

**FOLLETO**

**DE**

**BOSCALT HOSPITALITY EU, S.C.R., S.A.**

Octubre 2021

**Este Folleto informativo recoge la información necesaria para que el inversor pueda formular un juicio fundado sobre la inversión propuesta y estará a disposición de los inversores, con carácter previo a su inversión, en el domicilio de la Sociedad Gestora de la Sociedad. No obstante, la información que contiene puede verse modificada en el futuro. 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 todos estos documentos inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) donde pueden ser consultados.**

## ÍNDICE

<b>DISPOSICIONES PRELIMINARES .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD .....</b>	<b>9</b>
1. Información General .....	9
1.1. La Sociedad .....	9
1.2. Domicilio Social.....	9
1.3. Duración.....	9
2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad .....	9
2.1. Régimen jurídico .....	9
2.2. Legislación aplicable y jurisdicción .....	10
3. Compromisos .....	10
4. Accionistas Aptos .....	10
4.2. Personas Restringidas.....	11
4.3. Recursos contra las Personas Restringidas.....	12
5. Acciones.....	14
5.1. Características generales de las acciones .....	14
5.2. Clases .....	14
5.3. Derechos económicos y otros derechos.....	15
5.4. Reembolso de Acciones .....	15
6. Transmisión de Acciones .....	16
7. Aportaciones de Capital .....	16
8. Accionistas en Mora .....	20
9. Distribuciones .....	20
9.7. Distribución Fiscal de las Acciones CI.....	22
9.8. Limitaciones a las distribuciones .....	22

9.9.	Efectivo de Reinversión y reutilización de las Aportaciones de Capital .....	23
9.10.	Clawback de los Accionistas .....	24
9.11.	Clawback .....	25
10.	Valoración y Valor Liquidativo .....	26
10.1.	Valor Liquidativo de las Acciones .....	26
10.2.	Suspensión eventual del Valor Liquidativo .....	27
10.3.	Valor Liquidativo de la Sociedad .....	27
11.	Valoración por parte de Tasadores Independientes – Comité de Valoración Externo .....	29
11.1.	Tasadores Independientes .....	29
11.2.	Comité de Valoración Externo .....	30
11.3.	Valoración Anual.....	30
12.	Información a los Accionistas .....	30
13.	Side Letter .....	32
<b>CAPÍTULO II. ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIÓN.....</b>		<b>35</b>
14.	Objetivo, estrategia y restricciones de inversión .....	35
14.1.	Estrategia de Inversión .....	35
14.2.	Gestión y Desarrollo del valor añadido.....	36
14.3.	Directrices de Inversión .....	37
14.4.	Apalancamiento permitido .....	38
14.5.	Garantías permitidas – Asistencia – Garantía sobre los Compromisos.....	39
14.6.	Cobertura .....	43
14.7.	Inversión a través de Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras .....	43
14.8.	Joint ventures.....	43
14.9.	Inversiones Líquidas .....	44
14.10.	Inversiones Cruzadas .....	44
14.11.	Reutilización.....	44
15.	Inversión Responsable y ESG ( <i>Environmental, Social, Governance</i> ) .....	44
15.1.	Introducción .....	44
15.2.	Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas (PRI) .....	46
15.3.	La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas .....	47
15.4.	Integración de los riesgos de sostenibilidad .....	48
15.5.	Impacto probable de los riesgos de sostenibilidad en los retornos .....	50

15.6.	Impactos adversos de la sostenibilidad .....	51
15.7.	Indicación de las características medioambientales o sociales que la Sociedad promueve .....	51
<b>(a)</b>	<b>Consumo energético del activo (hotel); .....</b>	<b>51</b>
<b>(b)</b>	<b>Porcentaje de la energía del activo (hotel) que proviene de fuentes renovables; .....</b>	<b>52</b>
<b>(c)</b>	<b>Intensidad energética;.....</b>	<b>52</b>
<b>(d)</b>	<b>Costes energéticos anuales; .....</b>	<b>52</b>
<b>(e)</b>	<b>Medidas de conservación de la energía;.....</b>	<b>52</b>
<b>(f)</b>	<b>Evaluación de la eficiencia energética; .....</b>	<b>52</b>
<b>(g)</b>	<b>Consumo de agua del activo (hotel), intensidad y costes; .....</b>	<b>52</b>
<b>(h)</b>	<b>Medidas de conservación del agua;.....</b>	<b>52</b>
<b>(i)</b>	<b>Cantidad de residuos peligrosos y no peligrosos generados; ....</b>	<b>52</b>
<b>(j)</b>	<b>Existencia de políticas medioambientales, código de conducta de los proveedores, programa de compras verdes/responsables y equipos relacionados; .....</b>	<b>52</b>
<b>(k)</b>	<b>Tasa de rotación de empleados, igualdad de género entre los empleados y políticas con respecto al acoso laboral. ....</b>	<b>52</b>
	<b>El Fondo no ha identificado ni designado ningún índice de referencia a estos efectos.....</b>	<b>52</b>
15.8.	Descripción del tipo de estrategia de inversión utilizada para lograr las características ambientales o sociales promovidas .....	52
15.9.	Descripción de los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados en la selección de las inversiones para alcanzar las características ambientales o sociales que promueve la Sociedad .....	54
<b>(a)</b>	<b>Un comité de sostenibilidad activo e interfuncional que se reúna al menos cuatro veces al año con una periodicidad trimestral y que informe regularmente al comité ejecutivo del hotel.....</b>	<b>54</b>
<b>(b)</b>	<b>Políticas internas implementadas dedicadas a ESG (así como las políticas de los operadores asociados) en materia de sostenibilidad, aspectos ambientales (por ejemplo, derechos humanos, trabajo, diversidad e inclusión). El Código de conducta deberá estar igualmente disponible. .</b>	<b>54</b>
<b>(c)</b>	<b>Seguimiento del rendimiento energético, del agua, y de los residuos, así como de la demografía de la plantilla, las horas de voluntariado y las donaciones a la comunidad (en efectivo y en especie). .....</b>	<b>54</b>
<b>(d)</b>	<b>Identificación y aplicación de acciones para mejorar las prácticas operativas con el fin de conservar los recursos, incluidos, entre otros, la energía, el agua, los residuos y los equipos y suministros operativos. ....</b>	<b>54</b>

(e)	<b>Programas de acción para el beneficio de la comunidad, el bienestar de los empleados y el compromiso de las comunidades, basado en la evaluación del impacto social y las necesidades. ....</b>	<b>54</b>
(f)	<b>Comunicación a los huéspedes, clientes y otras partes interesadas de las actividades del programa de sostenibilidad y la cultura local, el patrimonio y la naturaleza; y .....</b>	<b>54</b>
(g)	<b>Comunicación a la Sociedad sobre el progreso y el rendimiento de las actividades del programa de sostenibilidad (a través de los informes trimestrales de los inversores, así como de los informes anuales y otros avisos a lo largo del año, cuando sea pertinente).....</b>	<b>54</b>
(a)	<b>La consideración de las limitaciones y los riesgos relacionados con el cambio climático y la pérdida de la biodiversidad en la elaboración y la ejecución de los proyectos de inversión, incluido el desarrollo de soluciones de adaptación relacionadas con el clima para aumentar la resiliencia; .....</b>	<b>55</b>
(b)	<b>La mejora de la eficiencia de la energía y del agua y aumentar el uso de energías renovables o alternativas; y .....</b>	<b>55</b>
(c)	<b>La reducción de los residuos. ....</b>	<b>55</b>
(a)	<b>Aumentar los beneficios para las comunidades locales a través del empleo, la cadena de suministro, la preservación de la cultura y el patrimonio local, y la promoción de las empresas locales.....</b>	<b>55</b>
(b)	<b>Promover la diversidad, la inclusión y la igualdad en toda la plantilla. 55</b>	
(c)	<b>Garantizar que todas las operaciones y los principales proveedores se ajusten a las normas mundiales de derechos humanos. ..</b>	<b>55</b>
15.10.	Explicación de las inversiones utilizadas para lograr las características ambientales o sociales promovidas por la Sociedad .....	55
16.	Oportunidades de Coinversión .....	56
17.	Fondo Sucesor .....	57
18.	Prioridad .....	58
19.	Riesgos contingentes – Reservas .....	59
<b>CAPÍTULO III. SOCIEDAD GESTORA, ASESOR DE INVERSIONES, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DEPOSITARIO, AUDITOR, COMITÉ DE INVERSIONES Y COMITÉ DE SUPERVISIÓN .....</b>		<b>60</b>
20.	Sociedad gestora.....	60
20.2.	Otros Proveedores de Servicios de la Sociedad Gestora .....	60
20.3.	Mecanismos de cobertura de los riesgos de responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora .....	60
21.	Sustitución de la Sociedad gestora .....	60

22. Cese de la Sociedad Gestora .....	61
22.1. Cese sin causa .....	61
23. Gestor de Inversiones .....	63
24. Asesor de inversiones .....	64
24.1. Información corporativa .....	64
24.2. Deberes .....	64
24.3. Remuneración.....	66
25. Comité de Inversiones .....	66
25.1. Deberes y funciones .....	66
25.2. Composición .....	66
25.3. Reuniones.....	67
25.4. Quórum y votación.....	68
25.5. Gastos y remuneraciones.....	69
26. Ejecutivos Clave .....	69
27. Consejo de Administración.....	71
28. Depositario .....	72
29. Auditor.....	74
30. Comité de Supervisión .....	74
30.1. Composición .....	74
30.2. Funciones del Comité de Supervisión .....	75
30.3. Conflictos de interés .....	77
30.4. Acceso a la información.....	78
30.5. Actividades restringidas.....	78
30.6. Reuniones.....	79
30.7. Quórum y votaciones .....	80
30.8. Gastos y remuneraciones.....	82
30.9. Indemnización – Seguro .....	82
31. Operadores Hoteleros, Gestores Inmobiliarios, Gestores de Empresas y Promotores .....	82
32. Personas Indemnizables .....	84
<b>CAPÍTULO IV. COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA EMPRESA.....</b>	<b>88</b>
33. Remuneración de la Sociedad Gestora.....	88
33.1. Comisión de gestión .....	88

34. Gastos .....	89
35. Comisión de Gestión Inicial .....	93
36. Comisión de Adquisición .....	94
37. Comisión de Supervisión de la Propiedad .....	94
38. Comisión de Gestión de Proyectos .....	95
39. Gastos Específicos del Inversor .....	95
40. Comisión de suscripción .....	96
41. Información fiscal .....	97
41.1. Información FATCA .....	97
41.2. Información CRS.....	98
41.3. DAC 6.....	99
41.4. Normas ATAD.....	99
41.5. Otra información fiscal .....	100
41.6. Retenciones fiscales sobre las distribuciones a Inversores no residentes. Requisitos fiscales administrativos .....	101
<b>CAPÍTULO V. MISCELÁNEA .....</b>	<b>104</b>
42. Información Confidencial .....	104
43. Modificaciones del Folleto .....	106
<b>ANEXO I.....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>134</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>159</b>
1.3. Artículo 3. Domicilio Social .....	161
1.4. Artículo 5. Sociedad Gestora .....	162
1.5. Artículo 6. Depositario .....	162
1.6. Artículo 12. Derecho de información .....	168
1.7. Artículo 13. Adopción de Acuerdos .....	169
1.8. Artículo 16. Retribución de los Administradores .....	172

## **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Los términos en mayúsculas del presente Folleto tendrán el significado que se les atribuye en el **Anexo I**, salvo que el contexto requiera otra cosa.

Las referencias a disposiciones legales incluirán referencias a cualquier modificación o consolidación de dicha disposición, ya sea antes o después de la fecha del presente Folleto, y a cualquier reglamento o legislación subordinada elaborada en virtud de dicha disposición.

El **Anexo II** contiene una breve descripción de determinados factores de riesgo que deben ser considerados junto con otras cuestiones descritas en el presente Folleto. No obstante, dicha descripción de los factores de riesgo no pretende ser un resumen exhaustivo de todos los riesgos asociados a una inversión en la Sociedad. Antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto a la Sociedad, los potenciales inversores deben consultar a sus propios asesores.

Como **Anexo III**, se adjunta los Estatutos Sociales de la Sociedad



## **CAPÍTULO I. LA SOCIEDAD**

### **1. Información General**

#### 1.1. La Sociedad

1.1.1. La denominación de la sociedad de capital riesgo es 'Boscalt Hospitality EU, S.C.R., S.A.' (la "**Sociedad**").

1.1.2. La Sociedad se constituyó como sociedad de capital-riesgo, de conformidad con la Ley 22/2014, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Iñigo Casla Uriarte, el día 29 de julio de 2021, bajo el número 1748 de su protocolo.

#### 1.2. Domicilio Social

1.2.1. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Plaza de la Independencia 8, 3º derecha, 28001 Madrid (España).

#### 1.3. Duración

1.3.1. La Sociedad se constituye con una duración total estimada de diez (10) años desde la Fecha del Primer de Cierre (la "**Duración**"), o si es anterior, por decisión de la Junta de Accionistas, mediante una mayoría de Acciones que represente al menos el 75% del capital social de la Sociedad en la primera convocatoria, o el 70% en la segunda convocatoria.

1.3.2. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento antes del décimo (10º) aniversario de la Fecha del Primer Cierre, la Sociedad Gestora, con el consentimiento del Consejo de Administración, podrá, a propuesta del Gestor de Inversiones, prorrogar la Duración por dos (2) periodos adicionales consecutivos de un (1) año.

### **2. Régimen jurídico y legislación aplicable a la Sociedad**

#### 2.1. Régimen jurídico

2.1.1. La Sociedad se regulará por lo previsto en (i) sus estatutos sociales (los "**Estatutos**"), (ii) la Ley 22/2014, (iii) la Ley de Sociedades de Capital y (iv) por las disposiciones que los desarrollen o que puedan modificarlos o sustituirlos en el futuro.

## 2.2. Legislación aplicable y jurisdicción

2.2.1. El presente Folleto, así como cualquier litigio relacionado con el mismo se regirá por la legislación común española sustantiva.

2.2.2. Los tribunales de la ciudad de Madrid serán los únicos competentes para conocer de estos litigios.

## 3. **Compromisos**

3.1. El Compromiso mínimo de inversión en la Sociedad será de quinientos mil euros (500.000.-€) (el "**Compromiso Mínimo**"), sujeto al derecho de la Sociedad Gestora a aceptar Compromisos de menor cuantía a su discreción, siempre que se cumplan los requisitos legales aplicables.

3.2. La suma de los Compromisos individuales de todos los Accionistas en la Sociedad se entenderá por Compromisos Totales.

3.3. En la Fecha del Primer Cierre, o antes, los Accionistas suscribirán un Acuerdo de Suscripción en virtud del cual cada Accionista se comprometerá, de forma firme e irrevocable, a desembolsar el importe correspondiente a su Compromiso, en una o varias veces, a petición de la Sociedad Gestora mediante una Notificación de Desembolso, de acuerdo con los términos y condiciones de los Estatutos, el presente Folleto y el Acuerdo de Suscripción. La firma de un Acuerdo de Suscripción implica la aceptación de los Estatutos, del presente Folleto, así como la obligación de los Accionistas de cumplir con lo dispuesto en los mismos.

## 4. **Accionistas Aptos**

4.1. De conformidad con la Ley 22/2014, los inversores cualificados que pueden invertir en la Sociedad ("**Accionistas Aptos**") serán:

- (a) los considerados clientes profesionales de acuerdo con el artículo 205 de la Ley del Mercado de Valores ("**LMV**");
- (b) los que, a petición suya, puedan ser tratados como clientes profesionales de acuerdo con el artículo 206 de la LMV, considerando como mercado de referencia el de la Sociedad;
- (c) aquellos otros inversores (i) cuyo compromiso de inversión en la Sociedad ascienda, al menos, al Compromiso Mínimo, y (ii) declaren por escrito, en un documento distinto del Acuerdo de Suscripción, que son conscientes de los riesgos relacionados con la inversión en la Sociedad;
- (d) los administradores, ejecutivos o empleados de la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones;
- (e) inversores que invierten en entidades de capital-riesgo que coticen en bolsa; y
- (f) otros inversores que puedan justificar tener experiencia en la inversión, gestión o asesoramiento en entidades de capital-riesgo similares a la Sociedad.

#### 4.2. Personas Restringidas

4.2.1. La Sociedad podrá restringir o impedir, en la medida en que lo permita la legislación aplicable, la titularidad de Acciones o Compromisos (No Desembolsados) por parte de cualquier Persona si la Sociedad Gestora (que tendrá en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones) o el Consejo de Administración determinan que dicha:

- (a) propiedad puede ser perjudicial para la Sociedad;

- (b) propiedad puede dar lugar (ya sea individualmente o junto con otros Accionistas en las mismas circunstancias) a que la Sociedad incurra en cualquier responsabilidad por cualquier impuesto, ya sea creado o impuesto y ya sea en España, o en cualquier otro lugar, o a que sufra desventajas pecuniarias en las que no incurriría o sufriría si las circunstancias fuesen las mismas; o a que la Sociedad deba registrar sus Acciones de acuerdo con las leyes de cualquier jurisdicción distinta de la española o a que se produzca un incumplimiento de cualquier ley o reglamento aplicable a esa Persona, la Sociedad, la Sociedad Gestora o el Gestor de Inversiones, ya sea la ley española o cualquier otra ley;
- (c) persona no cumple con cualquier solicitud de información en virtud de FATCA o del *Common Reporting Standard* de conformidad con los términos del presente Folleto, los Estatutos o las disposiciones de su Acuerdo de Suscripción; o
- (d) persona no es un Accionista Apto.

(siendo dicha Persona una Persona Restringida y, a efectos aclaratorios, una Persona que no un Accionista Apto, se considerará automáticamente una "**Persona Restringida**")

#### 4.3. Recursos contra las Personas Restringidas

4.3.1. En la medida en que lo permita la legislación aplicable, la Sociedad podrá:

- (a) negarse a emitir Acciones y negarse a registrar cualquier Transmisión de Acciones/Compromiso (No Desembolsado) cuando dicha emisión, registro, Transmisión o cesión pudiera dar lugar a la titularidad legal o real de dichas/os Acciones/Compromisos (No Desembolsados) por parte de una Persona Restringida; y

(b) exigir en cualquier momento a cualquier Persona cuyo nombre esté inscrito en el registro de Accionistas o de Compromisos (No Desembolsado) o que pretenda registrar una Transmisión en el registro de Accionistas o de Compromisos (No Desembolsados), que entregue a la Sociedad cualquier información, respaldada por una declaración jurada, que considere necesaria para determinar si la titularidad real de las Acciones/Compromiso (No Desembolsado) de dicho Accionista corresponde a una Persona Restringida, o si dicho registro dará lugar a la titularidad real de dichas/os Acciones/Compromisos (No Desembolsado) por parte de una Persona Restringida.

4.3.2. Si resulta que un Inversor es una Persona Restringida, la Sociedad podrá en la medida en que lo permita la legislación aplicable:

- (a) (en la medida en que dicha Persona Restringida tenga un voto respecto al acuerdo correspondiente) rechazar el voto de la Persona Restringida y suspender sus derechos de voto en la Junta de Accionistas y no tener en cuenta su voto sobre cualquier asunto que requiera el voto de los Accionistas de conformidad con los Estatutos o el presente Folleto; y/o
- (b) retener todos los dividendos pagados o por pagar u otras sumas distribuidas o por distribuir respecto a las Acciones de las que sea titular la Persona Restringida y retener de cualquier distribución de este tipo cualquier importe en concepto de impuestos u otras cargas que puedan ser pagaderas o soportadas por la Sociedad como resultado de la participación de dicha Persona Restringida en la Sociedad; y/o
- (c) ordenar a la Persona Restringida que venda sus Acciones y ceda su Compromiso No Desembolsado y que demuestre a la Sociedad que dicha venta se ha realizado dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes al envío de la correspondiente notificación, con sujeción en cada caso a las restricciones aplicables a la Transmisión, tal y como se establece en el apartado 6; y/o
- (d) reducir o rescindir el Compromiso No Desembolsado de la Persona Restringida; y/o

(e) destituir a cualquier representante de la Persona Restringida de cualquier Comité de Supervisión o de cualquier otro comité o consejo en el que esté representada dicha Persona Restringida.

4.3.3. A efectos aclaratorios, la Sociedad está autorizada a aplazar cualquiera de sus obligaciones de pago a una Persona Restringida en virtud del apartado 4.3.2 hasta que la Sociedad disponga de suficiente efectivo para proceder al pago.

## **5. Acciones**

### **5.1. Características generales de las acciones**

5.1.1. La Sociedad se constituye con un capital social de un millón doscientos mil (1.200.000) euros, representado por 1.200.000 Acciones de un (1) euro de valor nominal.

5.1.2. Las acciones serán nominativas.

5.1.3. Las Acciones estarán representadas por certificados nominativos que podrán representar una o varias Acciones, teniendo los Accionistas derecho a su emisión y recepción. Dichos certificados contendrán la información requerida en la Ley de Sociedades de Capital. La inscripción del Accionista en el registro de Accionistas de la Sociedad acreditará la titularidad de las correspondientes Acciones por parte de cada Accionista.

5.1.4. El valor de las Acciones se calculará como el resultado de dividir el patrimonio neto de la Sociedad entre el número de Acciones, ponderado por los derechos económicos que, según los Estatutos y el presente Folleto, corresponden a cada Clase.

