

Documento de Datos Fundamentales para el Inversor (DFI)

FINALIDAD

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

PRODUCTO

Acciones de Clase C de BOSCALT HOSPITALITY EU, S.C.R., S.A.

BOSCALT HOSPITALITY EU, S.C.R., S.A. es una sociedad de capital riesgo constituida conforme a la legislación española y regulada por la Ley 22/2014 y por la Ley de Sociedades de Capital (la "Sociedad").

Nombre del productor: ALALUZ CAPITAL, SGIIC, S.A.

Número del Producto Único: ES0183797028

Dirección: Plaza de la Independencia 8, 3ª derecha, 28001 Madrid (Spain)

Para más información, puede ponerse en contacto con la Sociedad Gestora: contacto@alaluzcapital.com

Autoridad competente del productor: Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)

Este documento fue actualizado por última vez el 08/10/2021


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

¿QUÉ ES EL PRODUCTO?

TIPO

La Sociedad es una sociedad de capital-riesgo regulada por la Ley 22/2014 y por la Ley de Sociedades de Capital. El Sociedad está gestionada por Alaluz Capital, S.G.I.I.C., S.A., una sociedad gestora de entidades de inversión de tipo cerrado (la "Sociedad Gestora").

OBJETIVOS

La Sociedad pretende crear una cartera de activos de lujo y alta gama en ubicaciones privilegiadas en las principales ciudades europeas. Dichos activos prestarán servicios eficaces para la población y deberán tener en cuenta diversas consideraciones medioambientales y sociales. Para lograrlo, la Sociedad tratará de transformar las propiedades de bajo rendimiento y devolverlas a la población y a la economía mejor que antes. La estrategia de inversión de la Sociedad consiste en adquirir hoteles de desempeño deficitario o en dificultades, con potencial en los segmentos de mayor rendimiento del mercado hotelero, optimizarlos mediante un enfoque de "valor añadido" y empaquetarlos como activos maduros estabilizados para su venta a inversores principales. El ESG es una parte integral del proceso de inversión de la Sociedad, desde la *due diligence* inicial hasta la gestión del proyecto posterior a la adquisición y su salida. Es fundamental una evaluación rigurosa de los riesgos, que abarque cuestiones fundamentales como la aceptabilidad social, el impacto medioambiental, la gobernanza, la contratación, las relaciones sociales, la salud, la seguridad en el trabajo, etc. Revisará y mejorará periódicamente sus procesos, sistemas y políticas para asegurarse de que corresponden a las mejores prácticas y ayudan a la Sociedad a satisfacer las expectativas de sus inversores y de la comunidad en general. Para conocer todos los detalles sobre los objetivos y la estrategia de inversión de la Sociedad, consulte su folleto. 

La Sociedad tiene como objeto exclusivo la inversión de los fondos de los que dispone en capital-riesgo en el sentido más amplio permitido por la Ley 22/2014. La Sociedad también podrá invertir los fondos de los que dispone en otros activos permitidos por la ley y coherentes con su objeto. En la consecución de su objetivo, la Sociedad tratará de proporcionar a los inversores una atractiva rentabilidad ajustada al riesgo mediante la adquisición y desarrollo de una cartera diversificada de inversiones hoteleras que incluya las operaciones y los activos inmobiliarios relacionados. La Sociedad tiene como objetivo maximizar los rendimientos, gestionando al mismo tiempo los riesgos, y alcanzar una TIR del 15% (bruta de impuestos, comisiones y costes) durante un período de 10 años, pero no se puede garantizar que se alcance el objetivo de inversión o la rentabilidad prevista. La Sociedad siempre invertirá con el fin de añadir valor a las inversiones subyacentes y participar activamente en su desarrollo mediante la compra de inversiones hoteleras poco rentables o en dificultades con el fin de proceder (a) al reposicionamiento o la renovación de dichas inversiones o (b) ayudar en la gestión de la transición, el cambio de la gestión o las operaciones de la inversión en cuestión, las operaciones de reestructuración y operaciones similares. La Sociedad normalmente espera enajenar o vender de otro modo las inversiones hoteleras en un plazo de tres (3) a seis (6) años desde su adquisición. La Sociedad será un vehículo paralelo al fondo luxemburgués BOSCALT HOSPITALITY FUND SICAV-RAIF, como vehículo principal.

