	

- (a) Importe correspondiente al valor de la inversión en el supuesto de alcanzarse un múltiplo sobre el capital invertido desembolsado de 1,5 veces ($2.000.000 \text{ €} \times 1,5 = 3.000.000 \text{ €}$).
- (b) Importe correspondiente al valor de la inversión en el supuesto de alcanzarse un múltiplo sobre el capital invertido desembolsado de 1,2 veces ($2.000.000 \text{ €} \times 1,2 = 2.400.000 \text{ €}$).
- (c) Valor de la desinversión antes de Success fee.
- (d) Cálculo del valor que excede del múltiplo de 1,5 veces sobre capital invertido desembolsado en relación con el valor de la desinversión antes de Success fee ($4.000.000 \text{ €} - 3.000.000 \text{ €}$ “punto (a)” = $1.000.000 \text{ €}$). En el caso de que el valor de la desinversión antes de Success fee sea inferior a 1,5 veces el capital invertido desembolsado, la base del cálculo para el Success fee de este tramo sería cero.
- (e) Cálculo del valor que se sitúe entre un múltiplo de 1,2 y 1,5 veces sobre capital invertido desembolsado en relación con el valor de la desinversión antes de Success fee ($3.000.000 \text{ €}$ “punto (a)” - $2.400.000 \text{ €}$ “punto (b)” = 600.000 €). En el caso de que el valor de la desinversión antes de Success fee sea inferior a 1,2 veces el capital invertido desembolsado, la base del cálculo para el Success fee de este tramo será la diferencia entre el valor de la desinversión antes de Success fee y el valor de 1,2 veces el capital invertido desembolsado. En el supuesto que el valor de la desinversión antes de Success fee sea inferior al 1,2 veces el capital invertido desembolsado, la base del cálculo para el Success fee de este tramo sería cero.
- (f) Success fee del 25% del exceso de la plusvalía obtenido por los Accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los Accionistas del 1,5 y Success fee del 20%

del exceso de la plusvalía obtenido por los Accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los Accionistas del 1,2 y hasta el 1,5.

- (g) Success fee calculado sobre el importe de la desinversión antes de Success fee que exceda de 1,5 veces sobre el capital invertido desembolsado ($1.000.000 \text{ € “punto (d)”} \times 25\% \text{ “punto (f.1)”} = 250.000 \text{ €}$).
- (h) Success fee calculado sobre el importe de la desinversión antes de Success fee que se sitúe entre 1,2 veces y 1,5 veces sobre el capital invertido desembolsado ($600.000 \text{ € “punto (e)”} \times 20\% \text{ “punto (f.2)”} = 120.000 \text{ €}$).