5.1.5. El valor de las Acciones será determinado por la Sociedad Gestora, como mínimo, con carácter anual.

### **5.2. Clases**

5.2.1. Podrán emitirse las siguientes clases:

(a) **"Acciones del Inversor"**, emitidas en las siguientes subclases:

- (i) Acciones de Clase A, reservada a Inversores Principales que hayan suscrito un Compromiso de entre 5.000.000.-€ y el veinticinco por ciento (25%) de los Compromisos Totales;
- (ii) Acciones de Clase B, reservadas para Inversores que hayan suscrito un Compromiso de entre 2.000.000.-€ (incluido) y 5.000.000.-€ (excluido);
- (iii) Acciones de Clase C reservadas para Inversores que hayan suscrito un Compromiso menor a 2.000.000.-€ (excluido);

(b) **"Acciones CI"**, que (i) serán suscritas por los Accionistas CI Aptos; (ii) otorgarán el derecho a recibir distribuciones de Carried Interest; (iii) se emitirán en a un precio fijo de 1.-€ cada una y cuya suscripción y pago disminuirá el Compromiso del suscriptor correspondiente (si lo hubiera) y se considerará una Aportación de Capital;

(c) **"Acciones del Promotor"**, que: (i) están reservadas al Gestor de Inversiones y a sus Afiliadas y gerentes, administradores o directivos (incluidos los Ejecutivos Clave, directa o indirectamente a través de vehículos con fines especiales), y (ii) tienen los mismos derechos financieros que las Acciones de Clase C.

### 5.3. Derechos económicos y otros derechos

5.3.1. Las Acciones confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre los activos de la Sociedad en proporción a su participación en la misma en los términos de los Estatutos y del presente Folleto, con sujeción a los derechos de la Clase que posean.

5.3.2. Las Acciones conferirán otros derechos a los Accionistas de acuerdo con su Clase correspondiente de acuerdo con el presente Folleto y los Estatutos.

### 5.4. Reembolso de Acciones

- 5.4.1. Los Accionistas podrán obtener el reembolso íntegro de sus Acciones tras la disolución y liquidación de la Sociedad. Las Acciones serán reembolsadas a su Valor Liquidativo sin cargo alguno para el Accionista.

## **6. Transmisión de Acciones**

- 6.1. Ninguna Transmisión de la totalidad o parte de las Acciones, ya sea voluntaria o forzosa, será válida o efectiva si incumple las disposiciones previstas en los Estatutos a estos efectos.
- 6.2. Las Transmisiones de Compromisos No Desembolsados estarán sujetas a las disposiciones de los Estatutos relativas a la Transmisión de Acciones *mutatis mutandis*. Sin perjuicio de lo anterior, respecto a la Transmisión de la totalidad o parte de los Compromisos No Desembolsados de un Inversor, el Accionista Cedente y el Cesionario también deberán proporcionar a la Sociedad Gestora y en una forma aceptable para ésta, información que permita a la Sociedad Gestora (que tendrá en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones) como el Consejo de Administración asegurarse de que el Cesionario cuenta con activos suficientes para satisfacer los Compromisos No Desembolsados y que, por lo demás, cumple los requisitos de idoneidad de los inversores y otros requisitos establecidos por la Sociedad. En determinados casos, la Transmisión de Compromisos No Desembolsados podrá estar sujeta al consentimiento de cualquier prestamista en virtud de una Línea de Crédito.

## **7. Aportaciones de Capital**

- 7.1. Las Aportaciones de Capital de los Accionistas a la Sociedad se realizarán en los términos previstos en los Estatutos y en el presente Folleto.
- 7.2. No obstante lo anterior, las Aportaciones de Capital podrán adoptar la modalidad de Aportaciones de Capital de los Accionistas acordadas por unanimidad por todos los Accionistas de la Sociedad en una Junta de Accionistas, siempre que dicha Aportación de Capital se realice en proporción a los Compromisos de cada Accionista sobre los Compromisos Totales.



- 7.3. El Compromiso de cada Inversor será pagadero en cada Fecha de Desembolso a prorrata (sujetos a ajustes, según determine la Sociedad Gestora, que tengan en cuenta las características de las Clases y, en particular, el diferente nivel de la Comisión de Gestión) hasta la liquidación de la Sociedad.
- 7.4. Antes de cada Fecha de Desembolso, la Sociedad Gestora emitirá una Notificación de Desembolso solicitando a los Accionistas que realicen la correspondiente Aportación de Capital en esa Fecha de Desembolso. Dichas aportaciones representarán las Aportaciones de Capital de cada Inversor y reducirán el Compromiso No Desembolsado de cada uno de ellos, excepto cuando las Aportaciones de Capital se devuelvan a los Inversores y estén sujetas a reinversión.
- 7.5. La Aportación de Capital que se deba realizar a la Sociedad a raíz de una Notificación de Desembolso deberá pagarse en un plazo de diez (10) Días Hábiles.
- 7.6. No obstante lo anterior, si la Aportación de Capital efectiva que debe pagar un Accionista cambia después de la entrega de una Notificación de Desembolso (debido, por ejemplo, a un cambio en el importe o la naturaleza de la Inversión o a un incumplimiento por parte de un Accionista), la Sociedad Gestora (tras la solicitud del Gestor de Inversiones o del Consejo de Administración) emitirá una nueva Notificación de Desembolso revisada a los Accionistas. Dichos Accionistas pagarán una Aportación de Capital adicional a más tardar en la Fecha de Desembolso especificada en dicha nueva Notificación de Desembolso actualizada, que se producirá -a efectos aclaratorios- en un plazo de diez (10) Días Hábiles.
- 7.7. El saldo del Compromiso No Desembolsado de cada Accionista será pagadero a plazos en cada Fecha de Desembolso, de forma proporcional a los Compromisos Totales (sujeto a los ajustes que determine la Sociedad Gestora para tener en cuenta las características de las Clases y, en particular, el diferente nivel de la Comisión de Gestión) durante el Periodo de Inversión en la medida que la Sociedad Gestora (a petición del Gestor de Inversiones o del Consejo de Administración) pueda requerir para los siguientes fines:

(a) realizar Inversiones, incluidas las Inversiones de Seguimiento;

- (b) para satisfacer la necesidad de efectivo adicional en relación con cualquier Inversión;
- (c) a efectos de capital circulante y para satisfacer necesidades de tesorería de cualquier naturaleza o crear Reservas;
- (d) reembolsar cualquier Línea de Crédito pendiente (incluyendo cualquier Contrato de Préstamo Puente) y cumplir con las obligaciones y responsabilidades derivadas de la misma (incluyendo cualquier obligación de pago de acuerdo con los términos de los documentos de financiación pertinentes);
- (e) pagar los Gastos;
- (f) cumplimiento de cualquier otra obligación de la Sociedad, de cualquier Sociedad Holding o Sociedad Tenedora, incluyendo garantías, indemnizaciones y compromisos de la Sociedad, de cualquier Sociedad Holding o Sociedad Tenedora (por ejemplo, cuando se haya presentado una reclamación en virtud de cualquier garantía, indemnización u otra obligación contraída por la Sociedad en relación con una Inversión o una Inversión liquidada).

7.8. Una vez finalizado el Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora, previa solicitud del Gestor de Inversiones y con el consentimiento previo del Consejo de Administración, sólo solicitará el desembolso de cualquier Compromiso No Desembolsado restante en la medida necesaria, según determine la Sociedad Gestora (previa solicitud del Gestor de Inversiones), para:

- (a) completar cualquier Inversión respecto a la cual la Sociedad se haya comprometido a invertir al final del Período de Inversión;
- (b) hacer cualquier Inversión de Seguimiento;
- (c) satisfacer la necesidad de pagos adicionales en efectivo en relación con cualquier Inversión existente o Inversión de Seguimiento;

- (d) ejecutar las opciones, warrants, valores convertibles, compras u otros derechos que existan a partir de y/o con posterioridad al final del Periodo de Inversión;
- (e) reembolsar cualquier Línea de Crédito pendiente (incluida cualquier Contrato de Préstamo Puente) y cumplir con las obligaciones y responsabilidades derivadas de la misma (incluidas las obligaciones de pago de acuerdo con los términos de los documentos de financiación correspondientes);
- (f) pagar los Gastos;
- (g) cumplir cualquier otra obligación de la Sociedad, de cualquier Sociedad Holding o de la Sociedad Tenedora, incluso en virtud de garantías, indemnizaciones, convenios y compromisos de la Sociedad, de cualquier Sociedad Holding o de la Sociedad Tenedora (por ejemplo, cuando se haya presentado una reclamación en virtud de cualquier garantía, indemnización u otras obligaciones contraídas por la Sociedad en relación con una Inversión o una Inversión dispuesta);
- (h) hacer frente a cualquier Clawback del Accionista de acuerdo con el apartado 9.10.

7.9. En determinadas circunstancias, un prestamista en virtud de una Línea de Crédito puede tener derecho a solicitar el pago de los Compromisos No Desembolsados. El incumplimiento por parte de un Accionista de una solicitud de dicho prestamista u otro cesionario en virtud de cualquier Línea de Crédito de pagar su Compromiso No Desembolsado se considerará, a todos los efectos, como si dicho incumplimiento fuera un incumplimiento de una Notificación de Desembolso.

7.10. Cualquier prestamista en el marco de una Línea de Crédito (incluido un Contrato de Préstamo Puente) podrá ser autorizado por la Sociedad a emitir una Notificación de Desembolso. Todo prestamista así autorizado deberá cumplir con el apartado 7.5 como si fuera la Sociedad Gestora. Salvo que se especifique lo contrario en la notificación de la Sociedad Gestora a los Accionistas, la autorización de cualquier prestamista para emitir Notificaciones de Desembolso no afectará al derecho de la Sociedad Gestora a emitir Notificaciones de Desembolso.

7.11. En relación con el reembolso de endeudamiento pendiente de pago en virtud de una Línea de Crédito de la Sociedad (incluido un Contrato de Préstamo Puente) o de cualquier Sociedad Holding o Sociedad Tenedora, si dichas cantidades prestados son reembolsados directamente por los Accionistas al acreedor en virtud de dicha Línea de Crédito a petición de dicho acreedor:

(a) dichos importes se considerarán, no obstante, como Aportaciones de Capital a todos los efectos de este Folleto, pero no se emitirán Acciones a los Accionistas a cambio de dicho pago; y

(b) el Compromiso No Desembolsado de dicho Accionista se reducirá en consecuencia por el importe de dicho pago directo.

## **8. Accionistas en Mora**

8.1. Los Accionistas deberán ser conscientes de que el cumplimiento puntual de las Notificaciones de Desembolso es esencial para que la Sociedad pueda llevar a cabo su actividad con éxito.

8.2. Si un Accionista no paga, por cualquier motivo (incluso cuando dicho incumplimiento se deba a la quiebra, insolvencia, disolución, liquidación u otro acontecimiento similar de dicho Accionista), a la Sociedad (o, de conformidad con el apartado 7.10, un prestamista o su cesionario en virtud de una Línea de Crédito) un importe que sea objeto de una Notificación de Desembolso (incluidos los importes pagaderos a un prestamista en virtud de una Línea de Crédito) o de una notificación que exija el pago de Gastos Específicos del Inversor de conformidad con el apartado 39 o de otros importes que un Accionista deba pagar en virtud de los Documentos de la Sociedad en un plazo de diez (10) Días Hábiles después de que la Sociedad Gestora haya proporcionado a dicho Accionista una notificación de Importe en Mora (tal y como se define en los Estatutos), dicho incumplimiento constituirá un incumplimiento y el Accionista será un "**Accionista en Mora**" y se aplicarán las disposiciones de los Estatutos.

## **9. Distribuciones**

- 9.1. Salvo que se acuerde lo contrario con, al menos, el Consentimiento del 50% de los Inversores, todo el Efectivo Neto Distribuible se distribuirá a los Accionistas tan pronto como sea posible después de que el importe correspondiente esté disponible para su distribución, según determine la Sociedad Gestora, considerando la propuesta presentada por el Gestor de Inversiones y con la aprobación previa del Consejo de Administración. Las distribuciones estarán sujetas a las formalidades y requisitos previstos en las leyes aplicables y en los Estatutos.
- 9.2. El Efectivo Neto Distribuible se repartirá entre las Clases de Acciones (A, B y C) (incluidos los titulares de Acciones del Promotor), descontando los Gastos asignados a cada Clase de acuerdo con los términos del Folleto y ajustado por los derechos de distribución que hayan sido reducidos o anulados de los Accionistas en Mora según los Estatutos; por tanto, a cada Clase se le asignará su proporción de Efectivo Neto Distribuible que estará disponible para su distribución a los titulares de Acciones de la Clase en cuestión a prorrata entre los Accionistas de la misma Clase (dicho importe de Efectivo Neto Distribuible asignado a cada Clase de Acciones será, respecto a cada Clase, los "**Ingresos por Inversiones Asignados a cada Clase**") con sujeción a lo siguiente.
- 9.3. Dentro de cada Clase de Acciones (A, B y C) (incluidos los titulares de Acciones del Promotor), el importe de los Ingresos por Inversiones Asignado a cada Clase se distribuirá en el siguiente orden:
- (a) Primero, el 100% a los Accionistas de cada Clase en concepto de reembolso de sus Aportaciones de Capital no devueltas;
  - (b) Segundo, el 100% a los Accionistas de cada Clase en proporción a sus Aportaciones de Capital hasta que hayan recibido distribuciones equivalentes a un interés compuesto del 8% anual calculado anualmente (el "**Retorno Preferente**") sobre las Aportaciones de Capital realizadas y no devueltas, desde la fecha de pago de las mismas hasta la fecha de reembolso a través de distribuciones;
  - (c) Tercero (el "**Catch Up**"), el 100% a los titulares de las Acciones CI hasta que hayan recibido una suma igual al 20% de los importes distribuidos a los Accionistas en virtud del apartado (b) anterior y de este apartado (c); y

(d) Cuarto, cualquier exceso de Efectivo Neto Distribuible se repartirá de la siguiente manera (i) 80% a los Accionistas de cada Clase a prorrata y (ii) 20% a los titulares de Acciones CI a prorrata;

(el Catch Up y el pago del 20% según los puntos (c) y (d) a los Accionistas CI se denominan "**Carried Interest**").

si bien, las distribuciones a cada titular de Acciones CI en virtud de este apartado 9.3 respecto al Carried Interest se reducirán en un importe total igual a las Distribuciones Fiscales efectuadas previamente a las Acciones CI en virtud del apartado 9.7.

9.4. Los importes desembolsados a través de una Línea de Crédito, incluido un Contrato de Préstamo Puente, no se considerarán una Aportación de Capital a los efectos del apartado 9.3, hasta que los Accionistas hayan realizado una Aportación de Capital para reembolsar la disposición de dicha Línea de Crédito, o Contrato de Préstamo Puente (y en el caso de que dicha Línea de Crédito se reembolse parcialmente, sólo el importe de dicho reembolso constituirá una Aportación de Capital a dichos efectos).

9.5. A efectos aclaratorios, los Accionistas en Mora quedan excluidos a efectos del cálculo de la asignación del beneficio atribuible a las Inversiones.

9.6. La Sociedad no realizará ninguna distribución en especie de activos.

9.7. Distribución Fiscal de las Acciones CI

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 9.1 a 9.6, cada titular de Acciones CI tendrá derecho a recibir de la Sociedad distribuciones en efectivo por el importe necesario para hacer frente a las Obligaciones Fiscales del pago del Carried Interest ("**Distribuciones Fiscales**"). Dichas Distribuciones Fiscales reducirán el importe de las futuras distribuciones que se realicen al titular de las Acciones CI en virtud del apartado 9.3.

9.8. Limitaciones a las distribuciones

9.8.1. La Sociedad no estará obligada a realizar ninguna distribución:

- (a) a menos que haya suficiente efectivo disponible;
- (b) que, en opinión razonable de la Sociedad Gestora o del Consejo de Administración, deje o pueda dejar a la Sociedad con un capital social inferior a 1.200.000 euros;
- (c) si la Sociedad Gestora (considerando la propuesta presentada por el Gestor de Inversiones), previo consentimiento del Consejo de Administración decide retener dicho importe como efectivo de reinversión en la Sociedad y reciclar dichos importes en lugar de realizar un nuevo desembolso de fondos en virtud del apartado 9.9 siguiente;
- (d) que haga que la Sociedad sea insolvente; o
- (e) que, en opinión tanto de la Sociedad Gestora (teniendo en cuenta también la opinión del Gestor de Inversiones) como del Consejo de Administración, deje o pueda dejar a la Sociedad con fondos o beneficios insuficientes para hacer frente a cualquier obligación, pasivo o contingencia presente o futura (incluida la Comisión de Gestión y cualquier obligación de pago en virtud de cualquier Línea de Crédito).

## 9.9. Efectivo de Reinversión y reutilización de las Aportaciones de Capital

### 9.9.1. Distribuciones de Efectivo Neto Distribuible atribuibles a:

- (a) una Inversión que sea refinanciada, sindicada, reembolsada o dispuesta de otro modo antes de que finalice el Periodo de Inversión (en tal caso, hasta el coste de adquisición de dicha Inversión); o
- (b) Aportaciones de Capital exigidas a los Accionistas para cubrir los costes de financiación previstos u obligaciones respecto a una Inversión que ya no resulten exigibles para tal fin (en su totalidad o en parte); o
- (c) Aportaciones de Capital exigidas a los Accionistas para cubrir el pago de Gastos o con fines de capital circulante cuando dicho pago no resulte ya exigible para tal fin.

(siendo dichos importes el "**Efectivo de Reinversión**") podrán ser, a determinación de la Sociedad Gestora, (tras la propuesta del Gestor de Inversiones a este respecto) (a) distribuidos a los Accionistas, en cuyo caso incrementarán el Compromiso No Desembolsado de cada Accionista en un importe igual al importe del Efectivo de Reinversión distribuido y dichos importes estarán disponibles para nuevos desembolsos , o (b) retenidos (total o parcialmente) en la Sociedad y reinvertidos en lugar de realizar un nuevo desembolso, aplicándose dicho importe de Efectivo de Reinversión reutilizado de conformidad con la Estrategia de Inversión.

#### 9.10. Clawback de los Accionistas

9.10.1. La Sociedad podrá exigir, mediante una Notificación de Desembolso, que los Accionistas (o antiguos Accionistas) devuelvan a la Sociedad cualquier cantidad distribuida por la Sociedad a los Accionistas (o antiguos Accionistas) en circunstancias en las que la Sociedad o cualquier Sociedad Holding o Sociedad Tenedora incurra en cualquier obligación o responsabilidad efectiva o potencial con cualquier persona y que la Sociedad, una Sociedad Holding o Sociedad Tenedora no tenga fondos suficientes para pagar (un "**Clawback de los Accionistas**").

9.10.2. El Clawback de los Accionistas (o antiguos Accionistas) será proporcional a los importes en los que se habrían reducido las distribuciones totales de la Sociedad a los Accionistas si el importe correspondiente no se hubiera distribuido nunca. El importe que cualquier Accionista deba devolver a la Sociedad en concepto de Clawback de los Accionistas se limitará a la suma de:

(a) el Compromiso No Desembolsado de dicho Accionista; más

(b) el importe total distribuido por la Sociedad a dichos Accionistas (o antiguos Accionistas), siempre que dicho importe no supere el cincuenta por ciento (50%) del Compromiso de dicho Accionista.



9.10.3. La capacidad de la Sociedad de exigir el Clawback de los Accionistas caducará a los tres (3) años a Duración, a menos que la reclamación relativa a cualquier obligación o responsabilidad (incluida cualquier reclamación de indemnización o adelanto de reclamaciones y gastos a cualquier Persona Indemnizable) se haya hecho valer contra la Sociedad antes del final de dicho período de tres años y el Accionista haya recibido una notificación por escrito antes del vencimiento de dicho período de tres años indicando que existe una reclamación que dará o puede dar lugar a un Clawback de los Accionistas.

#### 9.11. Clawback

9.11.1. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 21, en el momento de la extinción de la Sociedad, cada Accionista CI deberá devolver a la Sociedad las distribuciones de Carried Interest previamente recibidas únicamente en la medida en que:

(a) dicho Accionista CI haya recibido distribuciones acumuladas de Carried Interest superiores al veinte por ciento (20%) de todas las distribuciones (distintas de las devoluciones de las Aportaciones de Capital) realizadas por la Sociedad a sus Accionistas y a los Accionistas CI de conformidad con el apartado 9.3; o

(b) los Accionistas no hayan recibido distribuciones acumuladas iguales a la suma de sus Aportaciones de Capital ni distribuciones acumuladas que representen el Retorno Preferente,

(dicho déficit en virtud del apartado 9.11.1(a) o el 9.11.1(b) anteriores, se denominará el "**Pago de Clawback**"), en ambos casos, aplicado de forma agregada cubriendo todas las distribuciones de la Sociedad.

9.11.2. Cuando un Accionista CI deba efectuar un Pago de Clawback de conformidad con el apartado 9.11.1, el Accionista CI deberá reembolsar las respectivas cantidades para garantizar que el Pago de Clawback se efectúe en su totalidad. Sin embargo, en ningún caso se exigirá a un Accionista CI que devuelva un importe superior a las distribuciones de Carried Interest recibidas por dicho Accionista CI, sus miembros o los beneficiarios previstos del Carried Interest asignados a dicho Accionista CI, libres de cualquier Obligación Fiscal del pago de Carried Interest.