INVERSOR MINORISTA AL QUE VA DIRIGIDO

El mercado objetivo de este producto son inversores de alto patrimonio, compañías e inversores de banca privada, que sean considerados clientes profesionales de conformidad con la normativa, o soliciten ser tratados como tal en caso de cumplir con los requisitos legales, y clientes no profesionales, siempre que, en este último caso, se comprometan a invertir como mínimo cien mil euros (100.000.-€) de compromiso de inversión, y además declaren por escrito, en un documento distinto al de compromiso de inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto. En este sentido, la Sociedad resultará apta para inversores (i) que comprendan el riesgo potencial de pérdida de capital en las inversiones subyacentes de la Sociedad; (ii) que tengan recursos suficientes para asumir pérdidas (que pueden ser iguales a la totalidad del importe invertido); y (iii) que comprendan totalmente, y estén dispuestos a asumir, los riesgos derivados de dicho programa de inversión.

Los accionistas deben ser conscientes de la iliquidez del producto como vehículo cerrado y del funcionamiento de los mercados de valores privados.

Además, los accionistas deben tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante diez años y soportar una pérdida del 100% del capital comprometido. El objetivo de los accionistas debe ser buscar el crecimiento del capital a largo plazo.

DURACIÓN

La Sociedad ha sido creado con una duración limitada y entrará automáticamente en liquidación en el décimo (10º) aniversario de la fecha del primer cierre. En cualquier momento antes del décimo (10º) aniversario de la fecha del primer cierre, la Sociedad Gestora podrá, a petición del gestor de inversiones y con la aprobación del comité asesor de la Sociedad, prorrogar la duración de esta por un máximo de dos (2) períodos adicionales consecutivos de un año, siempre que la Sociedad Gestora no proceda con una prórroga de la duración de la Sociedad si no se prorrogan simultáneamente las condiciones de todos los demás vehículos de los inversores de la Sociedad por la misma duración.

¿QUÉ RIESGOS CORRO Y QUÉ PODRÍA OBTENER A CAMBIO?

Indicador de riesgo



Este indicador de riesgo asume que usted conservará el producto durante 10 años. No se puede reembolsar antes de tiempo. Es posible que no pueda vender su producto con facilidad o que tenga que reembolsar a un precio que repercuta significativamente en lo que recupere.

← Menor riesgo Mayor riesgo →

El indicador de riesgo resumido es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra la probabilidad de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle. Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, en la que 6 significa el segundo riesgo más alto.

Esto califica las pérdidas potenciales de la rentabilidad futura en un nivel alto, y es muy probable que las malas condiciones del mercado afecten a la capacidad de la Sociedad para pagarle.

Los cambios en las leyes/normas fiscales pueden afectar negativamente a la rentabilidad de su inversión. Este producto no incluye ninguna protección frente a la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión. Si la Sociedad no puede pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

Escenarios de rentabilidad

Inversión 10.000 €

10 años (Período de mantenimiento recomendado)

Escenario	Lo que puede recibir una vez descontados los costes	Rendimiento medio ¹ cada año (%)
De tensión	€ 8.450	-3,14%
	€ 12.372	4,32%
Desfavorable	€ 16.932	11,83%
	€ 21.505	18,10%

Esta tabla muestra el dinero que podría recibir a lo largo de los próximos 10 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierte 10.000 euros². Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos del pasado sobre la variación de esta inversión, y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga la inversión/producto.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de mercado, y no tiene en cuenta una situación en la que no podamos pagarle. Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente. Esto significa que es difícil calcular la cantidad que se recuperaría si se cobra antes del vencimiento. O bien no podrá cobrar antes de tiempo, o bien tendrá que pagar unos costes elevados o sufrirá grandes pérdidas si lo hace. Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero pueden no incluir todos los costes que usted paga a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede afectar a la cantidad que se reciba.

¿QUÉ PASA SI LA SOCIEDAD NO PUEDE PAGAR?

Las pérdidas no están cubiertas por un sistema de compensación o garantía de los inversores. Además, en relación con Caceis Bank Spain, S.A.U., como depositario responsable de la custodia de los activos de la Sociedad (el "Depositario"), existe un riesgo potencial de impago si se pierden los activos de la Sociedad mantenidos por el Depositario. No obstante, dicho riesgo de impago es limitado debido a las normas establecidas en el Reglamento Delegado (UE) 231/2013 de la Comisión, que exigen una segregación de activos entre los del Depositario y los de la Sociedad. El Depositario es responsable ante la Sociedad o ante los inversores de la Sociedad por la pérdida, por parte del Depositario o de uno de sus delegados, de un instrumento financiero mantenido en custodia, a menos que el Depositario pueda demostrar que la pérdida se ha producido como resultado de un acontecimiento externo más allá de su control razonable. Para todas las demás pérdidas, el Depositario es responsable en caso de incumplimiento negligente o intencionado de sus obligaciones en virtud de las normas y reglamentos aplicables.

¿CUÁLES SON LOS COSTES?