9.11.3. Cualquier cantidad devuelta por un Accionista CI a la Sociedad, de conformidad con los apartados 9.11.1 y 9.11.2 anteriores, se distribuirá entre los Accionistas correspondientes en proporción a:

- (a) el exceso de distribuciones acumuladas de Carried Interest al Accionista CI correspondiente, tal y como se describe en el apartado 9.11.1(a); o
- (b) el déficit del Retorno Preferente, tal y como se describe en el apartado 9.11.1(b) anterior, según corresponda, respecto a cada Accionista.

## **10. Valoración y Valor Liquidativo**

### **10.1. Valor Liquidativo de las Acciones**

10.1.1. La Sociedad Gestora calculará periódicamente el Valor Liquidativo de las Acciones, de acuerdo con el artículo 64 de la Ley 22/2014 y la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, estados financieros y estados de información reservada a las entidades de capital-riesgo (y por las disposiciones que la modifiquen o sustituyan en cada momento) ("**Circular 11/2008**").

10.1.2. El Valor Liquidativo de cada Clase se calculará en euros en el último día natural de cada Año Fiscal (la "**Fecha de Valoración**").

10.1.3. La Sociedad Gestora calculará el Valor Liquidativo para Clase de la siguiente manera: cada Clase participará en la Sociedad según la cartera y los derechos de distribución atribuibles a cada una de ellas. El valor de la cartera total y los derechos de distribución atribuidos a una Clase concreta en una Fecha de Valoración determinada, ajustado con los pasivos relativos a esa Clase en esa Fecha de Valoración, representa el Valor Liquidativo total atribuible a dicha Clase en tal Fecha de Valoración. Se calculará un Valor Liquidativo por Acción de forma separada, como consecuencia de estos factores variables, para cada Clase de la siguiente manera: el Valor Liquidativo de esa Clase en esa Fecha de Valoración dividido por el número total de Acciones de esa Clase en circulación en tal Fecha de Valoración.

10.1.4. El Valor Liquidativo por Acción podrá redondearse al alza o a la baja hasta el céntimo entero más próximo de la moneda en la que se calcule el Valor Liquidativo de las acciones correspondientes.

10.1.5. La Sociedad Gestora comunicará los Valores Liquidativos a los Accionistas en el Informe Anual.

## 10.2. Suspensión eventual del Valor Liquidativo

10.2.1. La Sociedad Gestora (incluso a propuesta del Gestor de Inversiones o del Consejo de Administración) podrá suspender en cualquier momento, y ocasionalmente, la determinación del Valor Liquidativo de las Acciones, la emisión de las Acciones a los suscriptores, el reembolso de las Acciones, y/o las conversiones de Acciones de cualquier clase en cualquiera de las siguientes circunstancias:

(a) cuando la suspensión sea exigida por la ley o por un proceso judicial;

(b) cuando, por cualquier motivo, la Sociedad Gestora (que tendrá en cuenta la opinión del Consejo de Administración), determine que dicha suspensión redundará en beneficio de los Accionistas;

(c) cuando se publique el aviso de convocatoria de la Junta de Accionistas con el fin de liquidar la Sociedad.

10.2.2. Cualquier suspensión podrá ser notificada por la Sociedad a los Accionistas por la Sociedad Gestora de la forma que considere oportuna a cualesquiera otras partes que puedan verse afectadas por la misma.

## 10.3. Valor Liquidativo de la Sociedad

10.3.1. El activo total neto de la Sociedad será el resultado de la diferencia entre el activo bruto y el pasivo de la Sociedad, tal y como determina la Ley 22/2014 y la Circular 11/2008.

10.3.2. El valor de los activos de la Sociedad se determinará de la siguiente manera:

- (a) el valor razonable de las Inversiones que sean propiedades, terrenos o activos inmobiliarios similares ("**Propiedades**") registradas a nombre de las Sociedades Holding y de las Sociedades Tenedoras se valorará como se describe más detalladamente en el apartado 11;
- (b) los valores que cotizan en bolsa o se negocian en otro mercado regulado se valorarán sobre la base del último valor bursátil o de mercado publicado disponible;
- (c) las participaciones en OIC no cotizadas se valorarán según su último valor liquidativo oficial y disponible, comunicado o facilitado por dichos OIC no reguladas o sus agentes, o según sus últimos valores liquidativos no oficiales (es decir, estimaciones de los valores liquidativos) si son más recientes que sus últimos valores liquidativos oficiales. El valor liquidativo oficial o no oficial de un OIC podrá ajustarse para tener en cuenta las solicitudes y distribuciones de capital posteriores y los gastos de reembolso aplicables, cuando proceda. La Sociedad Gestora ajustará el valor liquidativo u otra valoración así facilitada cuando la Sociedad Gestora considere que dicha valoración liquidativa u otra información de valoración no refleja con exactitud los intereses de la Sociedad en dicho OIC, ya sea porque dicha información se ha generado con retraso desde el propio punto de valoración del OIC, por un cambio en los mercados o por cualquier otro motivo. El Valor Liquidativo es definitivo y vinculante a pesar de que pueda haberse basado en valores liquidativos no oficiales o estimados;
- (d) el valor de cualquier efectivo en mano o en depósito, letras y pagarés y cuentas por cobrar, gastos pagados por adelantado, dividendos en efectivo e intereses declarados o devengados como se indica anteriormente, y que aún no se hayan recibido, se considerará el importe total de los mismos, a menos que sea improbable que se reciban, en cuyo caso el valor de los mismos se obtendrá tras realizar el descuento que la Sociedad Gestora considere adecuado en ese caso para reflejar su valor real;

- (e) las inversiones en valores de capital-riesgo distintos de los mencionados anteriormente se estimarán con el debido cuidado y de buena fe, de acuerdo con las Directrices Internacionales de Valoración de Capital Privado y Capital-Riesgo (*International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines*) o con cualquier otra directriz de valoración aprobada por *Invest Europe* apruebe en su momento;
- (f) todos los demás activos se valorarán a su valor razonable, determinado de buena fe con arreglo a los procedimientos establecidos por la Sociedad Gestora.

10.3.3. La Sociedad Gestora, a petición del Gestor de Inversiones y previo consentimiento del Consejo de Administración, podrá permitir que se utilice algún otro método de valoración si considera que dicha valoración refleja mejor el valor razonable de cualquier activo o pasivo de la Sociedad. Este método se aplicará entonces de forma consistente.

## **11. Valoración por parte de Tasadores Independientes – Comité de Valoración Externo**

### 11.1. Tasadores Independientes

11.1.1. A efectos de tasar el valor razonable de las Propiedades, la Sociedad Gestora (a petición del Gestor de Inversiones o del Consejo de Administración) designará, para cada Propiedad, como tasador independiente a una empresa profesional independiente de tasación inmobiliaria (cada una de ellas, un Tasador Independiente) que esté autorizada, en su caso, y que opere en la jurisdicción en la que se encuentre la correspondiente Inversión.

11.1.2. Al evaluar el valor razonable de las Propiedades, el Tasador Independiente tendrá en cuenta, en principio y en la medida de lo posible a la luz de las características específicas del mercado y de la Propiedad en cuestión, las directrices profesionales aplicables a tasadores y/o cualquier método de valoración reconocido respecto al tipo de Propiedad en cuestión en el mercado correspondiente.

11.1.3. Los nombres de los Tasadores Independientes designados se publicarán en el Informe Anual. Los Accionistas podrán informarse de los nombres de los Tasadores Independientes de cada Propiedad en el domicilio social de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora prevé que el Tasador Independiente contratado para evaluar el valor razonable de una Propiedad sea sustituido cada tres años.

## 11.2. Comité de Valoración Externo

11.2.1. Las valoraciones proporcionadas por los Tasadores Independientes serán revisadas por un comité de valoración externo compuesto por miembros nombrados por la Sociedad Gestora (incluidos representantes de la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Consejo de Administración, el Asesor de Inversiones y otros expertos inmobiliarios independientes) (el "**Comité de Valoración Externo**"). Las valoraciones aprobadas por el Comité de Valoración Externo se presentarán para su finalización y aprobación por parte de la Sociedad Gestora (que tendrá en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones y del Consejo de Administración).

## 11.3. Valoración Anual

11.3.1. El valor razonable de las Propiedades de la Sociedad será valorado por uno o más Tasadores Independientes al menos una vez al año (la "**Valoración Anual**").

11.3.2. La Valoración Anual se utilizará para valorar cada Propiedad en relación con el cálculo del Valor Liquidativo en cada Fecha de Valoración durante el siguiente periodo de doce meses, a menos que, en opinión de la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Consejo de Administración, se produzca un cambio importante en la situación económica general o en el estado de la Propiedad en cuestión que requiera una nueva valoración, que se llevará a cabo de conformidad con el apartado 11.3.1.

## 12. **Información a los Accionistas**

12.1. La información a los Accionistas se elaborará para que sea completa y comprensible. Sin perjuicio de las obligaciones de notificación establecidas con carácter general por la Ley 22/2014 y demás normativa aplicable, la Sociedad Gestora facilitará a los Accionistas la información descrita en este apartado:

12.1.1. Un informe trimestral (el "**Informe Trimestral**") que detalle:

- (a) los importes desembolsados por los Accionistas durante el trimestre anterior;
- (b) cualquier distribución a los Accionistas durante el trimestre anterior;
- (c) la valoración no auditada de las Inversiones;
- (d) cualquier cambio en la valoración de los valores cotizados (si los hubiese) que posea la Sociedad.

El primer Informe Trimestral se emitirá seis (6) meses después de la Fecha del Primer Cierre. Los Informes Trimestrales se emitirán en un plazo de sesenta (60) días naturales tras el final del trimestre correspondiente.

12.1.2. Dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes al final de cada Año Fiscal se publicará el informe anual de la Sociedad (el "**Informe Anual**"). El Informe Anual incluirá, entre otros aspectos, los estados financieros auditados, una descripción de los activos de la Sociedad, un informe del auditor, un informe de gestión y un cálculo del valor de los activos de la Sociedad al final del Año Fiscal. El primer Informe Anual abarcará el período comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad y el 31 de diciembre de 2021.

12.2. Los siguientes documentos están a disposición de los Accionistas para su consulta de manera gratuita, durante el horario laboral habitual en el domicilio social de la Sociedad Gestora:

- (a) el presente Folleto;

- (b) los Estatutos;
- (c) el Contrato de Gestión;
- (d) el Contrato del Depositario;
- (e) el Contrato de Asesoramiento de Inversión;
- (f) la política de gestión de liquidez y la política de valoración;
- (g) una descripción de cualquier acuerdo realizado por el Depositario para liberarse contractualmente de la responsabilidad de acuerdo con la Directiva GFIA (o una confirmación de que no existe tal acuerdo);
- (h) el último Valor Liquidativo de la Clase de Acciones correspondiente;
- (i) la rentabilidad histórica de la Sociedad;
- (j) el último Informe Anual disponible;
- (k) los Informes Trimestrales; y
- (l) cualquier otra información financiera relativa a la Sociedad, incluido el cálculo periódico del Valor Liquidativo y el precio de emisión de las Acciones.

12.3. El documento de datos fundamentales (DFI), en su caso, está disponible de forma gratuita en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en la siguiente página web: [www.alaluzcapital.com](http://www.alaluzcapital.com).

12.4. Asimismo, la Sociedad Gestora se compromete a tener una política de disponibilidad y transparencia con aquellos Accionistas que deseen tener más información sobre la gestión de la Sociedad o sus inversiones, ya sea por teléfono o en reuniones.

### **13. Side Letter**



- 13.1. La Sociedad, la Sociedad Gestora y sus Afiliadas podrán suscribir *side letters* o acuerdos paralelos con algunos o todos los Inversores (incluidos los vehículos multi-inversores que invierten en la Sociedad) en relación con el funcionamiento o la actividad de la Sociedad ("**Side Letter(s)**"), siempre que, respecto a la Sociedad únicamente, ninguna Side Letter con un Inversor podrá resultar en una desventaja material global para los demás Inversores.
- 13.2. Dentro de un plazo razonable después de la fecha de cierre final, cualquier Side Letter que se celebre (excepto las que se celebren con una Afiliada del Asesor de Inversiones, el Gestor de Inversiones o la Sociedad Gestora o con empleados, ejecutivos, administradores o gerentes de las mismas) se divulgará (redactada anónimamente) a todos los Inversores. Si un Inversor indica a la Sociedad Gestora, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la divulgación, que desea acogerse a los términos de cualquier Side Letter divulgada de acuerdo con este apartado, la Sociedad Gestora se encargará de que la persona en cuestión celebre también una Side Letter con dicho Inversor en términos sustancialmente similares, siempre que este derecho no se aplique a ninguna condición de cualquier Side Letter que:
- (a) ofrezca a un Inversor o a sus Afiliadas la oportunidad de nombrar a un miembro u observador del Comité de Supervisión;
  - (b) ofrezca a un Inversor el derecho o la oportunidad de coinvertir junto a la Sociedad, ya sea en general o en circunstancias particulares;
  - (c) se refiera a las bases sobre las que se divulgará la información de la Sociedad a dicho Accionista o a cualquier requisito (o la renuncia a cualquier requisito) de mantener dicha información confidencial;
  - (d) se refiera a requisitos fiscales, legales o regulatorios específicos de cualquier Inversor en particular, incluidos los requisitos políticos de cualquier agencia gubernamental o cuasi gubernamental o institución financiera de desarrollo (salvo en la medida en que dichos requisitos también se apliquen a otros Inversores);
  - (e) confirma, conceda o haga valer cualquier derecho de inmunidad soberana;

- (f) consienta o limite la discreción de la Sociedad Gestora respecto a las transmisiones de Compromisos y Acciones a favor de las Afiliadas del destinatario de dicha Side Letter o de otras personas estrechamente relacionadas con el cedente o la concesión de garantías sobre dichas Acciones o Compromisos o intereses;
- (g) conceda derechos sustancialmente similares a los ya concedidos a ese otro Inversor en una Side Letter o acuerdo paralelo separado; o
- (h) conceda derechos económicos especiales, a las personas que, solos o junto con sus Afiliadas, se hayan comprometido por encima de una cantidad límite o hayan participado en la Sociedad antes de una fecha específica, u cualquier otro criterio objetivo;
- (i) no pueda concederse al Inversor correspondiente como resultado de restricciones legales, fiscales o regulatorias aplicables a la Sociedad; o
- (j) se conceda como contrapartida a un Compromiso más importante que el del Accionista solicitante;

Los Accionistas acuerdan que nada de lo anterior constituirá un trato preferente a efectos de la Directiva GFIA.

- 13.3. Cada Inversor acepta que cualquier coste y gasto en el que deba incurrirse como consecuencia de los derechos de la Side Letter de dicho Accionista se atribuirá como un gasto específico del Inversor en cuestión y no como un gasto de la Sociedad (o de cualquier Entidad del Fondo).

## CAPÍTULO II. ESTRATEGIA Y POLÍTICA DE INVERSIÓN

### 14. Objetivo, estrategia y restricciones de inversión

#### 14.1. Estrategia de Inversión

- 14.1.1. La Sociedad tratará de alcanzar su objetivo de inversión siguiendo una estrategia de inversión que consiste en invertir, directa o indirectamente, en una cartera diversificada de Inversiones Hoteleras existentes (de bajo rendimiento o *distressed*) (o, alternativamente, en activos relacionados con el sector inmobiliario que puedan convertirse en una Inversión Hotelera, incluyendo, a efectos aclaratorios, los valores que den exposición a ese tipo de inversión, préstamos o instrumentos *mezzanine*, predominantemente en ciudades europeas que atraigan a viajeros de negocios y de ocio acaudalados y sofisticados (la "**Estrategia de Inversión**"). Si es coherente con su Estrategia de Inversión, la Sociedad podrá suscribir contratos de opciones (por ejemplo, para suscribir una opción de compra con un vendedor potencial para una posterior recompra respecto a una o más Inversiones o para adquirir una opción de venta de un comprador potencial respecto a una o más Inversiones).
- 14.1.2. La Sociedad podrá buscar la exposición a las inversiones en "inversiones hoteleras" (de bajo rendimiento o *distressed*) a través de una variedad de instrumentos diferentes, incluyendo, directamente (cuando lo permita la legislación aplicable) o indirectamente, a través de una o más Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras, mediante (a) la adquisición de participaciones, acciones u otras participaciones de propiedad en activos inmobiliarios y relacionados con los mismos en el Sector Objetivo; (b) otorgando, refinanciando o adquiriendo préstamos (incluidos préstamos *non-performing*); (c) participando dentro de estructuras de inversión *mezzanine* o (d) invirtiendo en valores de capital o deuda no cotizados (incluidas acciones, bonos y otros valores) de una entidad que posea o explote uno o más activos inmobiliarios y/o relacionados con los mismos (todos estos tipos de inversión en activos inmobiliarios y relacionados con los mismos que dan lugar a "inversiones hoteleras" se denominan aquí colectivamente "**Inversiones Hoteleras**"). La Sociedad no invertirá en valores que coticen en bolsa, salvo como parte de la gestión temporal de sus Inversiones Líquidas.

- 14.1.3. La Sociedad no invertirá en otros organismos de inversión colectiva centrados en Inversiones Hoteleras, pero podrá invertir, como parte de la gestión temporal de sus Inversiones Líquidas, en fondos del mercado monetario u otros fondos líquidos.
- 14.1.4. Las inversiones de la Sociedad estarán sujetas a las limitaciones de la Ley 22/2014 y demás normativa aplicable.
- 14.1.5. En particular, la Sociedad mantendrá un ratio de inversión en empresas consideradas elegibles a efectos del cumplimiento del coeficiente de inversión obligatorio de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 22/2014 superior al 60% de su patrimonio computable (tal y como se define en el artículo 18 de la Ley 22/2014).
- 14.1.6. A efectos aclaratorios, a la Sociedad le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2.a) de la Ley 22/2014, en virtud del cual la Sociedad podrá invertir, como actividad principal, en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más del 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 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 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. Asimismo, a efectos aclaratorios, los activos que posea la Sociedad distintos de los que cumplan los requisitos para ser incluidos en el coeficiente de inversión obligatorio de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 22/2014 se mantendrán únicamente de forma instrumental y transitoria con la finalidad de (i) invertir en activos aptos que cumplan los requisitos del coeficiente de inversión obligatorio, (ii) ser distribuidos inmediatamente a los Accionistas o (iii) pagar Gastos.

14.2. Gestión y Desarrollo del valor añadido

14.2.1. 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 de bajo rendimiento o *distressed* con el fin de proceder a (a) el reposicionamiento o la renovación de dichas Inversiones o (b) la asistencia en la gestión de la transición, el cambio en la gestión u operaciones de la Inversión en cuestión, las operaciones de reestructuración y operaciones similares. Por lo general, la Sociedad normalmente espera enajenar o vender las Inversiones Hoteleras en un plazo de tres (3) a seis (6) años desde su adquisición.

#### 14.3. Directrices de Inversión

14.3.1. Salvo que el Consejo de Administración y el Comité de Supervisión aprueben lo contrario mediante una Aprobación del Comité de Supervisión, y con sujeción a las restricciones legales, la Sociedad estará sujeta a las siguientes directrices de inversión (las "**Directrices de Inversión**"):

- (a) ninguna Inversión realizada por la Sociedad representará, en el momento de realizarla, más del 20% de los Compromisos Totales de la Sociedad, si bien el Comité de Supervisión no podrá hacer ninguna excepción que permita que una única Inversión realizada por la Sociedad represente, en el momento de realizarla, más del 25% de los Compromisos Totales, sujeto a otras restricciones que puedan aplicarse en virtud de la Ley 22/2014;
- (b) la Sociedad no invertirá, en el momento de la realización de la inversión correspondiente, más del 30% de los Compromisos Totales en Inversiones situadas en la misma ciudad;
- (c) la mayor parte de la Inversión de la Sociedad se realizará en categorías de hoteles de lujo o de alta gama; o en cualquier otra categoría inferior con el fin de elevarla a las categorías de lujo o de alta gama;

(d) la Sociedad tratará de garantizar que la mayoría de sus Inversiones se sitúen en la zona del euro y que (i) no se invierta más del 25% de sus Compromisos Totales en inversiones denominadas en cualquier moneda (única) distinta del euro y (ii) el total de las Inversiones no denominadas en euros (en todas las monedas distintas del euro) no supere el 40% de sus Compromisos Totales, en cada caso en el momento de realizar la Inversión correspondiente.

14.3.2. Al aplicar las Directrices de Inversión, y con sujeción a las restricciones de la legislación aplicable, la restricción porcentual establecida en las Directrices de Inversión no se incumplirá cuando la Sociedad Gestora, previa aprobación del Consejo de Administración, considere, en el momento de la Inversión correspondiente, que la Sociedad puede reducir su exposición a dicho nivel en los doce (12) meses siguientes a la realización de la Inversión correspondiente, incluyendo mediante el aumento del nivel de endeudamiento para esa Inversión, organizando la participación de otros inversores (incluidos terceros inversores) como coinversores en esa Inversión o sindicando una parte de esa Inversión, de modo que la parte restante de esa Inversión en poder de la Sociedad esté dentro del nivel de porcentaje aplicable. A efectos aclaratorios, las Directrices de Inversión no se incumplirán por la enajenación de una Inversión.

#### 14.4. Apalancamiento permitido

14.4.1. La Sociedad podrá, indirectamente, a través de sus Sociedades Holding o de las Sociedades Tenedoras, pedir préstamos mediante Líneas de Créditos, pero no estará obligada a obtener dicha financiación de deuda.

14.4.2. Cualquier Línea de Crédito (que no sea un Contrato de Préstamo Puente) obtenido por la Sociedad (a través de sus Sociedades Holding/Sociedades Tenedoras) cumplirá con las siguientes directrices (las "**Directrices de Apalancamiento**"), a menos que el Comité de Supervisión y el Consejo de Administración aprueben lo contrario mediante una Aprobación del Comité de Supervisión.

- (a) Límite de Inversión Único. La Sociedad intentará (pero no estará obligada a) garantizar que el apalancamiento de terceros a largo plazo respecto a cualquier inversión individual mantenida por la Sociedad no supere, en el momento de la financiación o refinanciación de dicha Inversión, el 60% del coste de adquisición de dicha Inversión.
- (b) Límite Global de la Cartera. La Sociedad intentará (pero no estará obligada a) garantizar que cualquier apalancamiento de terceros a largo plazo respecto a todas las Inversiones mantenidas por la Sociedad no supere, en el momento de la financiación o refinanciación de una Inversión, el 55% del último valor total de mercado total determinado de todas las Inversiones (incluida cualquier Inversión que vaya a adquirirse, según el caso).
- (c) Apalancamiento Excluido. Las Directrices de Apalancamiento no se aplicarán a ningún Apalancamiento Excluido y, al calcular las Directrices de Apalancamiento, no se tendrá en cuenta ningún Apalancamiento Excluido en relación con ninguna Inversión.

14.4.3. Además de, y de forma separada a cualquier Línea de Crédito suscrito de conformidad con el apartado 14.4.1, la Sociedad podrá suscribir uno o más Contratos de Préstamo Puente con el fin de obtener préstamos, ya sea directa o indirectamente a través de una Sociedad Holding o una Sociedad Tenedora, para (i) cubrir los déficits de tesorería reales o previstos a la espera de la disposición de los Compromisos (ii) para hacer frente a cualquier déficit tras la disposición de los Compromisos y (iii) para fines de capital circulante y para pagar Gastos.

14.4.4. Los importes prestados en virtud de dicho Contrato de Préstamo Puente sólo podrán tener una duración de hasta 364 días y, en el momento de la suscripción de dicho Contrato de Préstamo Puente, no excederán del menor de los siguientes importes: (a) el importe total de los Compromisos No Desembolsados y (b) el 25% de los Compromisos Totales. Cualquier Contrato de Préstamo Puente será a tipos de interés de mercado.

14.5. Garantías permitidas – Asistencia – Garantía sobre los Compromisos

14.5.1. La Sociedad podrá otorgar y conceder garantías a favor de terceros (incluyendo, a efectos aclaratorios, cualquier prestamista o sus agentes que proporcionen una Línea de Crédito) para garantizar las obligaciones de la Sociedad y las obligaciones de las Sociedades Holding y las Sociedades Tenedoras, y podrá conceder cualquier tipo de asistencia a las Sociedades Holding y las Sociedades Tenedoras, incluyendo, pero sin limitarse a ello, la asistencia en la gestión y el desarrollo de dichas sociedades y su cartera, asistencia financiera, préstamos, anticipos o garantías. Podrá pignorar, transferir, gravar o constituir de otro modo garantías sobre algunos o todos sus activos (incluidos (i) los Compromisos No Desembolsados, (ii) la cuenta en la que pueden abonarse las Aportaciones de Capital, (iii) el derecho a entregar Notificaciones de Desembolso y (iv) cualesquiera otros activos, derechos o recursos de la Sociedad que surjan en virtud del presente documento, de los Estatutos y/o de los Acuerdos de Suscripción o de cualquier otro modo). Cada Accionista acepta (i) que cualquier Compromiso No Desembolsado cedido o pignorado a favor de (un) prestamista(s) o sus agentes que proporcionen una Línea de Crédito puede ser exigido por dicho(s) prestamista(s) directamente o representado(s), según el caso, por un agente, y (ii) que pagará los importes exigidos a dicho(s) prestamista(s) de conformidad con los términos de las garantías reales otorgadas por la Sociedad a favor de dicho(s) prestamista(s) como si las Notificaciones de Desembolso fueran emitidos por la Sociedad Gestora en virtud del presente Folleto.



14.5.2. En virtud de la garantía otorgada sobre dichos créditos, al producirse un evento de incumplimiento en el marco de la correspondiente Línea de Crédito el (los) prestamista(s) o su(s) agente(s) tiene(n) derecho a solicitar a los Accionistas el pago de la totalidad o parte de los Compromisos No Desembolsados mediante la emisión de Notificaciones de Desembolso (en cualquier momento, incluso después de la finalización del Periodo de Inversión y sin perjuicio de cualquier suspensión o terminación del Periodo de Inversión) y los Accionistas se comprometen a cumplir con dichas Notificaciones de Desembolso, incluso si se reciben después de la finalización del Periodo de Inversión o durante cualquier periodo de suspensión del Periodo de Inversión o de otro modo, y sin que dicha obligación de pago esté condicionada a la emisión de Acciones por parte de la Sociedad a dichos Accionistas o a la capacidad de la Sociedad para emitir dichas Acciones. En relación con cualquier solicitud de pago de los Compromisos No Desembolsados, los Accionistas, al aceptar este Folleto y suscribir su Acuerdo de Suscripción, renuncian, a favor y en beneficio del prestamista o prestamistas y sus agentes (que podrán basarse en ellos y hacer valer dichas renunciaciones) a cualquier derecho de reconvencción o derecho de compensación, así como a cualquier defensa contra el pago, incluyendo (i) cualquier defensa en virtud de las leyes de quiebra o insolvencia de la Sociedad o la Sociedad Gestora, o (ii) cualquier defensa o derecho de denegación de pago relativo a la incapacidad o imposibilidad de la Sociedad de emitir Acciones o cualquier otra forma de contraprestación o compensación a los Accionistas o (iii) cualquier defensa relativa a, o derivada de, su relación con la Sociedad, la Sociedad Gestora o cualquier otra entidad dentro de la estructura de la Sociedad.

14.5.3. Cada Accionista, previa solicitud por escrito de la Sociedad Gestora, deberá, en beneficio de uno o más prestamistas que concedan Líneas de Créditos, incluido un Contrato de Préstamo Puente (i) confirmar por escrito, la validez, exigibilidad y condiciones de su Compromiso con un prestamista en virtud de dicha Línea de Crédito; (ii) cumplir con las Notificaciones de Desembolso realizadas por un prestamista en virtud de dicha Línea de Crédito de conformidad con lo anterior y con las condiciones del presente Folleto y de los Estatutos, sin deducción, compensación, reconvencción o defensa, incluso cuando dichas Notificaciones de Desembolso requieren que los importes del Compromiso No Desembolsado se paguen directamente a dicho prestamista o a instancias del mismo; (iii) confirmar por escrito y aceptar que cualquier reclamación que pueda tener en virtud de los Documentos de la Sociedad y las operaciones contempladas en el presente documento contra la Sociedad o cualquier otra Entidad del Fondo, el Gestor de Inversiones, la Sociedad Gestora, el Asesor de Inversiones o cualquiera de sus Afiliadas estará subordinada a todos los pagos debidos en virtud de dicha Línea de Crédito u otro préstamo; (iv) aceptar no pignorar, hipotecar, gravar, ceder colateralmente, transmitir o gravar de cualquier otro modo sus Acciones y Compromiso como Accionista (salvo lo dispuesto en el punto (ix) siguiente); (v) firmar y entregar cualquier otro documento que pueda ser razonablemente necesario, o que sea requerido por cualquier prestamista en virtud de dicha Línea de Crédito, para obtener y conservar dicha Línea de Crédito (incluyendo una opinión legal relativa a la situación del correspondiente Accionista en cuestión; (vi) reconocer que las disposiciones de los Documentos de la Sociedad relativas al pago de su Compromiso No Desembolsado y a la obtención de préstamos no podrán ser modificadas sin el consentimiento de dicho prestamista; (vii) reconocer que todos los pagos del Compromiso No Desembolsado se efectuarán en una o más cuentas especificadas en la correspondiente Notificación de Desembolso o de otro modo especificado en cada momento por la Sociedad Gestora; (viii) aceptar proporcionar a cualquier prestamista, en virtud de dicha Línea de Crédito, la información financiera relativa a dicho Accionista que generalmente se ponga a disposición de los prestamistas en relación con dicho Partícipe o sus Afiliados en relación con sus otras actividades; (ix) reconocer su obligación de obtener el consentimiento previo por escrito del prestamista en relación con cualquier Transmisión; y (x) firmar los demás documentos, incluido el consentimiento por escrito del Accionista respecto a lo anterior, que puedan ser razonablemente requerido en relación con una Línea de Crédito.

14.5.4. Cada Accionista acepta que, sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en los Documentos de la Sociedad, durante la vigencia de cualquier Línea de Crédito, la Sociedad podrá, si procede de acuerdo con las condiciones de una Línea de Crédito, no iniciar un procedimiento de quiebra, insolvencia, liquidación, reorganización, disolución o cualquier otro procedimiento análogo sin el consentimiento del prestamista en virtud de dicha Línea de Crédito.

#### 14.6. Cobertura

14.6.1. La Sociedad también podrá invertir en operaciones, acuerdos e inversiones en derivados y otros instrumentos financieros exclusivamente con el fin de cubrir los riesgos de divisas o de tipos de interés (todas esas operaciones, acuerdos o inversiones en derivados y otros instrumentos financieros se denominan colectivamente en el presente documento "**Operaciones de Gestión de Cartera**"). Dichos derivados podrán incluir, entre otros, opciones, contratos a plazo y opciones sobre dichos contratos, así como contratos de permuta financiera bajo acuerdo privado sobre cualquier tipo de instrumentos financieros.

#### 14.7. Inversión a través de Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras

14.7.1. La Sociedad podrá realizar inversiones a través de Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras, con sujeción a la normativa aplicable.

14.7.2. Salvo que la legislación aplicable exija lo contrario, la inversión en una Sociedad Holding y en una Sociedad Tenedora no se tendrá en cuenta a efectos de los límites, directrices y restricciones de inversión mencionados anteriormente, y las inversiones subyacentes de las Sociedades Holding y las Sociedades Tenedoras se tratarán como si fueran inversiones directas realizadas por la Sociedad.

#### 14.8. Joint ventures

14.8.1. La Sociedad podrá realizar inversiones a través de joint ventures en las que la Sociedad tratará de mantener el control sobre la gestión, la venta y la financiación de los activos de la sociedad en cuestión o, alternatively, dispondrá de un mecanismo viable para salir de la sociedad, dentro de un periodo de tiempo razonable.

#### 14.9. Inversiones Líquidas

14.9.1. Cuando se desembolsen los Compromisos antes de la adquisición de una Inversión, o la Sociedad disponga de liquidez después de la enajenación o refinanciación de una Inversión o por el flujo de caja operativo de una Inversión, la Sociedad Gestora tratará de invertir todos esos importes de liquidez que no se utilicen para satisfacer los gastos o amortizar deuda en Inversiones Líquidas, con sujeción a la legislación aplicable.

#### 14.10. Inversiones Cruzadas

14.10.1. La Sociedad no realizará, y la Sociedad Gestora se asegurará de que la Sociedad no realice, sin la Aprobación del Comité de Supervisión y la aprobación del Consejo de Administración, (i) la adquisición de valores o inversiones de, y (ii) la inversión en ninguna empresa cuyos valores o activos estén en manos (directa o indirectamente) de, o enajene cualquier valor o Inversión a, cualquiera de la Sociedad Gestora, el Asesor de Inversiones o cualquiera de sus Afiliadas o cualquier otro vehículo de inversión colectiva de múltiples inversores gestionado por cualquiera de ellos.

14.10.2. No obstante, sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en los Documentos de la Sociedad, el Asesor de Inversiones podrá, con previa Aprobación del Comité de Supervisión y del Consejo de Administración, coinvertir junto con la Sociedad si, y en la medida en que dicha coinversión esté diseñada para garantizar que la Sociedad se beneficia de un tratamiento fiscal más favorable respecto a la Inversión subyacente correspondiente (y la Sociedad no se habría beneficiado de dicho tratamiento fiscal favorable sin la coinversión del Asesor de Inversiones).

#### 14.11. Reutilización

14.11.1. No se prevé la utilización de ninguna técnica de reutilización de activos.

### **15. Inversión Responsable y ESG (*Environmental, Social, Governance*)**

#### 15.1. Introducción

- 15.1.1. La Sociedad promoverá características medioambientales y sociales conforme al artículo 8 de SFDR.
- 15.1.2. La Sociedad pretende crear una cartera de activos de lujo y de alta gama en ubicaciones privilegiadas de las principales ciudades europeas. Dichos activos prestarán servicios efectivos a las comunidades 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 comunidad y a la economía mejor que como estaba antes.
- 15.1.3. Las Sociedades Holding, Sociedades Tenedoras y Joint ventures donde invierta la Sociedad deberán generar un retorno financiero y un impacto positivo medible en la sociedad o el medioambiente en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, principalmente en el ámbito del clima y biodiversidad, emisiones de carbono, uso y eficiencia de la energía, uso y eficiencia del agua, residuos y abastecimiento responsable, salud y seguridad en el trabajo, bienestar, derechos laborales y condiciones de trabajo, formación y desarrollo del personal, derechos de la población local y patrimonio cultural, derechos humanos, diversidad e inclusión.
- 15.1.4. Para que la Sociedad Gestora pueda determinar que invierte efectivamente en Sociedades Holding, Sociedades Tenedoras y Joint Ventures que generan un impacto positivo en la sociedad o el medioambiente, valorará (directamente o por delegación en el Gestor de Inversiones) que existe una intención clara por parte de dichas Sociedades Holding, Sociedades Tenedoras y Joint ventures de medir ese impacto social o medioambiental generado durante la vida de la inversión. Para ello, la Sociedad gestora evaluará (directamente o por delegación en el Gestor de Inversiones) que las Sociedades Holding, Sociedades Tenedoras y Joint ventures (i) tengan objetivos de impacto positivo en la sociedad y el planeta claramente definidos; (ii) cuenten con una metodología clara de medición de dicho impacto generado y (iii) proporcionen información relativa a la consecución del objetivo de impacto generado en los sectores de actividad descritos anteriormente durante la duración de la inversión.

- 15.1.5. En efecto, invertir en inmuebles de hostelería de forma responsable y sostenible aumenta la vida útil de los proyectos y su resistencia al riesgo. Por lo tanto, las mejores prácticas y la buena gobernanza son fundamentales para la sostenibilidad operativa a largo plazo de este tipo de activos. Por ello, la Sociedad incorporará consideraciones ESG en sus procesos de creación de decisiones de inversión y en sus políticas de propiedad. La sostenibilidad será una consideración clave en cada etapa del ciclo de vida de las inversiones y las cuestiones ESG se considerarán en detalle durante todo el proceso de adquisición, desde la diligencia debida hasta la formación de un plan de construcción y la decisión final de inversión.
- 15.1.6. Después de la adquisición, la Sociedad supervisa continuamente un conjunto de indicadores relacionados con los indicadores ESG y revisa las cuestiones de sostenibilidad de sus activos inmobiliarios. Al tener los factores ESG como parte integral del proceso de inversión, y al aspirar a aplicar las mejores prácticas, la Sociedad busca mitigar el riesgo y hacer madurar una cartera de activos inmobiliarios bien gestionada y financieramente atractiva.
- 15.1.7. La hostelería sigue siendo uno de los principales empleadores de personas en su primer empleo, independientemente de la edad y el sexo. Se espera que el valor añadido de cada propiedad de la Sociedad tenga un efecto dominó que se extienda a la comunidad. Año tras año, esas ondas crecen y se combinan para crear olas de impacto positivo y duradero.
- 15.1.8. Estos principios son fundamentales para la visión y el desarrollo empresarial estratégico de los negocios del socio clave de la Sociedad, Edmond de Rothschild Private Equity, especialmente materializados a través de su firma de los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas.
- 15.1.9. La Sociedad seguirá la estrategia de inversión descrita anteriormente en todas sus Inversiones.
- 15.2. Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas (PRI)

- 15.2.1. Promulgada por las Naciones Unidas en 2005, la Iniciativa PRI es una red internacional de inversores que trabajan juntos para poner en práctica los Principios para la Inversión Responsable en sus actividades financieras. Los principios reflejan la creciente importancia de las cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo en las prácticas de inversión. Los firmantes se comprometen públicamente a adoptar estos principios y a incorporar consideraciones de sostenibilidad en su proceso de decisión de inversión y en sus prácticas de propiedad, ayudando a alinear mejor las actividades de inversión con los intereses más amplios de la sociedad.
- 15.2.2. Edmond de Rothschild Private Equity es firmante de los Principios para la Inversión Responsable (PRI). Esta firma también compromete a la Sociedad Gestora y al Gestor de Inversiones, por lo que los fondos gestionados están obligados a respetar estos principios en sus actividades de inversión y a informar anualmente sobre sus progresos.
- 15.3. La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas
  - 15.3.1. La Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible, adoptada por todos los Estados miembros de las Naciones Unidas en 2015, es un plan de acciones para las personas, el planeta y la prosperidad. La escala y la ambición de esta Agenda universal se reflejan a través de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.
  - 15.3.2. Los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, y las 169 metas asociadas, pretenden basarse en los Objetivos de Desarrollo del Milenio y completar lo que éstos no lograron. Pretenden abordar algunos de los retos más críticos a los que se enfrenta actualmente nuestro planeta y sus comunidades. Son integrados e indivisibles y equilibran las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y medioambiental.
  - 15.3.3. La Sociedad tratará de alcanzar los objetivos de desarrollo sostenible más relevantes relacionados con su estrategia e informará de sus progresos anualmente.

15.3.4. La Sociedad Gestora hará esfuerzos comercialmente razonables para informar por escrito a los Accionistas de cualquier controversia o incidente significativo relacionado con cuestiones ESG que, tenga un impacto negativo importante en las operaciones o la reputación de la Sociedad Gestora o las operaciones de la Sociedad, tan pronto como sea posible después de tener conocimiento de dicho asunto, y proporcionará información sobre cualquier medida correctiva que se haya tomado al respecto.

15.3.5. La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones continuarán durante la vida de la Sociedad asegurando que ESG sea una parte integral del proceso de inversión de la Sociedad, desde la diligencia debida inicial hasta la gestión del proyecto posterior a la adquisición y la salida. La evaluación rigurosa de los riesgos es una parte fundamental de este proceso de evaluación de proyectos. La Sociedad sólo seguirá adelante con un proyecto concreto si se cumplen sus criterios en relación con las consideraciones ESG. El Asesor de Inversiones se asegurará de que los sistemas de gestión ambiental y social (ESMS) apropiados estén presentes en todas las etapas del análisis de la inversión y de los procesos de toma de decisiones, y desarrollará una política de desarrollo sostenible que se adapte específicamente a la actividad de la Sociedad, cubriendo cuestiones clave como la aceptabilidad social, el impacto ambiental, la gobernanza, la contratación, las relaciones sociales, la salud y la seguridad en el trabajo, etc.

15.3.6. La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones tratarán de revisar y mejorar periódicamente sus procesos, sistemas y políticas para garantizar que se corresponden con las mejores prácticas y ayudan a la Sociedad a satisfacer las aspiraciones de sus inversores y de la comunidad en general.

#### 15.4. Integración de los riesgos de sostenibilidad

15.4.1. De acuerdo con el artículo 6 de SFDR, la Sociedad Gestora declara que incorpora los riesgos de sostenibilidad en su proceso de inversión. A continuación, puede encontrar más información acerca de la implementación de la integración de los riesgos de sostenibilidad:

##### 15.4.2. Inversiones indirectas



La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones incorporan los riesgos de sostenibilidad en su proceso de inversión, desde la selección inicial hasta la diligencia debida, pasando por la inversión y la tenencia, el seguimiento y la comunicación.

Selección inicial: La Sociedad Gestora (actuando a través de la delegación en el Gestor de Inversiones) invierte en Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras cuya estrategia actual, a la hora de seleccionar sus inversiones, tenga en cuenta los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Estos principios descartan la inversión en empresas que, por ejemplo, violan los derechos humanos o las leyes internacionales, que realizan trabajo forzoso o infantil o que están implicadas en constantes violaciones del medio ambiente.

Si a lo largo de la Duración de la Sociedad, alguna de las Sociedades Holding o Sociedades Tenedoras invirtiese en inversiones que incumplan las normas mencionadas, la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones harán todo lo que esté en su mano para que se tomen medidas al respecto y pueda revertirse la situación.

Diligencia debida: La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones han definido un proceso de evaluación ESG bien estructurado. Para ello, utilizan un enfoque integral y amplio con el objeto de identificar los riesgos y oportunidades ESG, proporcionando una calificación para cada una de las Inversiones, lo que permite clasificarlas en función de una escala o "benchmark". Esta calificación incluye en su análisis indicadores con el objetivo de: (i) entender cuál es el compromiso ESG real de las Inversiones; (ii) verificar la eficacia con la que se integran las consideraciones ESG en la selección de las Inversiones (iii) identificar los controles de seguimiento de las cuestiones ESG establecidas durante la duración de la Inversión y (iv) evaluar el grado de transparencia de la entidad a la hora de comunicar información ESG a sus inversores.

Las respuestas de los cuestionarios se procesan y analizan mediante conferencias telefónicas/reuniones y se verificarán a través de diferentes fuentes externas específicas para cada criterio de evaluación. Una vez completada la evaluación ESG, cada Inversión obtiene su propia calificación estandarizada.

Seguimiento: La Sociedad Gestora (actuando a través de la delegación en el Gestor de Inversiones) supervisa sus inversiones mediante una comunicación continua con las Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras a lo largo de la duración de la Inversión.