COSTES A LO LARGO DEL TIEMPO

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

Los importes indicados aquí son los costes acumulados de (i) el propio producto y (ii) la Sociedad. A efectos aclaratorios, los costes de transacción de la Cartera que se presentan a continuación son los costes incurridos por la Sociedad. No se cargan costes de transacción a nivel de la Sociedad.

No incluyen las posibles penalizaciones por salida anticipada. Las cifras asumen que se invierten 10.000 euros. Las cifras son estimaciones y pueden cambiar en el futuro.

La persona que le venda o asesore sobre este producto puede cobrarle otros gastos. Si es así, esta persona le informará sobre estos costes y le mostrará el impacto que todos los costes tendrán en su inversión a lo largo del tiempo.

Inversión 10.000 €

Si sale al final del período de 10 años

Costes totales	-€ 4.168
Impacto sobre la reducción del rendimiento (RIY) por año	7,02%

¹ Tasa Interna de Retorno Neta ("TIR Neta") para el inversor. La TIR es un método de cálculo de la rentabilidad, utilizado en el ámbito del *Private Equity* para comparar la rentabilidad de las inversiones y corresponde a una tasa de rentabilidad compuesta anualizada. El porcentaje de rentabilidad para el inversor se determina en función del importe y del calendario de cada aportación realizada y de cada distribución recibida de la Sociedad. El término "neto" se refiere a que la rentabilidad es después de los costes.

² Este supuesto se considera como su compromiso máximo en la Sociedad, durante la vida del producto. Se prevé que usted reciba el ingreso en el momento de la enajenación de las inversiones de la Sociedad a lo largo de la vida del producto. Tenga en cuenta que estos escenarios de rentabilidad se basan en que el tamaño objetivo de los compromisos de la Sociedad sean de 250 millones de euros.

COMPOSICIÓN DE LOS COSTES

El siguiente cuadro muestra el impacto anual que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del periodo recomendado de tenencia y el significado de las distintas categorías de costes.

		%	
Costes únicos	Costes de entrada	0%	El impacto de los costes que usted paga al hacer su inversión. Esto es lo máximo que pagará, y podría pagar menos.
	Costes de salida	0%	El impacto de los costes de salida de su inversión a su vencimiento.
Costes corrientes	Costes de la operación de la cartera	0,88%	El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto.
	Otros costes corrientes	4,11%	El impacto de los costes que asumimos cada año por la gestión de sus inversiones y los costes presentados anteriormente.
Costes accesorios	Comisiones de rendimiento	0%	El impacto de la comisión de rendimiento. Deducimos estas comisiones de su inversión si el producto obtiene una rentabilidad superior a su índice de referencia.
	<i>Carried interest</i>	2,03%	El impacto del <i>carried interest</i> pagado a nivel del Vehículo Principal. La Sociedad pagará el <i>carried interest</i> cuando la Sociedad haya obtenido una TIR (Tasa Interna de Retorno) superior al 8%.

¿CUÁNTO TIEMPO DEBO MANTENER LA INVERSIÓN, Y PUEDO RETIRAR DINERO DE MANERA ANTICIPADA?

PERÍODO DE MANTENIMIENTO MÍNIMO: 10 años

La Sociedad es un vehículo cerrado, lo que significa que las acciones no pueden ser reembolsadas a petición de los inversores antes de la liquidación de la Sociedad. El periodo mínimo de tenencia exigido, en principio, es de 10 años a partir de la fecha de primer cierre de la Sociedad, tal y como se describe con más detalle en el apartado "Duración".

¿CÓMO PUEDO RECLAMAR?

Si desea presentar una reclamación, póngase en contacto con nosotros a través de correo ordinario o correo electrónico.

Alaluz Capital, S.G.I.I.C., S.A.

Dirección: Plaza de la Independencia nº 8 28001 Madrid

Correo electrónico: atencionalcliente@alaluzcapital.com

Una vez agotada esta vía, puede presentar una reclamación ante el servicio de reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en la dirección postal y de correo electrónico, Edison, 4, 28006 Madrid y/o en serviciodereclamacionesCNMV@cnmv.es y en el teléfono 900 535 015.

OTROS DATOS DE INTERÉS

La información contenida en este Documento de Datos Fundamentales se complementa con el folleto y el reglamento de gestión de la Sociedad y de la Sociedad Gestora, que se facilitarán a los inversores antes de la suscripción. Además, el último informe anual y el último valor liquidativo de la Sociedad, así como la información sobre la rentabilidad histórica de la Sociedad, se facilitarán a los inversores antes de la suscripción, si procede. Puede obtenerse gratuitamente más documentación informativa, en inglés o en español, del fabricante del producto. Se puede obtener una copia en papel del Documento de Datos Fundamentales, previa solicitud y de forma gratuita, del productor del producto.