Si se detecta algún incidente ESG grave en alguna de las Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras, se pondrá en contacto inmediatamente con las Sociedades Holding y la Sociedades Tenedoras para comprender adecuadamente las causas del evento, evaluar su impacto potencial y poder explicarlo a los inversores. En caso de que una inversión en una Sociedades Holding o Sociedades Tenedoras de la Sociedad incumpla o pueda incumplir los principios ESG establecidos en la presente sección, la Sociedad Gestora, directamente o a través del Gestor de Inversiones, deberá tomar las medidas adecuadas para garantizar el cumplimiento de los principios establecidos en la presente sección por parte de la Sociedad.

#### 15.4.3. Inversiones directas

Durante el análisis de una oportunidad directa de inversión, la Sociedad Gestora (actuando a través de la delegación en el Gestor de Inversiones) evalúa la capacidad de la empresa para gestionar las cuestiones sociales, ambientales y de gobernanza de su actividad basándose en los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Además, una vez concluida la inversión directa, las consideraciones ESG se aplican plenamente a nivel de seguimiento. La Sociedad Gestora, directamente o a través del Gestor de Inversiones, supervisa sus Inversiones directas mediante una comunicación continua y controles a lo largo de la duración de la Inversión. Si se detecta algún incidente ESG grave en alguna de las Inversiones directas, tomará las medidas necesarias para comprender adecuadamente las causas del evento, evaluar su impacto potencial y poder explicarlo a los Accionistas. Cuando una Inversión directa incumpla o pueda incumplir los principios ESG, el Asesor de Inversiones decidirá las acciones que deben emprenderse en relación con el incidente.

#### 15.5. Impacto probable de los riesgos de sostenibilidad en los retornos

15.5.1. En cuanto al impacto probable de los riesgos de sostenibilidad en los retornos, la Sociedad Gestora reconoce que el riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad podrían ocasionar, en algunos casos, una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al Valor Liquidativo de la Sociedad.

15.6. Impactos adversos de la sostenibilidad

15.6.1. 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.

15.7. Indicación de las características medioambientales o sociales que la Sociedad promueve

15.7.1. La Sociedad promueve, entre otras, características medioambientales y sociales conforme a SFDR. En particular, la Sociedad promueve las siguientes características medioambientales y sociales en la aplicación de su estrategia de inversión: uso y eficiencia de la energía, uso y eficiencia del agua, residuos y abastecimiento responsable, salud y seguridad en el trabajo, bienestar, derechos laborales y condiciones de trabajo, formación y desarrollo del personal, derechos de la población local y patrimonio cultural, derechos humanos, diversidad e inclusión.

15.7.2. La Sociedad está firmemente comprometido con los principios de transparencia corporativa, responsabilidad y compromiso de las partes interesadas.

15.7.3. Al evaluar, medir y controlar las características medioambientales de las inversiones, la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones tienen en cuenta, entre otros, factores que son "indicadores de sostenibilidad". Los indicadores están referidos principalmente al nivel de las empresas en cartera. Cada indicador tiene una calificación baja, media alta o muy alta. Los indicadores se evalúan trimestral y anualmente. A continuación se exponen los principales aspectos que conforman los indicadores de sostenibilidad:

(a) Consumo energético del activo (hotel);

- (b) Porcentaje de la energía del activo (hotel) que proviene de fuentes renovables;
- (c) Intensidad energética;
- (d) Costes energéticos anuales;
- (e) Medidas de conservación de la energía;
- (f) Evaluación de la eficiencia energética;
- (g) Consumo de agua del activo (hotel), intensidad y costes;
- (h) Medidas de conservación del agua;
- (i) Cantidad de residuos peligrosos y no peligrosos generados;
- (j) Existencia de políticas medioambientales, código de conducta de los proveedores, programa de compras verdes/responsables y equipos relacionados;
- (k) Tasa de rotación de empleados, igualdad de género entre los empleados y políticas con respecto al acoso laboral.

El Fondo no ha identificado ni designado ningún índice de referencia a estos efectos.

15.8. Descripción del tipo de estrategia de inversión utilizada para lograr las características ambientales o sociales promovidas

- 15.8.1. La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones tratarán de evitar cualquier inversión que razonablemente consideren que pueda perjudicar significativamente los objetivos de inversión sostenible de la Sociedad. La Sociedad realizará una evaluación financiera, medioambiental, social y de gobernanza de todos los proyectos, utilizando las evaluaciones de selección y diligencia debida establecidas en el Sistema de Gestión Medioambiental, Social y de Gobernanza (*Environmental, Social and Governance Management System*) (ESGMS). Esta evaluación permite a la Sociedad decidir si entra o no en un proyecto y determinar cómo mitigar los riesgos mediante planes de incremento de valor.

- 15.8.2. La Sociedad sólo invertirá en propiedades hoteleras que, como resultado de la inversión, se ajusten a las mejores prácticas reconocidas internacionalmente en materia de ESG, incluidos los principios y estándares de las Directivas de la UE, las medidas de protección social del Banco Europeo de Inversiones (BEI). Los proyectos deben cumplir con las leyes y reglamentos nacionales, así como con los ocho convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).
- 15.8.3. La Sociedad durante toda su duración se asegurará de que los aspectos ESG constituyen una parte integral del proceso de inversión, desde la due diligence inicial hasta la gestión del proyecto posterior a la adquisición y la salida de la inversión. La evaluación rigurosa de los riesgos es una parte fundamental de este proceso de evaluación de proyectos. La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones se asegurarán de contar con los sistemas de gestión ESG adecuados en todas las fases de sus procesos de análisis y toma de decisiones en materia de inversiones y desarrollará los procedimientos adecuados para promover la sostenibilidad medioambiental y social.
- 15.8.4. La Sociedad cumplirá con los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas (PRI), de los que se ha convertido en firmante por su relación con Edmond de Rothschild Private Equity. La Sociedad se adhiere a los compromisos asumidos por sus *partners* en materia de inversión responsable.
- 15.8.5. La Sociedad garantizará la gestión de los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza de los proyectos de manera coherente con los requisitos ESG, por ejemplo, incorporando la sostenibilidad en el diseño del hotel, o una cláusula en los acuerdos de construcción que obligue a que las características ambientales y sociales se respeten en cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables o solicitando pruebas a los contratistas de que cumplen la normativa laboral, de salud y seguridad.
- 15.8.6. Adicionalmente, la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones crearán conciencia entre sus equipos para asegurar que tengan en cuenta la integración de materias ESG de acuerdo con el ESGMS.

15.9. Descripción de los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados en la selección de las inversiones para alcanzar las características ambientales o sociales que promueve la Sociedad

15.9.1. La Sociedad Gestora y la Gestora de Inversiones supervisarán que las inversiones de la Sociedad estén en consonancia con los objetivos establecidos en esta sección y que se cumplan los criterios de sostenibilidad de la Sociedad y del Gestor de Inversiones, evaluando cada una de las inversiones en función de los siguientes criterios clave:

- (a) Un comité de sostenibilidad activo e interfuncional que se reúna al menos cuatro veces al año con una periodicidad trimestral y que informe regularmente al comité ejecutivo del hotel.
- (b) Políticas internas implementadas dedicadas a ESG (así como las políticas de los operadores asociados) en materia de sostenibilidad, aspectos ambientales (por ejemplo, derechos humanos, trabajo, diversidad e inclusión). El Código de conducta deberá estar igualmente disponible.
- (c) Seguimiento del rendimiento energético, del agua, y de los residuos, así como de la demografía de la plantilla, las horas de voluntariado y las donaciones a la comunidad (en efectivo y en especie).
- (d) Identificación y aplicación de acciones para mejorar las prácticas operativas con el fin de conservar los recursos, incluidos, entre otros, la energía, el agua, los residuos y los equipos y suministros operativos.
- (e) Programas de acción para el beneficio de la comunidad, el bienestar de los empleados y el compromiso de las comunidades, basado en la evaluación del impacto social y las necesidades.
- (f) Comunicación a los huéspedes, clientes y otras partes interesadas de las actividades del programa de sostenibilidad y la cultura local, el patrimonio y la naturaleza; y
- (g) Comunicación a la Sociedad sobre el progreso y el rendimiento de las actividades del programa de sostenibilidad (a través de los informes trimestrales de los inversores, así como de los informes anuales y otros avisos a lo largo del año, cuando sea pertinente).

15.9.2. Además, la Sociedad se esforzará por minimizar su impacto medioambiental mediante:

- (a) La consideración de las limitaciones y los riesgos relacionados con el cambio climático y la pérdida de la biodiversidad en la elaboración y la ejecución de los proyectos de inversión, incluido el desarrollo de soluciones de adaptación relacionadas con el clima para aumentar la resiliencia;
- (b) La mejora de la eficiencia de la energía y del agua y aumentar el uso de energías renovables o alternativas; y
- (c) La reducción de los residuos.

15.9.3. Como parte de su compromiso social, la Sociedad se esforzará por:

- (a) Aumentar los beneficios para las comunidades locales a través del empleo, la cadena de suministro, la preservación de la cultura y el patrimonio local, y la promoción de las empresas locales.
- (b) Promover la diversidad, la inclusión y la igualdad en toda la plantilla.
- (c) Garantizar que todas las operaciones y los principales proveedores se ajusten a las normas mundiales de derechos humanos.

15.9.4. La Sociedad exigirá a sus inversores que evalúen y gestionen las cuestiones medioambientales y sociales asociadas a sus proyectos, de modo que éstos se ajusten al enfoque de la Sociedad.

15.9.5. La Sociedad promoverá un comportamiento responsable por parte de los socios de los consorcios, y se asegurará de que sus compromisos estén alineados con esta sección.

15.10. Explicación de las inversiones utilizadas para lograr las características ambientales o sociales promovidas por la Sociedad

15.10.1. La Sociedad pretende invertir en negocios de hostelería combinando estratégicamente la innovación en los ámbitos medioambiental, económico y social junto con las consideraciones económicas.

15.10.2. Como ejemplo, durante el proceso de adquisición se llevará a cabo una due diligence medioambiental para identificar aquellos aspectos en los que el edificio del hotel podría ser más sostenible en términos de uso de energía y agua. Esto también se incorporará al diseño de la reforma del hotel.

15.10.3. En lugar de demoler, la estrategia de la Sociedad es optar por mantener los edificios existentes y ampliar las construcciones originales, evitando así el exceso de residuos de construcción y prolongando la vida de los edificios existentes. Además, los gestores de los proyectos se encargarán de supervisar que todos los contratistas de la obra cumplan la normativa laboral.

15.10.4. Una vez concluidas las obras, los inmuebles pretenderán aplicar una política libre de plásticos y utilizar productos ecológicos y de origen local. También se aplicarán políticas de eficiencia energética.

## **16. Oportunidades de Coinversión**

16.1. Si la Sociedad Gestora y/o el Asesor de Inversiones identifican una posible oportunidad de inversión que no sea una Oportunidad Prioritaria de la Sociedad o en la que no tengan obligación de exclusividad según el apartado 18.1, la Sociedad Gestora podrá, aunque no está obligada a ello, (i) ofrecer a los Inversores y/o a terceros dicha oportunidad (excedente) (una "**Oportunidad de Coinversión**") en las condiciones que se acuerden entre la Sociedad Gestora y la(s) persona(s) correspondiente(s) y (ii) establecer uno o más vehículos de coinversión para ese fin (un "**Vehículo de Coinversión**") de acuerdo con la Política de Coinversión de la Sociedad Gestora disponible para los Inversores que lo soliciten.

16.2. En particular, la Sociedad Gestora espera que se establezca un "**Fondo de Sobreasignación**" junto a la Sociedad que tenga como objetivo coinvertir en Inversiones junto a la Sociedad cuando la Sociedad no estén en condiciones de realizar la totalidad de la Inversión (o cuando la Sociedad Gestora, considerando la opinión del Consejo de Administración, crea que sería beneficioso para la Sociedad no aprovechar la totalidad de la oportunidad de inversión). Los coinversores (incluidos los que participan en un Vehículo de Coinversión o en el Fondo de Sobreasignación) podrán pagar a la Sociedad Gestora o a sus Afiliadas comisiones en relación con dichas oportunidades de coinversión.

16.3. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, en los Documentos de la Sociedad, la Sociedad Gestora también podrá ofrecer Oportunidades de Coinversión según el apartado 18.3.



## **17. Fondo Sucesor**

- 17.1. Excepto con la Aprobación del Comité de Supervisión y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 17.2 y 17.3 siguientes, ni la Sociedad Gestora ni el Asesor de Inversiones (ni ninguna de sus Afiliadas) constituirán un nuevo vehículo de inversión colectivo de multi-inversor con objetivos y estrategia de inversión principales (incluyendo, a efectos aclaratorios, el enfoque geográfico) sustancialmente similares a los de la Sociedad (un "**Fondo Sucesor**") hasta la primera de las siguientes fechas:
- (a) la finalización del Periodo de Inversión;
  - (b) el momento en que al menos el 75% de los Compromisos Totales hayan sido (a) invertidos; (b) comprometidos para la Inversión; o (c) utilizados para pagar o reservados para el pago de los Gastos de Organización; y
  - (c) la fecha en que la Sociedad Gestora o una Afiliada de la misma deje de ser la sociedad gestora de la Sociedad.
- 17.2. La obligación del apartado 17.1 no se aplicará en ningún caso a ninguna Entidad del Fondo constituida para el desarrollo de las actividades de la Sociedad y de conformidad con los Documentos de la Sociedad.
- 17.3. A efectos aclaratorios, la obligación del apartado 17.1 no se aplicará en ningún caso a:
- (a) cualquier vehículo de inversión, fondo, club o cuenta separada patrocinada, gestionada o asesorada por el Asesor de Inversiones, cualquiera de sus Afiliadas o la Sociedad Gestora para adquirir la totalidad o cualquier parte de cualquier inversión que la Sociedad Gestora determine, tras la debida consideración para su adquisición por parte de la Sociedad, que sea incompatible con el Objetivo de Inversión, la Estrategia de Inversión o la rentabilidad prevista, los recursos financieros actuales de la Sociedad, las Directrices de Inversión, cualquier Línea de Crédito u otras consideraciones legales, regulatorias, de composición de la cartera o fiduciarias aplicables o que esté denominada en una moneda diferente a la de la Sociedad;

- (b) cualquier Vehículo de Coinversión (incluido el Fondo de Sobreasignación) constituido de conformidad con los términos de los Documentos de la Sociedad.

## **18. Prioridad**

- 18.1. Hasta la fecha en que la Sociedad Gestora, el Asesor de Inversiones o cualquiera de sus Afiliadas pueda cerrar un Fondo Sucesor de conformidad con el apartado 17, en la medida en que la Sociedad Gestora o el Asesor de Inversiones encuentren una oportunidad de inversión que (i) cumpla los criterios de inversión de la Sociedad (y, en particular, su enfoque geográfico y sectorial), (ii) no infrinja las Directrices de Inversión y las Directrices de Apalancamiento de la Sociedad y (iii) para la que la Sociedad disponga de recursos adecuados, dicha oportunidad se ofrecerá a la Sociedad (pari passu con cualquier otro vehículo paralelo, si lo hay) con prioridad sobre cualquier otra persona; siempre que, a pesar de lo anterior, los siguientes tipos de oportunidades no tendrán que ser ofrecidos a la Sociedad: (x) oportunidades de inversión originadas por la Sociedad Gestora o el Asesor de Inversiones o sus Afiliadas antes de la Fecha del Primer Cierre; (y) oportunidades de inversión relacionadas con inversiones existentes de otros fondos, vehículos de inversión o cuentas separadas gestionadas o patrocinadas por la Sociedad Gestora, el Asesor de Inversiones o sus Afiliadas (incluido el Fondo Previo). Cada una de estas inversiones que se debe ofrecer a la Sociedad de acuerdo con este apartado, una "**Oportunidad Prioritaria de la Sociedad**".
- 18.2. En la medida en que la Sociedad Gestora, el Asesor de Inversiones y el Consejo de Administración determinen de buena fe que es deseable que la Sociedad invierta en una parte, pero no en la totalidad, de una determinada Oportunidad Prioritaria de la Sociedad, la Sociedad podrá realizar dicha inversión parcial en tal medida, y la Sociedad Gestora podrá permitir a una o más personas incluidos los Accionistas, terceras partes (incluidos el Asesor de Inversiones o sus Afiliadas y sus directivos, administradores, gerentes, empleados y los Ejecutivos Clave, con sujeción al apartado 14.10.1), el Fondo de Sobreasignación, coinvertir con la Sociedad en dicha oportunidad de inversión (incluso a través de Vehículos de Coinversión).

- 18.3. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá hacer que la Sociedad, con el consentimiento del Consejo de Administración (i) forme joint ventures u otros vehículos de inversión y, en relación con ellos, presente inversiones a cualquier persona y (ii) comparta oportunidades de inversión e invierta conjuntamente con cualquier persona en los casos en los que dicha persona ofrezca oportunidades de inversión, capacidades operativas u otras oportunidades o ventajas estratégicas o competitivas a la Sociedad o cuando la magnitud de la oportunidad de inversión haga razonablemente necesario celebrar una joint venture o una coinversión con dicha persona.

## **19. Riesgos contingentes – Reservas**

- 19.1. La Sociedad podrá constituir en sus cuentas una provisión adecuada para los impuestos corrientes que deban pagarse en el futuro, según determinen en cada momento la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Consejo de Administración, así como el importe (si lo hubiera) que la Sociedad Gestora (teniendo en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones y del Consejo de Administración) considere una provisión adecuada para cubrir cualquier riesgo u obligación de la Sociedad (es decir, los pasivos por acontecimientos pasados cuya naturaleza sea definida y cuya ocurrencia sea cierta o probable y pueda medirse con una precisión razonable, que puedan surgir durante la vida de la Sociedad y que puedan incluir pasivos potenciales derivados de cualquier litigio, por ejemplo, con un comprador o una autoridad fiscal, o como resultado de cualquier garantía u otro acuerdo similar que surja como consecuencia de la enajenación de una Inversión), si bien, a efectos aclaratorios, sobre la base de que los activos se mantienen para la inversión, no se espera que dicha provisión incluya ningún impuesto diferido (siendo dicha provisión una "**Reserva**").

## **CAPÍTULO III. SOCIEDAD GESTORA, ASESOR DE INVERSIONES, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, DEPOSITARIO, AUDITOR, COMITÉ DE INVERSIONES Y COMITÉ DE SUPERVISIÓN**

### **20. Sociedad gestora**

20.1. La gestión y representación de la Sociedad corresponderá a ALALUZ CAPITAL, SGIIC, S.A., una sociedad española inscrita con el número 245 en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo Cerrado de la CNMV, con domicilio social en Plaza de la Independencia 8, 3º derecha, 28001, Madrid (España) (la "**Sociedad Gestora**").

#### 20.2. Otros Proveedores de Servicios de la Sociedad Gestora

20.2.1. Aparte del Gestor de Inversiones, según se indica en el apartado 23, la Sociedad Gestora no tendrá contratados otros proveedores de servicios en relación con la gestión de la Sociedad.

#### 20.3. Mecanismos de cobertura de los riesgos de responsabilidad profesional de la Sociedad Gestora

20.3.1. La Sociedad Gestora cuenta con un seguro de responsabilidad civil profesional y de administradores y directivos para los cargos que ocupan sus miembros, administradores y directivos, empleados o personas que actúan en su nombre dentro de las Sociedades Holding y las Sociedades Tenedoras, para cubrir las posibles responsabilidades por negligencia profesional, que sea coherente con los riesgos cubiertos.

20.3.2. Además, la Sociedad Gestora dispone de recursos propios suficientes para cubrir los requisitos mínimos de solvencia aplicables.

20.3.3. En todo caso, la Sociedad Gestora mantendrá el equilibrio necesario entre los recursos y las necesidades para el éxito de la gestión de la Sociedad.

### **21. Sustitución de la Sociedad gestora**

- 21.1. La Sociedad Gestora podrá solicitar su sustitución ante la CNMV cuando lo estime oportuno, mediante solicitud formulada conjuntamente con la sociedad gestora sustituta en la que la nueva sociedad gestora manifieste su voluntad de aceptar dichas funciones. La efectividad de la sustitución se producirá desde el momento de la inscripción de la modificación en los Registros de la CNMV. En este caso, la Sociedad Gestora no tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión más allá de la fecha de su sustitución, ni las indemnizaciones o compensaciones derivadas de la misma.
- 21.2. El nombramiento de la sociedad gestora sustituta de la Sociedad deberá ser aprobado por Consentimiento del 50% de los Inversores. Si no se nombra una sociedad gestora sustituta en el plazo de noventa (90) días, la Sociedad deberá ser disuelta y liquidada.
- 21.3. En caso de que la Sociedad Gestora sea declarada en concurso, el administrador concursal podrá solicitar la sustitución de acuerdo con el procedimiento descrito en el apartado 21.1. La CNMV podrá acordar dicha sustitución, bien cuando lo solicite el administrador concursal, dando inmediata cuenta de ello al juez del concurso, bien en caso de cese de la actividad de la Sociedad Gestora por cualquier causa. Si no se nombra al nuevo gestor en el plazo de un mes, la Sociedad se disolverá.
- 21.4. La Sociedad Gestora no podrá, en ningún caso, dejar de ejercer sus funciones hasta que no se hayan cumplido los requisitos y trámites necesarios para el nombramiento de la gestora sustituta.

## **22. Cese de la Sociedad Gestora**

### 22.1. Cese sin causa

Después del segundo aniversario de la fecha de cierre final, los Accionistas podrán, mediante el Consentimiento del 75% de los Inversores, cesar a la Sociedad Gestora, siempre que los Accionistas nombren simultáneamente a una Sociedad Gestora sustituta que (i) no sea una Afiliada de un Accionista; (ii) sea razonable y competente; y (iii) cuente con todas las autorizaciones, licencias y permisos pertinentes en virtud de la legislación aplicable para actuar como sociedad gestora de la Sociedad.

### 22.2. Cese con causa

Después del segundo aniversario de la fecha de cierre final, los Accionistas podrán, mediante el Consentimiento del 50% de los Inversores, destituir a la Sociedad Gestora como sociedad gestora de la Sociedad en cualquier momento sin indemnización, siempre que se haya producido una Causa y los Accionistas designen simultáneamente una Sociedad Gestora sustituta que (i) no sea una Afiliada de un Accionista, (ii) sea razonable y competente, y (iii) cuente con todas las autorizaciones, licencias y permisos pertinentes en virtud de la legislación aplicable para actuar como sociedad gestora de la Sociedad.

### 22.3. Consecuencias del cese

22.3.1. Si la Sociedad Gestora o cualquier Afiliada de la misma es cesada como sociedad gestora de la Sociedad en virtud de los apartados 22.1 y 22.2:

- (a) La Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o sus Afiliadas seguirán siendo Accionistas de la Sociedad respecto a las Acciones CI o las Acciones del Promotor que posean, en su caso, y todas las obligaciones y compromisos de la Sociedad Gestora y de cualquiera de sus Afiliadas con la Sociedad y los Accionistas, ya deriven del presente Folleto, los Estatutos o de otro modo (incluido la realización de Aportaciones de Capital para satisfacer cualquier Compromiso No Desembolsado restante), cesarán con efecto inmediato, siempre que nada de lo aquí expuesto afecte a la responsabilidad de dicha sociedad gestora por cualquier acto u omisión anterior a dicho cese;
- (b) los derechos financieros de las Acciones del Promotor no se verán afectados (y los derechos financieros de las Acciones CI serán los establecidos en el apartado 22.3.2 o 22.3.3, según corresponda);
- (c) el Gestor de Inversiones será automáticamente cesado, cualquier contrato de servicio con el Gestor de Inversiones terminará automáticamente y el Gestor de Inversiones no tendrá derecho a ninguna compensación; y
- (d) el Asesor de Inversiones será automáticamente cesado, cualquier contrato de servicio con el Asesor de Inversiones terminará automáticamente y el Asesor de Inversiones no tendrá derecho a ninguna compensación.

22.3.2. Si la Sociedad Gestora o cualquier Afiliada de la misma fuese cesada como sociedad gestora de la Sociedad en virtud del apartado 22.1:

(a) los titulares de las Acciones CI seguirán teniendo derecho a percibir todos los importes distribuibles que les correspondan sobre las Acciones CI de conformidad con el presente Folleto, como si la Sociedad Gestora no hubiera sido cesada, pero calculados únicamente respecto a las Inversiones realizadas por la Sociedad en la fecha de cese o con anterioridad a la misma y a las Inversiones de Seguimiento en las correspondientes Inversiones, y a las distribuciones realizadas respecto a las mismas, y sin tener en cuenta las Nuevas Inversiones, o las comisiones y gastos incurridos, con posterioridad a dicha fecha; y

(b) la Sociedad Gestora tendrá derecho a una indemnización inmediata por su cese por un importe equivalente a veinticuatro (24) meses de la Comisión de Gestión (basado en el último pago de la Comisión de Gestión a la Sociedad Gestora en ese momento).

22.3.3. Si la Sociedad Gestora o cualquier Afiliada de la misma fuese cesada como sociedad gestora de la Sociedad en virtud del apartado 22.2, los titulares de las Acciones CI no tendrán derecho a ningún otro reparto de la Sociedad respecto a las Acciones CI.

## **23. Gestor de Inversiones**

23.1. La Sociedad Gestora ha nombrado a Edmond de Rothschild (Private Equity Luxembourg) S.A. (el "**Gestor de Inversiones**"), como gestor de inversiones de la Sociedad, por delegación.

23.2. El Gestor de Inversiones es una sociedad anónima constituida en Luxemburgo. Su domicilio social se encuentra en Rue Robert Stumper 4, L-2557 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo.

23.3. El Gestor de Inversiones se encargará de la gestión diaria de los activos de la Sociedad y realizará las inversiones y desinversiones pertinentes por cuenta de la Sociedad, con sujeción a las instrucciones que reciba de la Sociedad Gestora (o del Consejo de Administración, según sea el caso en virtud del presente Folleto) en cada momento y de conformidad con el objetivo, la política y las restricciones de inversión de la Sociedad.

- 23.4. La delegación en el Gestor de Inversiones por parte de la Sociedad Gestora se realizará bajo la responsabilidad de esta. La Sociedad Gestora seguirá siendo responsable ante la Sociedad en relación con todos los asuntos delegados al Gestor de Inversiones. La Sociedad Gestora pondrá en marcha los mecanismos y procedimientos de control adecuados, incluidos los controles de gestión de riesgos, y procesos de información periódicos con el fin de garantizar una supervisión eficaz del Gestor de Inversiones y que los servicios prestados por el Gestor de Inversiones se ajusten a lo dispuesto en el presente Folleto y en el contrato suscrito con el Gestor de Inversiones.
- 23.5. La Sociedad Gestora tomará en consideración todas las solicitudes, propuestas y dictámenes proporcionados por el Gestor de Inversiones en relación con la Sociedad en virtud del presente Folleto. La Sociedad Gestora descartará, denegará, desatenderá o, de cualquier forma, actuará de forma contraria a dichas solicitudes, propuestas u opiniones si, a juicio razonable de la Sociedad Gestora como del Consejo de Administración, las correspondientes solicitudes, propuestas u opiniones del Gestor de Inversiones son contrarias a los intereses de la Sociedad o de los Accionistas.

## **24. Asesor de inversiones**

### **24.1. Información corporativa**

- 24.1.1. Boscalt Partners, S.L. es el asesor de inversiones del Gestor de Inversiones, designado por el Gestor de Inversiones, respecto a la Sociedad (el "**Asesor de Inversiones**") de acuerdo con los términos de un contrato de asesoramiento de inversiones entre el Gestor de Inversiones y el Asesor de Inversiones (el "**Contrato de Asesoramiento de Inversión**").
- 24.1.2. El Asesor de Inversiones se constituyó en Andorra como sociedad de responsabilidad limitada el 9 de febrero de 2018. Su domicilio social se encuentra en Carrer Dr. Molines 23, Ed. Diamant 6b, AD500, Andorra la Vella, Andorra, y está inscrita en el *Registre de Societats Mercantil* (Registro de Sociedades Mercantiles de Andorra) con el número 13.912, libro S-198 hojas 221-230.

### **24.2. Deberes**

- 24.2.1. El Asesor de Inversiones, en particular:



- (a) asistir al Gestor de Inversiones en la aplicación de la estrategia de inversión de la Sociedad y buscar e identificar las Inversiones (aprovechando su amplia red en los sectores de la hostelería y las finanzas), en las que una situación temporal haya creado oportunidades de valor, cuyo rendimiento operativo sea susceptible de repuntar, en las que existan ineficiencias de gestión, y/o en las que sea necesario corregir una situación de sobre apalancamiento;
- (b) evaluar con la debida diligencia y proporcionar información al Gestor de Inversiones sobre posibles ventas u otras enajenaciones de Inversiones;
- (c) proporcionar al Gestor de Inversiones las recomendaciones que considere oportunas respecto a la adquisición o enajenación de las Inversiones;
- (d) asesorar al Gestor de Inversiones sobre el objeto, las condiciones y el momento en que debe realizarse la adquisición o venta de una Inversión;
- (e) seguir y controlar la evolución de las Inversiones y proporcionar los informes pertinentes que pueda solicitar razonablemente el Gestor de Inversiones;
- (f) asesorar al Gestor de Inversiones sobre todas las operaciones y/o medidas que, a su juicio, deben llevarse a cabo para que la Sociedad alcance su objetivo de inversión y aplique su estrategia de inversión;
- (g) apoyar al Gestor de Inversiones en el seguimiento diario de las Inversiones realizadas por la Sociedad, así como comunicar al Gestor de Inversiones toda la información y documentación pertinentes necesarias para que el Gestor de Inversiones pueda evaluar y aprobar las Inversiones y, en general, gestionar las actividades de Inversión de la Sociedad, desde el punto de vista de la gestión de la cartera y del riesgo;
- (h) participar en la recaudación de fondos y en la comercialización de la Sociedad;
- (i) prestar asistencia en el contexto de la realización de adquisiciones o disposiciones de Inversiones por decisión del Gestor de Inversiones;

(j) apoyar al Gestor de Inversiones en la valoración de los activos de la Sociedad; y

(k) apoyar al Consejo de Administración en cualquier asunto que este solicite expresamente.

### 24.3. Remuneración

24.3.1. El Asesor de Inversiones será remunerado por el Gestor de Inversiones con cargo a su remuneración incluida en este Folleto.

## **25. Comité de Inversiones**

### 25.1. Deberes y funciones

25.1.1. En el contexto y con el fin de llevar a cabo las funciones de gestión de la cartera de la Sociedad, el Gestor de Inversiones ha establecido un comité de inversiones específico respecto a la Sociedad (el "**Comité de Inversiones**").

25.1.2. El Comité de Inversiones se encargará, sin limitarse a ello, de (i) la evaluación y recomendación de las propuestas de Inversión (y desinversión) presentadas por el Asesor de Inversiones al Gestor de Inversiones (incluido el asesoramiento sobre la selección y potencial venta de las Inversiones), (ii) la revisión de los compromisos relacionados con los activos de la Sociedad, (iii) la revisión del rendimiento de las inversiones de la Sociedad y (iv) el seguimiento de la asignación y construcción de la cartera.

25.1.3. El Comité de Inversiones, como comité interno del Gestor de Inversiones, aprueba o rechaza cualquier recomendación de Inversión o desinversión proporcionada por el Asesor de Inversiones al Gestor de Inversiones para su consideración, entendiéndose que (i) cada recomendación de Inversión y/o desinversión del Asesor de Inversiones aprobada por el Comité de Inversiones debe ser revisada y aprobada por la función interna de gestión de riesgos de la Sociedad Gestora; y (ii) el Gestor de Inversiones no puede tomar ninguna decisión de Inversión o desinversión sin haber recibido una recomendación o solicitud de aprobación del Comité de Inversiones.

### 25.2. Composición

25.2.1. El Comité de Inversiones estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros como sigue: (i) los Ejecutivos Clave, (ii) un (1) representante elegido por el Asesor de Inversiones, (iii) hasta dos (2) miembros independientes (los Miembros Independientes del Comité de Inversiones) y (iv) tres (3) representantes del Gestor de Inversiones. Los miembros del Comité de Inversiones serán nombrados y revocados, según el caso, por la Sociedad Gestora.

25.2.2. A la fecha del presente Folleto, el Comité de Inversiones está compuesta por los siguientes miembros:

- D. Jaume Tàpies (representante del Asesor de Inversiones – Ejecutivo Clave)
- Dña. Liza Masías (representante del Asesor de Inversiones – Ejecutivo Clave)
- D. Johnny El Hachem (Gestor de Inversiones)
- D. Olivier Trémeaud (Gestor de Inversiones)
- Dña. Itziar Mendizabal (Independiente)

25.2.3. Otros directivos del Gestor de Inversiones o expertos externos podrán ser invitados a participar en las reuniones del Comité de Inversiones, pero no tendrán derecho a voto.

25.3. Reuniones

25.3.1. El Comité de Inversiones se reunirá cuando sea necesario para el desempeño de sus funciones. Las reuniones del Comité de Inversiones podrán ser convocadas por el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones. La convocatoria de cada una de estas reuniones (junto con el orden del día de la reunión) se realizará por correo electrónico, teléfono, fax o entrega en mano a cada miembro del Comité de Inversiones tan pronto como sea posible antes de la fecha en la que vaya a celebrarse la reunión, con una antelación no inferior a tres (3) Días Hábiles (salvo en caso de circunstancias excepcionales debidamente justificadas en la convocatoria, en la que dicha antelación podrá reducirse a un mínimo de veinticuatro (24) horas). La asistencia a cualquier reunión del Comité de Inversiones constituirá una exención a la notificación de dicha convocatoria.

25.3.2. La asistencia a cualquier reunión del Comité de Inversiones puede realizarse en persona, por teléfono o por videoconferencia. El Comité de Inversiones sólo votará sobre los asuntos que figuren en el orden del día de la reunión correspondiente, a menos que todos los miembros del Comité de Inversiones acuerden deliberar sobre un punto adicional (que no figure en el orden del día de la reunión correspondiente).

#### 25.4. Quórum y votación

25.4.1. Las decisiones del Comité de Inversiones se tomarán por mayoría simple de las personas presentes o representadas que participen en la reunión, siempre que en cualquier reunión del Comité de Inversiones haya al menos (i) cuatro (4) miembros del Comité de Inversiones, compuestos por al menos (ii) un (1) Ejecutivo Clave y un (1) representante del Gestor de Inversiones. Cualquier miembro del Comité de Inversiones que tenga un posible conflicto de intereses respecto a una decisión presentada en una reunión del Comité de Inversiones no podrá participar en la decisión correspondiente (y no se tendrá en cuenta a efectos de mayoría y quórum respecto a dicha resolución).

25.4.2. Los miembros del Comité de Inversiones podrán participar en las reuniones del Comité de Inversiones mediante conferencia telefónica o un medio de comunicación similar que permita a todos los miembros que participan en la reunión la posibilidad de escucharse mutuamente. Las personas que participen a través de este modo se considerarán presentes en la reunión y, en consecuencia, serán contadas en el cuórum y tendrán derecho a votar, incluidos, con la aprobación del Gestor de Inversiones, los votos emitidos por confirmación oral, los votos previos o posteriores comunicados por correo electrónico, por fax o por cualquier otro medio electrónico.

#### 25.5. Gastos y remuneraciones

25.5.1. Los miembros del Comité de Inversiones que no sean miembros independientes del Comité de Inversiones no recibirán ninguna compensación en relación con su pertenencia al Comité de Inversiones.

25.5.2. Todos los miembros del Comité de Inversiones serán reembolsados por los gastos de viaje razonables y documentados y otros gastos corrientes razonables incurridos con el fin de asistir a las reuniones del Comité de Inversiones en persona.

25.5.3. Los miembros del Comité de Inversiones son Personas Indemnizables a los efectos del artículo 32 y la Sociedad pagará un seguro de indemnización profesional adecuado (conforme a las mejores prácticas del mercado) en beneficio de los miembros del Comité de Inversiones.

### **26. Ejecutivos Clave**

26.1. Las siguientes personas son "**Ejecutivos Clave**": Dña. Liza Masías, D. Jaume Tàpies, D. Simón Castellá y cualquier otra Persona que sea designada como Ejecutivo Clave por la Sociedad Gestora a petición del Gestor de Inversiones, en cuyo caso:

- (a) la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones acordarán la correspondiente dedicación de ese nuevo Ejecutivo Clave y una definición actualizada de los Eventos de los Ejecutivos Clave;
- (b) los Inversores serán informados inmediatamente del nombramiento de cualquier Ejecutivo Clave; y

- (c) los Documentos de la Sociedad serán modificados y ajustados para reflejar dicho acuerdo por la Sociedad Gestora, sin que se requiera el consentimiento de ellos Inversores.
- 26.2. Se habrá producido un "**Evento de los Ejecutivos Clave**" si, durante el Periodo de Inversión, dos Ejecutivos Clave cualquiera dejan, por cualquier motivo, de dedicar la mayor parte de su tiempo de trabajo (es decir, el tiempo disponible para trabajar, que no incluirá los días festivos, las vacaciones anuales ni los periodos razonables de enfermedad de corta duración) a los asuntos de la Sociedad y las Inversiones (incluido cualquier Vehículo de Coinversión autorizado (incluido el Fondo de Sobreasignación)) para garantizar la gestión y el funcionamiento efectivo de la Sociedad y las Inversiones, si bien no se considerarán los siguientes factores a los efectos de determinar la existencia de un Evento de Ejecutivo Clave:
- (a) el tiempo dedicado por un Ejecutivo Clave al funcionamiento de cualquier fondo permitido de conformidad con el apartado 17.1 (Fondos Sucesores) y al Fondo Previo;
  - (b) el tiempo dedicado por dicha persona al funcionamiento general y a la gestión del Gestor de Inversiones o del Asesor de Inversiones en relación con la Sociedad y sus operaciones;
  - (c) las acciones que, en opinión razonable de un Ejecutivo Clave, apoyen los fines y objetivos generales de la Sociedad;
  - (d) cualquier motivo que escape al control razonable del Ejecutivo Clave en cuestión; o
  - (e) cualquier otra actividad aprobada por el Comité de Supervisión por una Aprobación del Comité de Supervisión.
- 26.3. La producción de un Evento de los Ejecutivos Clave desencadenará automáticamente las siguientes consecuencias:
- (a) la Sociedad Gestora notificará sin demora (en un plazo de diez (10) Días Hábiles) a los Accionistas y al Comité de Supervisión dicho Evento de los Ejecutivos Clave;

- (b) la Sociedad no emitirá más Notificaciones de Desembolso para realizar Nuevas Inversiones, pero tendrán autoridad para emitir Notificaciones de Desembolso para realizar Inversiones respecto a las cuales la Sociedad se comprometa a invertir, para realizar Inversiones de Seguimiento o para los fines contemplados en las secciones 7.7(b) a (f);
  
- (c) la Sociedad Gestora (a propuesta del Gestor de Inversiones) propondrá al Comité de Supervisión uno o más sustitutos adecuados de los ejecutivos clave tan pronto como sea posible después de que se produzca el Evento de los Ejecutivos Clave y solicitará la aprobación del Comité de Supervisión sobre los sustitutos propuestos en un plazo de nueve (9) meses a partir de la fecha en que se produzca el Evento de un Ejecutivo Clave. Si el Evento de los Ejecutivos Clave no se remedia de acuerdo con lo anterior, el Periodo de Inversión finalizará automáticamente, si bien, cuando se hayan suspendido los desembolsos de capital de conformidad con el apartado 26.3(b), los Accionistas, mediante un Consentimiento del 50% de los Inversores, o el Comité de Supervisión mediante una Aprobación del Comité de Supervisión, podrían aprobar en cualquier momento, antes de que finalice el Periodo de Inversión de conformidad con este apartado 26.3(c), la reanudación de desembolsos para Nuevas Inversiones y, que, el Periodo de Inversión se ampliará por la duración de dicho periodo de suspensión.

## **27. Consejo de Administración**

- 27.1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 20 anterior, el Consejo de Administración intervendrá en los asuntos relacionados con la gestión y representación de la Sociedad que se recogen en el presente Folleto, siempre que dicha intervención no limite las facultades de la Sociedad Gestora en virtud de dicho apartado 20 ni contravenga la legislación aplicable.

- 27.2. El Consejo de Administración (i) será el representante de la Sociedad cuando actúe como accionista, partícipe o titular de participaciones en las entidades societarias en las que invierta la Sociedad (ejerciendo los derechos de voto y cualesquiera otros derechos vinculados a la condición de accionista, partícipe o titular de participaciones); (ii) desempeñará cualesquiera funciones previstas en el presente Folleto; (iii) se solicitará su opinión sobre cualquier inversión o desinversión de la Sociedad; y (iv) ser el representante de la Sociedad en la ejecución de las decisiones de inversión y desinversión adoptadas siguiendo los procedimientos previstos en el Folleto y los Estatutos.
- 27.3. Sin perjuicio de que el órgano de dirección de la Sociedad esté compuesto inicialmente por dos (2) administradores, el Consejo de Administración estará compuesto por al menos tres (3) miembros. La mitad de sus miembros pueden ser nombrados a propuesta del Consentimiento del 50% de los Inversores y serán considerados a estos efectos como "**Miembros Independientes**" y, en tal caso, no serán empleados, directores o afiliadas de la Sociedad Gestora o del Gestor de Inversiones.
- 27.4. El Consejo de Administración puede delegar, cuando lo permita la legislación aplicable, todas o parte de sus funciones en uno o varios miembros del Consejo de Administración, en la medida en que lo permita la legislación aplicable y con sujeción a los requisitos establecidos en los Estatutos. No obstante, la delegación de (i) la función de representante de la Sociedad como accionista, partícipe o titular de participaciones en las sociedades o entidades en las que invierta la Sociedad (ejerciendo los derechos de voto y cualesquiera otros derechos vinculados a la condición de accionista, partícipe o titular de participaciones de las mismas); (ii) la función de dar la opinión del consejo de administración sobre cualquier inversión o desinversión de la Sociedad; o (iii) la función de representar a la Sociedad en la ejecución de las decisiones de inversión y desinversión adoptadas según los procedimientos previstos en el Folleto y en los Estatutos, se realizará siempre a favor o de cualquiera de los Miembros Independientes, si los hay.
- 27.5. Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán de conformidad con los Estatutos.

## **28. Depositario**



- 28.1. El Depositario de la Sociedad es CACEIS BANK SPAIN, S.A., inscrito en el Registro de Sociedades Depositarias de la CNMV con el número 238. Su domicilio social se encuentra en Ps. Club Deportivo n.1 Edificio 4, Planta Segunda - 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid (el "**Depositario**").
- 28.2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad Gestora ha designado al Depositario para el depósito o custodia de los valores, el efectivo y, en general, los activos objeto de las inversiones de la Sociedad, así como la supervisión de la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora y el Depositario pueden modificar las condiciones del contrato de depósito siempre que se negocien sobre la base de las normas del mercado.
- 28.3. En particular, el Depositario se encarga de realizar las funciones de depósito (que comprende la custodia de los instrumentos financieros que puedan estar custodiados y el registro de otros activos) y de gestión de los instrumentos financieros de la Sociedad, el control de la tesorería, la liquidación de la suscripción y el reembolso de las acciones, el seguimiento y la supervisión de la gestión realizada por la Sociedad Gestora, y cualesquiera otras establecidas en virtud de la legislación aplicable. El Depositario cuenta con procedimientos que permiten evitar conflictos de intereses en el desempeño de sus funciones. Podrán establecerse acuerdos de delegación de las funciones de depósito en terceras entidades. A los accionistas que lo soliciten se les facilitará información actualizada sobre las funciones del Depositario de la Sociedad y los conflictos de intereses que puedan surgir, respecto a cualquier función de depósito delegada por el Depositario, la lista de terceras entidades en las que se puede delegar la función de depósito y los posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha delegación.
- 28.4. El Depositario percibirá una comisión de depósito del 0,06% anual, con un importe mínimo de doce mil euros (12.000.-€), que será abonada por la Sociedad.

28.5. El Depositario garantiza que cumple los requisitos exigidos en la Ley 22/2014, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, 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. También realiza funciones relacionadas con el seguimiento y la supervisión, el depósito, la custodia o la gestión de los instrumentos financieros propiedad de la Sociedad de conformidad con la normativa aplicable.

## 29. **Auditor**

29.1. El auditor de cuentas de la Sociedad será PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. (el "**Auditor**") o cualquier otro auditor designado por la Junta de Accionistas de la Sociedad en cada momento de acuerdo con los Estatutos de la Sociedad, a propuesta del Consejo de Administración, que consultará a la Sociedad Gestora a tal efecto.

## 30. **Comité de Supervisión**

### 30.1. Composición

30.1.1. La Sociedad Gestora (a petición del Gestor de Inversiones) creará un comité de supervisión (el "**Comité de Supervisión**") formado por representantes de los Accionistas.

30.1.2. La Sociedad Gestora, a propuesta del Gestor de Inversiones y con la aprobación del Consejo de Administración, determinará la composición del Comité de Supervisión y destituirá a cualquier miembro del Comité de Supervisión de vez en cuando, siempre que, antes de destituir a un miembro del Comité de Supervisión, la Sociedad Gestora y el Consejo de Administración consulten al Gestor de Inversiones y a otros miembros del Comité de Supervisión.

30.1.3. Si así lo solicita cualquier miembro del Comité de Supervisión, se nombrará a las Afiliadas del Gestor de Inversiones como representantes de dicho miembro del Comité de Supervisión que emita la solicitud. No obstante lo anterior, dichos representantes no tendrán la mayoría simple de votos en el Comité de Supervisión.

- 30.1.4. La Sociedad gestora y el Gestor de Inversiones esperan (pero no tienen ninguna obligación) que los representantes en el Comité de Supervisión de los Accionistas que hayan suscrito el máximo Compromiso y hayan expresado su interés en estar representados en el Comité de Supervisión, siempre que haya (i) un número impar de miembros, (ii) un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de siete (7) miembros y (iii) a los Accionistas con los Compromisos máximos (o compromisos) se les podrá ofrecer un puesto en el Comité de Supervisión con prioridad sobre otros Accionistas. Cada miembro del Comité de Supervisión que sea representante de un Accionista debe ser el propio Accionista (en caso de ser una persona física), o una persona debidamente apoderada por éste, o un administrador, directivo o empleado del Accionista correspondiente o de una de sus Afiliadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 30.1.3.
- 30.1.5. A efectos aclaratorios, cualquier Accionista, con un representante en el Comité de Supervisión, que se convierta en Accionista en Mora perderá automáticamente su derecho a ser representado en el Comité de Supervisión y su representante perderá su derecho a participar y votar en las reuniones del Comité de Supervisión.
- 30.1.6. Cualquier representante de un Accionista Inversor que sea miembro del Comité de Supervisión podrá dimitir notificándolo por escrito a la Sociedad Gestora, al Consejo de Administración o al Gestor de Inversiones con treinta (30) días de antelación y deberá dimitir si así lo requiere dicho Accionista. Si un representante de un Accionista dimite o pierde su puesto por las circunstancias descritas en este párrafo, la Sociedad gestora, a propuesta del Gestor de Inversiones y con el consentimiento previo del Consejo de Administración, podrá nombrar un nuevo representante de acuerdo con lo indicado anteriormente.
- 30.1.7. La Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones y el Asesor de Inversiones podrán, cada una de ellas (aunque no están obligadas a ello), tener un representante que asista e intervenga en cualquier reunión del Comité de Supervisión, siempre que, a efectos aclaratorios, dichos representantes no tengan derecho a voto. El Comité de Supervisión también podrá celebrar reuniones separadas sin la asistencia de dichos representantes.
- 30.2. Funciones del Comité de Supervisión

30.2.1. El Comité de Supervisión tendrá las siguientes funciones:

- (a) supervisar y controlar que la Sociedad Gestora y el Consejo de Administración ejerzan los derechos y obligaciones que la Sociedad tiene como miembro o accionista de las entidades y empresas en las que invierte la Sociedad y que dicho ejercicio se ajuste a las Directrices de Inversión de las Sociedades;
- (b) supervisar a la Sociedad Gestora. Esto incluye, entre otras cosas, el cumplimiento por parte de la Sociedad Gestora de las Directrices de Inversión en materia de inversiones y desinversiones, verificando las premisas sobre las que se están adoptando las decisiones de inversión y haciendo cuantas recomendaciones se consideren oportunas a la Sociedad Gestora en relación con las Directrices de Inversión;
- (c) autorizar, en su caso, inversiones que no hayan sido recomendadas por la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones en el ámbito de su asesoramiento;
- (d) aprobar o rechazar el nombramiento o la sustitución de un Ejecutivo Clave y las actividades permitidas por los Ejecutivos Clave;
- (e) considerar y aprobar o rechazar cualquier propuesta de extensión de la Duración;
- (f) aprobar o rechazar el lanzamiento de un Fondo Sucesor;
- (g) aprobar o rechazar cualquier excepción a las Directrices de Inversión y a las Directrices de Apalancamiento según los términos de los apartados "Directrices de Inversión" y "Apalancamiento Permitido";
- (h) aprobar o rechazar posibles inversiones cruzadas;
- (i) ser consultado sobre asuntos que den lugar a un conflicto de intereses;
- (j) ser consultado sobre la propuesta de cese de cualquier miembro del Comité de Inversiones;
- (k) revisar las valoraciones de los activos de la Sociedad;

(l) revisar el cumplimiento general de la Estrategia de Inversión, la metodología para el cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad y los principios contables; y

(m) aprobar, revisar o renunciar en general a cualquier asunto que requiera el consentimiento, la aprobación, la revisión o la renuncia del Comité de Supervisión, tal y como se establece expresamente en los Documentos de la Sociedad.

30.2.2. Si la Sociedad Gestora, el Consejo de Administración, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones o cualquiera de sus Afiliadas (incluidos los directivos, consejeros, gerentes, empleados o miembros) y los Ejecutivos Clave toman, u omiten tomar, cualquier acción basada en la aprobación u objeción del Comité de Supervisión respecto a dicha línea de acción, dicha Persona no tendrá responsabilidad alguna ante ningún Accionista, ningún miembro del Comité de Supervisión o cualquier otra persona respecto a dichas acciones u omisiones.

### 30.3. Conflictos de interés

30.3.1. En cualquier asunto que implique un conflicto de intereses no previsto (y al que se haya renunciado) en el Folleto, que, a efectos aclaratorios, incluirá, pero no se limitará, a las transacciones entre la Sociedad, la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones, cualquier Entidad del Fondo y sus Afiliadas (incluidos los vehículos de inversión colectiva de múltiples inversores gestionados por cualquiera de ellos) (i) la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones y el Asesor de Inversiones actuarán de buena fe de acuerdo con los intereses de la Sociedad y tomarán aquellas medidas que la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones, según sea el caso, consideren necesarias o adecuadas para evitar o disminuir dichos conflictos de intereses y (ii) la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones consultarán al Comité de Supervisión respecto a cualquier asunto en el que la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones, según sea el caso, determine de buena fe que existe un conflicto de intereses.

30.3.2. Si la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones consultan al Comité de Supervisión respecto a un posible conflicto de interés y el Comité de Supervisión rechaza dicho conflicto de interés o la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones actúan de conformidad con las normas o procedimientos, aprobados por el Comité de Supervisión, respecto a los conflictos de interés, la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Asesor de Inversiones (o los Ejecutivos Clave) no tendrá ninguna responsabilidad ante la Sociedad o cualquier Accionista por las acciones tomadas de buena fe por ellos respecto a los conflictos de interés, incluidas las acciones en la búsqueda de sus propios intereses. Dichas acciones no constituirán un incumplimiento del Folleto o de cualquier otro acuerdo contemplado en el mismo, cualquier documento rector u oferta de la Sociedad, o cualquier deber u obligación de dicha persona por ley o de otro modo.

#### 30.4. Acceso a la información

30.4.1. Con el fin de ayudar al Comité de Supervisión en el cumplimiento de sus funciones, la Sociedad Gestora, o el Gestor de Inversiones, facilitarán al Comité de Supervisión:

- (a) Todas las solicitudes razonables de información por parte de cualquier miembro que permita a estos estar, de forma continua, plenamente informados sobre las actividades de la Sociedad;
- (b) los informes a los Accionistas en tiempo y forma;
- (c) Todas las solicitudes razonables de información, por parte de cualquier miembro, en relación con cualquier transacción u otro asunto sobre el que se solicite la opinión del Comité de Supervisión;

si bien, la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones podrán retener la información, y no proporcionar documentos o información al Comité de Supervisión, si dicha revelación pudiera causar un perjuicio a la Sociedad, no fuera en el mejor interés de la Sociedad o de cualquier Entidad del Fondo, o pudiera dar lugar a un incumplimiento de cualquier acuerdo vinculante para la Sociedad (o cualquier Entidad del Fondo).

#### 30.5. Actividades restringidas

- 30.5.1. El Comité de Supervisión no participará en la gestión o el control de los negocios o asuntos de la Sociedad. Los miembros del Comité de Supervisión no tendrán ningún poder o autoridad para actuar en nombre de la Sociedad, y todas las decisiones de inversión corresponderán a la Sociedad Gestora y, en la medida prevista en este Folleto, al Consejo de Administración.
- 30.5.2. En caso de que la Sociedad Gestora o el Consejo de Administración consulten al Comité de Supervisión, será decisión de la Sociedad Gestora (teniendo en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones) o, en su caso, del Consejo de Administración, considerar y/o actuar de acuerdo con las opiniones expresadas por el Comité de Supervisión o cualquier miembro del mismo. Salvo en aquellas cuestiones para las que el presente Folleto requiera el consentimiento, la aprobación, la revisión o la renuncia del Comité de Supervisión, cualquier medida adoptada por el Comité de Supervisión tendrá carácter meramente consultivo, y la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Consejo de Administración no estarán obligados a actuar de conformidad con ninguna decisión, acción o comentario del Comité de Supervisión o de cualquiera de sus miembros.
- 30.5.3. A efectos aclaratorios, sin perjuicio de cualquier otra disposición del presente Folleto, el Comité de Supervisión no estará facultado para tomar decisiones en relación con la adquisición, operación o realización de Inversiones en general, o de una Inversión en particular, ni para actuar en nombre de la Sociedad o representarla en cualquier circunstancia. Cuando se requiera la aprobación, el consentimiento o la consulta previa del Comité de Supervisión antes de la adquisición, operación o realización de una Inversión concreta, dicha aprobación, consentimiento o consulta del Comité de Supervisión sólo autoriza pero no compromete a la Sociedad a dicha adquisición, operación o enajenación. Cualquier compromiso de este tipo sólo podrá realizarse en virtud de una decisión de la Sociedad Gestora y, cuando proceda, de acuerdo con los términos del presente Folleto, del Consejo de Administración.

#### 30.6. Reuniones

30.6.1. El Comité de Supervisión se reunirá cuando sea necesario para el desempeño de sus funciones y al menos una vez al año. Las reuniones del Comité de Supervisión podrán ser convocadas por la Sociedad Gestora (incluso a petición del Gestor de Inversiones), por el Consejo de Administración o por cualquier miembro del Comité de Supervisión en cualquier momento para considerar asuntos para los que el Folleto requiera el consentimiento, la aprobación, la revisión o la renuncia del Comité de Supervisión o que solicite la Sociedad Gestora (incluso a petición del Gestor de Inversiones) o el Consejo de Administración.

30.6.2. La convocatoria de cada una de estas reuniones (junto con el orden del día de la reunión) se realizará por correo electrónico, teléfono, fax o entrega en mano a cada uno de los miembros del Comité de Supervisión tan pronto como sea posible antes de la fecha en la que se vaya a celebrar la reunión, pero con una antelación no inferior a diez (10) Días Hábiles (salvo en caso de circunstancias excepcionales, debidamente justificadas en la convocatoria, en las que dicha antelación podrá reducirse a un mínimo de cinco (5) Días Hábiles) (dicha antelación de diez (10) o cinco (5) Días Hábiles, según corresponda, será la "**Convocatoria previa del CS**"). La asistencia a cualquier reunión del Comité de Supervisión constituirá una exención de dicha notificación. La asistencia a cualquier reunión del Comité de Supervisión puede ser en persona, por teléfono o por videoconferencia.

### 30.7. Quórum y votaciones

30.7.1. El Comité de Supervisión sólo votará sobre los asuntos que figuren en el orden del día de la reunión correspondiente, a menos que todos los miembros del Comité de Supervisión acuerden deliberar sobre un punto adicional.

30.7.2. Cada miembro del Comité de Supervisión tendrá un voto respecto a cualquier asunto que sea objeto de votación.

30.7.3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los miembros del Comité de Supervisión.



- 30.7.4. El quórum para una reunión del Comité de Supervisión será la mayoría de sus miembros. Los miembros del Comité de Supervisión presentes en una reunión contarán para el quórum. Cualquier miembro que tenga un conflicto de intereses real o potencial en relación con una resolución que deba aprobarse en una reunión del Comité de Supervisión se abstendrá de votar sobre la resolución correspondiente. Ningún miembro del Comité de Supervisión podrá estar representado por otra persona en una reunión del Comité de Supervisión (excepto en lo que respecta al apartado 30.1.3). A efectos aclaratorios, la representación en virtud del apartado 30.1.3 no implicará *per se* la existencia de un conflicto de intereses (y, por tanto, los representantes no se abstendrán de votar) y el voto de los representantes en virtud de dicho apartado se ejercerá en interés de los Accionistas representados, incluso en relación con los asuntos relacionados con el Gestor de Inversiones.
- 30.7.5. Los miembros del Comité de Supervisión podrán participar en las reuniones del Comité de Supervisión por medio de conferencia telefónica o un medio de comunicación similar que permita a todos los miembros participantes la posibilidad de escucharse mutuamente. Las Personas que participen de este modo se considerarán presentes en persona en la reunión y, en consecuencia, serán tenidas en cuenta en el quórum y tendrán derecho a votar, incluyendo, con la aprobación de la Sociedad Gestora (a propuesta del Gestor de Inversiones), los votos emitidos por confirmación oral, los votos previos o posteriores comunicados por correo electrónico, por fax o por cualquier otro medio electrónico.
- 30.7.6. El Comité de Supervisión actuará razonablemente y de buena fe y sin demoras indebidas, al considerar cualquier asunto que requiera su participación, incluido el examen y la presentación de su aprobación, opinión, renuncia o consentimiento. Si la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones o el Consejo de Administración no conceden la aprobación, el consentimiento o la renuncia solicitados, el Comité de Supervisión debatirá sin demora con la Persona correspondiente los motivos de su no aprobación.

30.7.7. Si el Comité de Supervisión no otorga el consentimiento o la aprobación pertinente requerida en un plazo máximo de cinco (5) días naturales a partir del final de la Convocatoria Previa del CS cuando se solicite la Aprobación del Comité de Supervisión, sin perjuicio de cualquier disposición en contrario establecida en el presente Folleto la Sociedad Gestora (que tendrá en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones) o, en su caso, el Consejo de Administración, interpretará la falta de resolución como una Aprobación del Comité de Supervisión.

30.8. Gastos y remuneraciones

30.8.1. Los miembros del Comité de Supervisión no recibirán ninguna compensación en relación con su pertenencia al Comité de Supervisión, pero se les reembolsarán los gastos corrientes razonables en que incurran en relación con su servicio en el Comité de Supervisión.

30.9. Indemnización – Seguro

30.9.1. Los miembros del Comité de Supervisión son Personas Indemnizables a efectos del apartado 32 y la Sociedad pagará un seguro de responsabilidad profesional adecuado (conforme a las mejores prácticas del mercado) en beneficio de los miembros del Comité de Supervisión.

**31. Operadores Hoteleros, Gestores Inmobiliarios, Gestores de Empresas y Promotores**

- 31.1. Los servicios de gestión hotelera e inmobiliaria in situ respecto a las Inversiones adquiridas por la Sociedad (según decida el Gestor de Inversiones, tras la delegación de la Sociedad Gestora y después de una consulta no vinculante al Consejo de Administración) podrán ser subcontratados por la Sociedad (o la Sociedad Holding o la Sociedad Tenedora) a uno o más operadores hoteleros profesionales externos y/o gestores inmobiliarios o socios cualificados de *joint venture* designados respecto a una o más Propiedades (el/los "**Operador/es Hotelero/s**" y/o el/los "**Gestor/es Inmobiliario/s**"). Los Operadores Hoteleros o los Gestores Inmobiliarios serán generalmente responsables de la explotación de una o más de las Inversiones de la Sociedad en el día a día. Los Operadores Hoteleros serán normalmente responsables del funcionamiento diario de las propiedades hoteleras, incluyendo la gestión del personal de la propiedad hotelera, conforme a las cláusulas de los contratos pertinentes para cada propiedad. Los gestores de la propiedad o los operadores hoteleros también suelen ser responsables del mantenimiento rutinario y de la consecución de otros proyectos de capital necesarios para el hotel, aunque normalmente estos serán autorizados y pagados por la Sociedad. Los acuerdos de gestión inmobiliaria o de explotación hotelera entre la Sociedad (o una Sociedad Holding o Sociedad Tenedora) y cualquier Operador Hotelero o Gestor Inmobiliario respecto a un inmueble, así como cualquier tarifa de gestión inmobiliaria que se cobre por los servicios correspondientes, se harán en condiciones de mercado cuando se consideren en el contexto de la función general de dicha parte respecto a dicho activo y en línea con el standard de mercado en la jurisdicción correspondiente.
- 31.2. Respecto a las Inversiones a desarrollar, la Sociedad podrá subcontratar los servicios de desarrollo a uno o más promotores inmobiliarios profesionales externos (los "**Promotores**"). Los Promotores serán generalmente responsables de la operación de desarrollo de una o más de las Inversiones (a desarrollar) de la Sociedad en el día a día. Los acuerdos de promoción inmobiliaria entre la Sociedad (o una Sociedad de cartera o una Sociedad Tenedora) y cualquier Promotor respecto a un inmueble, así como cualquier tarifa de promoción inmobiliaria que se cobre por los servicios correspondientes, se realizarán en condiciones de mercado cuando se consideren en el contexto de la función general de dicha parte respecto a dicho activo y en línea con el standard de mercado en la jurisdicción correspondiente.

- 31.3. La Sociedad delegará los servicios corporativos y administrativos de las Sociedades Holding y las Sociedades Tenedoras de la Sociedad a terceros proveedores de servicios especializados (los "**Gestores de la Sociedad**"). Los honorarios y gastos de cada uno de los Gestores de la Sociedad correrán a cargo de las Sociedades Holding y las Sociedades Tenedoras y se ajustarán a las condiciones de mercado cuando se consideren en el contexto de la función general de dicha parte respecto a dicho activo y en línea con el standard de mercado en la jurisdicción pertinente.
- 31.4. Las Afiliadas de la Sociedad Gestora, del Gestor de Inversiones o del Asesor de Inversiones no podrán ser nombradas Operadores Hoteleros, Gestores Inmobiliarios, Gestores de la Sociedad o Promotores, sin la aprobación del Comité de Supervisión. Sin embargo, el Asesor de Inversiones podrá ser nombrado Operador Hotelero, Gestor Inmobiliario, Gestor de la Sociedad o Promotor sin dicha aprobación previa si el nombramiento del Asesor de Inversiones en tal calidad es en el mejor interés de la Sociedad (por ejemplo, el Asesor de Inversiones aporta experiencia o conocimientos específicos respecto a los activos subyacentes pertinentes).

## **32. Personas Indemnizables**

- 32.1. Ninguna de las Personas Indemnizables tendrá responsabilidad alguna por las Reclamaciones y los Gastos de la Sociedad o de cualquier Accionista que surjan en relación con los servicios que se presten en virtud del presente documento o de cualquier contrato de gestión u otro Contrato de Servicios relativo a la Sociedad o respecto a los servicios prestados como gestor, director o que surjan de otro modo en relación con la operación, negocios o actividades de la Sociedad, salvo en lo que se refiere a cualquier asunto que resulte del fraude, la mala conducta intencionada, la mala fe o la despreocupación temeraria de dicha Persona Indemnizable de sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad o su negligencia grave, en cada caso según lo determine un tribunal de la jurisdicción competente por medio de una sentencia firme.

- 32.2. Las Personas Indemnizables estarán plenamente protegidas al confiar de buena fe en los registros de la Sociedad y en la información, opiniones, informes o declaraciones presentadas a la Sociedad por cualquier Persona (incluido un representante de una Persona en la que la Sociedad haya invertido) en relación con asuntos que las Personas Indemnizables consideren que son de la competencia profesional o experta de dicha Persona y que, en la medida en que sea aplicable, haya sido seleccionada con un cuidado razonable por la Sociedad o en su nombre, incluyendo información, opiniones, informes o declaraciones sobre el valor y el importe de los activos, pasivos, beneficios o pérdidas o cualquier otro hecho pertinente a la existencia y el importe de los activos con los que se podrían pagar adecuadamente las distribuciones a los Inversores.
- 32.3. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el presente Folleto, ni la Sociedad Gestora ni el Gestor de Inversiones incurrirán en incumplimiento, o se considerará que han incumplido sus obligaciones, si no pueden adoptar, o hacer que la Sociedad adopte, cualquier medida debido a la falta de fondos disponibles.
- 32.4. La Sociedad indemnizará y mantendrá indemne con cargo a sus activos a las Personas Indemnizables frente a todas y cada una de las Reclamaciones y Gastos produzcan o puedan producirse por el hecho de que la Persona Indemnizable sea o haya actuado como socio general, gerente, director, funcionario o empleado respecto a la Sociedad o que surja respecto a o en relación con cualquier asunto u otra circunstancia relacionada con o resultante del ejercicio de sus facultades como socio general, gerente, director, o empleado, o de la prestación de servicios a la Sociedad o respecto a ella, o en virtud de cualquier acuerdo de gestión u otro acuerdo de servicio relacionado con dicha Sociedad, o respecto a los servicios como gestor, o que surjan de cualquier otro modo en relación con el funcionamiento Sin embargo, una Persona Indemnizable no será indemnizada respecto a cualquier asunto que resulte de su fraude, mala conducta intencional, mala fe o desprecio temerario por sus obligaciones y deberes en relación con la Sociedad o su negligencia grave, en cada caso según lo determine un tribunal de jurisdicción competente mediante una sentencia no apelable.

- 32.5. Cualquier Persona Indemnizable que haya recibido una indemnización en virtud del apartado 32.4 y que posteriormente un tribunal de la jurisdicción competente determine que ha actuado de una manera en la que la indemnización está excluida en virtud del apartado 32.4 o en virtud de cualquier otra cláusula del presente Folleto o del correspondiente Contrato de Servicios, mantendrá inmediatamente indemne a la Sociedad y le reembolsará dicha indemnización.
- 32.6. Este apartado 32 no debe interpretarse como una indemnización, o un intento de indemnización, a cualquier Persona Indemnizable contra cualquier responsabilidad en la medida en que la indemnización a la Persona Indemnizable suponga una violación de la legislación aplicable.
- 32.7. Cada uno de los Proveedores de Servicios y sus directores, funcionarios y empleados también podrán beneficiarse de una indemnización por parte de la Sociedad, con sujeción a los términos y disposiciones del Contrato de Servicios correspondiente.
- 32.8. La Sociedad proporcionará una cobertura de seguro profesional "*Directors & Officers*" u otro seguro de indemnización profesional adecuado a los consejeros de la Sociedad y podrá, siempre que la Sociedad Gestora lo considere oportuno o se acuerde en los términos del correspondiente Contrato de Servicios, proporcionar una cobertura de seguro profesional, de consejeros y directivos u otro seguro de indemnización adecuado para otras Personas Indemnizables.
- 32.9. Las disposiciones de este apartado 32 seguirán protegiendo a cada Persona Indemnizable con independencia de que dicha Persona Indemnizable permanezca en el cargo o la capacidad en virtud de la cual dicha Persona Indemnizable adquirió el derecho a ser indemnizada en virtud de este apartado 32 y con independencia de cualquier modificación posterior de este Folleto o de los Estatutos, y ninguna modificación de este Folleto o de los Estatutos reducirá o restringirá el grado de aplicación de estas disposiciones de indemnización a las acciones u omisiones realizadas con anterioridad a la fecha de dicha modificación.

32.10. El derecho de cualquier Persona Indemnizable a la indemnización prevista en el presente documento será acumulativo y adicional a todos y cada uno de los derechos a los que dicha Persona Indemnizable pueda tener derecho por contrato o por ley, y se extenderá a los sucesores, cesionarios, herederos y representantes legales de dicha Persona Indemnizable, Siempre que una Persona Indemnizable se beneficie de una cobertura de seguro o tenga algún derecho de recuperación frente a un tercero respecto a las Reclamaciones y Gastos pertinentes, hará todo lo posible por buscar primero la recuperación de dicha cobertura de seguro o la indemnización del tercero correspondiente antes de solicitar la indemnización de la Sociedad.

## **CAPÍTULO IV. COMISIONES, CARGAS Y GASTOS DE LA EMPRESA**

### **33. Remuneración de la Sociedad Gestora**

#### 33.1. Comisión de gestión

33.1.1. La Sociedad Gestora recibirá una "**Comisión de Gestión**" anual igual a:

- (a) (con respecto a las Acciones de Clase A) la suma de (a) durante el Periodo de Inversión, el 1,8% de los Compromisos del Inversor Principal y (b) posteriormente, el 1,8% del Capital Invertido, entendiéndose por "**Capital Invertido**" a los efectos de este punto (b) la proporción prorrateada de los costes de adquisición agregados de las Inversiones y los gastos de capital de cada Inversión respecto a las Acciones de Clase A, menos el coste de adquisición de las Inversiones que se hayan realizado o amortizado en su totalidad;
- (b) (con respecto a las Acciones de Clase B) la suma de (a) durante el Periodo de Inversión, el 1,95% de los Compromisos de los Accionistas titulares de Acciones de Clase B y (b) posteriormente, el 1,95% del Capital Invertido, entendiéndose por "**Capital Invertido**" a efectos de este punto (b) la proporción prorrateada de los costes de adquisición agregados de las Inversiones y los gastos de capital de cada Inversión con respecto a las Acciones de Clase B, menos el coste de adquisición de las Inversiones que se hayan realizado o amortizado en su totalidad;  
y
- (c) (con respecto a las Acciones de Clase C) la suma de (a) durante el Periodo de Inversión, el 2,10% de los Compromisos de los Accionistas titulares de Acciones de Clase C y (b) posteriormente, el 2,10% del Capital Invertido, entendiéndose por "**Capital Invertido**" a efectos de este punto (b) la proporción prorrateada de los costes de adquisición agregados de las Inversiones y los gastos de capital de cada Inversión con respecto a las Acciones de Clase C, menos el coste de adquisición de las Inversiones que se hayan realizado o amortizado en su totalidad.

33.1.2. La Comisión de Gestión se devengará trimestralmente a partir de la Fecha del Primer Cierre y se pagará trimestralmente por adelantado.



- 33.1.3. Salvo que se establezca lo contrario en el presente Folleto, el Gestor de Inversiones y el Asesor de Inversiones serán remunerados por la Sociedad Gestora con cargo a la Comisión de Gestión.
- 33.1.4. La Sociedad Gestora podrá, a petición del Gestor de Inversiones y con sujeción a la legislación y la regulación aplicables, realizar el pago de una determinada parte de la Comisión de Gestión a los agentes de colocación, distribuidores u otros intermediarios.
- 33.1.5. La Comisión de Gestión percibida por la Sociedad Gestora no incluye el IVA que pudiera ser aplicable.

#### **34. Gastos**

- 34.1. La Sociedad asumirá todos los costes, honorarios y/o gastos relacionados con sus operaciones y sus Inversiones, en la medida en que lo permita la ley (los "**Gastos**"), incluyendo:
- (a) todos los costes, honorarios o gastos de terceros incurridos relativos a la realización de todos los análisis de diligencia debida (*due diligence*) en relación con la adquisición, propiedad, gestión, reposicionamiento, desarrollo o realización de cualquier Inversión;
  - (b) la Comisión de Adquisición, la Comisión de Supervisión de la Propiedad y la Comisión de Gestión de Proyectos;
  - (c) los costes, honorarios o gastos de negociación, estructuración, financiación y documentación en relación con la adquisición, propiedad y realización de cualquier Inversión (incluidas las Operaciones No Consumadas), incluyendo la búsqueda de socios de joint ventures y la sindicación de las Inversiones, cualesquiera honorarios de las transacciones y otros honorarios (incluidos, a efectos aclaratorios, cualesquiera gastos corrientes incurridos por cualquier gestor, organizador, promotor o director de construcción) y las comisiones de venta, suscripción o similares incurridas con respecto a cualquier Inversión;

- (d) los costes y gastos que deban pagarse en relación con cualquier Línea de Crédito que deba obtenerse o asumirse en relación con cualquier Inversión, incluidos los honorarios y gastos legales del abogado del prestamista, los honorarios y gastos del abogado de la Sociedad, los honorarios de intermediarios, los honorarios de suscripción o transferencia del prestamista y reservas;
- (e) los impuestos de transmisión, las primas de seguro medioambiental, las comisiones de aseguradoras y otros costes y gastos de cierre devengados o incurridos en relación con la adquisición, la propiedad y la realización de cualquier Inversión;
- (f) los costes y gastos asociados a la formación de cualquier joint venture o a la sindicación en relación con cualquier Inversión; las comisiones y gastos, incluidos los gastos de intereses, incurridos respecto a cualquier Línea de Crédito;
- (g) los honorarios y gastos de todos los contables, asesores fiscales, administradores, abogados, banqueros de inversión, consultores, suscriptores, auditores, el Depositario, la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, los depositarios, los Tasadores Independientes y otros asesores profesionales y Proveedores de Servicios (como operadores hoteleros, promotores, gestores inmobiliarios, gestores de empresas, etc.);
- (h) los costes, honorarios y gastos del Comité de Supervisión, el Comité de Inversiones, el Comité de Valoración Externo y cualquier reunión de los mismos y otras reuniones de Accionistas, así como los gastos razonables de viaje y alojamiento de los miembros que asistan a dichas reuniones;
- (i) cualquier coste o gasto en el que se incurra en relación con la realización de cualquier presentación ante cualquier autoridad gubernamental o reguladora (incluida cualquier presentación realizada en nombre de los Accionistas), o cualquier tasa relacionada con la cotización de cualquier Inversión o Entidad en cualquier bolsa;

- (j) las primas de seguros (incluidas las primas de seguros de administradores y directivos y de seguros de indemnización de responsabilidad profesional con respecto a cualquier administrador, directivo o empleado de la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones o sus respectivas Afiliadas en relación con dicha persona que actúe como administrador, directivo o empleado de cualquier Entidad del Fondo en relación con, o con conexión con, la Sociedad o cualquier Inversión), las reclamaciones y gastos, incluido el adelanto de los mismos, y los honorarios legales, los desembolsos y las tasas y gastos gubernamentales asociados a los mismos;
- (k) los costes, honorarios y gastos asociados a la extinción, disolución y/o liquidación de la Sociedad, de cualquier Sociedad Holding, de la Sociedad Tenedora o de cualquier otra Entidad del Fondo;
- (l) el importe de cualquier IVA irrecuperable pagado por la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones o cualquiera de sus Afiliadas o cualquier Entidad del Fondo, en relación con la actividad de la Sociedad o cualquier Entidad del Fondo, incluyendo (a efectos aclaratorios) cualquier IVA irrecuperable en relación con cualquiera de los elementos establecidos en los otros apartados de esta definición de gastos;
- (m) cualquier tasa legal o regulatoria, en su caso, impuesta a la Sociedad o con respecto a ella, a cualquier Sociedad Holding, Sociedad Tenedora o a cualquier otra Entidad del Fondo, junto con los costes incurridos en la preparación de cualquier presentación exigida por cualquier autoridad fiscal, legal o regulatoria; costes, honorarios y gastos asociados a los auditores y tasadores profesionales en la preparación de la auditoría anual de la Sociedad y de otras personas y asociados a la preparación, impresión y comunicación de valoraciones e informes a los Accionistas;

- (n) los costes, honorarios y gastos de otros Proveedores de Servicios que ayuden en el funcionamiento de la Sociedad; los costes y gastos asociados a la investigación para fomentar las actividades de Inversión de la Sociedad (incluida la contratación de consultores, la participación en conferencias, la pertenencia a organizaciones comerciales y otras actividades que promuevan el desarrollo de la cartera de operaciones); los gastos de viaje, alojamiento y otros gastos similares incurridos por la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, los Asesores de Inversiones o sus respectivos administradores, directivos o empleados, derivados de la adquisición, propiedad, explotación o enajenación de cualquier Inversión (en el caso de una Inversión propuesta, independientemente de que se haya adquirido o no, o en el caso de una Inversión existente, independientemente de que se haya enajenado o no) u otra operación de la Sociedad;
- (o) los costes incurridos en relación con cualquier Operación de Gestión de Cartera;
- (p) los costes, comisiones y gastos incurridos en relación con la cobertura de cualquier riesgo de cambio u otros riesgos asociados a cualquier Inversión o a cualquier Entidad del Fondo;
- (q) cuando lo considere oportuno la Sociedad Gestora (que tendrá en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones), costes generales, honorarios y gastos (incluidos los honorarios y gastos de terceros administradores u otros Proveedores de Servicios) y sueldos y prestaciones en relación con el mantenimiento de una oficina y/o administradores, ejecutivos o empleados de cualquier Entidad del Fondo en una jurisdicción concreta; cualquier coste, honorario o gasto derivados de, o incurrido en relación con la organización, estructuración, oferta y operaciones de cualquier vehículo de Carried Interest, o la organización, estructuración y ejecución de cualquier otro plan relacionado con los beneficiarios previstos del Carried Interest;
- (r) cualquier coste, honorario y gasto incurrido para alterar o modificar la estructura de la Sociedad (incluso para cumplir con cualquier normativa o ley prevista o aplicable o para permitir que la Sociedad opere de manera más eficiente);

- (s) las comisiones, costes y gastos incurridos en relación con cualquier reestructuración o modificación y/o suplementos de los Estatutos y/o Documentos de la Sociedad, y las correspondientes reestructuraciones y/o modificaciones de los documentos constitutivos de la Sociedad Gestora, incluso cuando se deriven del cumplimiento de la Directiva GFIA o de cualquier legislación que la sustituya, o en virtud de la misma (las comisiones, costes y gastos a los que se hace referencia en este punto no incluirán las comisiones, costes y gastos atribuibles únicamente a la Sociedad Gestora, al Gestor de Inversiones o al Asesor de Inversiones y no relacionados con la Sociedad);
- (t) todos los costes, comisiones y gastos derivados del cumplimiento de la Directiva GFIA o de la legislación que la sustituya, distintos de las comisiones y gastos de la Sociedad Gestora o del Gestor de Inversiones; y cualesquiera otros costes y gastos incurridos en relación con la propiedad, explotación, financiación, mantenimiento, alquiler, gestión, reparación y venta de cualesquiera Inversiones, si bien, a efectos aclaratorios, no se considerará la lista anterior como comprensiva de todos los costes y gastos que se considerarán Gastos a estos efectos;
- (u) Los costes de las Operaciones No Consumadas sólo serán asumidos por la Sociedad en relación con las posibles operaciones que hayan recibido la aprobación previa de la Sociedad Gestora y del Comité de Inversiones.

### **35. Comisión de Gestión Inicial**

- 35.1. La Sociedad pagará al Gestor de Inversiones una comisión de gestión inicial única (la "**Comisión de Gestión Inicial**") equivalente al cero coma ocho por ciento (0,8%) de los Compromisos Totales de las Acciones de los Inversores, hasta un importe máximo de 320.000 euros, como compensación por los servicios de organización y gestión del proyecto prestados a la Sociedad en su fase inicial, para llevar el proyecto a término.
- 35.2. La Comisión de Gestión Inicial será pagadera en cada Cierre y el pago de la Comisión de Gestión Inicial por parte de los Accionistas será una Aportación de Capital.

- 35.3. Los Gastos de Organización se compensarán con la Comisión de Gestión Inicial pagadera al Gestor de Inversiones y no superarán su importe, y cualquier Gasto de Organización de la Sociedad que supere la Comisión de Gestión Inicial será asumido por la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones o sus Afiliadas, según el acuerdo pertinente entre ellas.
- 35.4. Los Gastos de Organización podrán ser amortizados, a decisión de la Sociedad Gestora (que considerará la opinión del Gestor de Inversiones) - en la medida en que lo permitan las leyes y la normativa de desarrollo española, en un plazo no superior a cinco (5) años, a partir de la constitución de la Sociedad, de acuerdo con los PCGA españoles.

### **36. Comisión de Adquisición**

- 36.1. La Sociedad pagará al Asesor de Inversiones una comisión de adquisición del 1,50% del total del precio de compra (es decir, financiación externa incluida) de cada Inversión (distinta de las Inversiones Líquidas) adquirida, directa o indirectamente, por la Sociedad (la "**Comisión de Adquisición**").
- 36.2. A efectos aclaratorios, en caso de coinversión o adquisición parcial, no se pagará ninguna Comisión de Adquisición a la Sociedad Gestora, al Gestor de Inversiones o al Asesor de Inversiones por la parte de la propiedad (directa o indirecta) de una Inversión que conserve el propietario anterior, o por la parte de la propiedad adquirida por un coinversor, cuando la Sociedad adquiera (directa o indirectamente a través de una o más Sociedades Holding o Sociedades Tenedoras) menos de la totalidad de dicha Inversión. La Comisión de Adquisición se pagará sobre el valor de la Inversión menos el valor de la proporción de capital de la Inversión retenida por el anterior propietario, o en su caso por el coinversor. La Comisión de Adquisición podrá ser cargada directamente a las Sociedades Holding o a las Sociedades Tenedoras. La Sociedad Gestora podrá renunciar a la Comisión de Adquisición a su discreción. Cualquier comisión de intermediación pagada por la Sociedad para la adquisición de un activo se deducirá de la Comisión de Adquisición, y la parte resultante que quede, si la hubiera, se pagará a la Sociedad Gestora, al Gestor de Inversiones o al Asesor de Inversiones.

### **37. Comisión de Supervisión de la Propiedad**

- 37.1. Las empresas especializadas en el sector seleccionadas por la Sociedad Gestora, entre las que pueden figurar el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones u otras Afiliadas de la Sociedad Gestora, establecerán los parámetros de rendimiento aplicables a los Gestores Inmobiliarios y a los Operadores Hoteleros para las operaciones hoteleras y supervisarán el cumplimiento de dichos parámetros, así como del contrato de arrendamiento y del respectivo contrato de gestión. Además, la empresa supervisora correspondiente desempeñará un papel activo en la mejora del rendimiento y en la maximización de los ingresos y del resultado bruto de operación (*GOP*). A cambio, la empresa supervisora recibirá de la Sociedad una comisión de supervisión de la propiedad por un importe de hasta el 3% de los pagos del arrendamiento por parte del Gestor Inmobiliario o el Operador Hotelero correspondiente, o, según proceda, del resultado bruto de operación (*GOP*) (con un importe mínimo de 1.000 euros al mes durante cualquier periodo de renovación o reforma de una Propiedad) (la "**Comisión de Supervisión de la Propiedad**").
- 37.2. Los inversores serán informados de las empresas de supervisión pertinentes designadas por la Sociedad Gestora, a petición del Gestor de Inversiones y con el consentimiento del Consejo de Administración, mediante una nota en el Informe Anual y podrán solicitar información sobre dichas empresas a la Sociedad Gestora. La celebración de cualquier tipo de acuerdo de este tipo no requerirá ninguna consulta con el Comité de Supervisión. En el caso de que el Asesor de Inversiones sea designado como Gestor de la Propiedad y/o Operador Hotelero con respecto a una Inversión, la suma de los honorarios pagados al Asesor de Inversiones por dichos servicios y los servicios de supervisión de la propiedad no podrá superar dicho límite del 3%.

### **38. Comisión de Gestión de Proyectos**

- 38.1. La Sociedad pagará al Asesor de Inversiones una Comisión de Gestión de Proyectos única del 1,5% de los gastos de capital de cada Inversión (que no sean Inversiones Líquidas).

### **39. Gastos Específicos del Inversor**

- 39.1. No obstante lo dispuesto en el apartado 34, y con sujeción al apartado 39.3, un Inversor será responsable de todos los costes y gastos incurridos por la Sociedad, la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones y sus Afiliadas que la Sociedad Gestora (considerando la opinión del Gestor de Inversiones) determine que son para el beneficio específico de ese Inversor y esto incluirá todos los costes y gastos incurridos en nombre de los Inversores que se beneficien en relación con la producción, distribución y presentación de informes y cuentas especiales respecto a la Sociedad, incluidos los honorarios de los Auditores en relación con los mismos, el nombramiento de cualquier representante fiscal y/o la presentación de cualquier información ante una autoridad fiscal o regulatoria (cualquiera de estos costes o gastos, "**Gastos Específicos del Inversor**"). Cuando los Gastos Específicos del Inversor se produzcan para más de un Inversor, se repartirán, a prorrata, por referencia a los Compromisos de dichos Inversores, entre esos Inversores concretos o mediante cualquier otro reparto que determine la Sociedad Gestora (teniendo en cuenta la opinión del Gestor de Inversiones).
- 39.2. Cada Inversor con respecto al cual se incurra en Gastos Específicos del Inversor pagará puntualmente a la Sociedad un importe equivalente a todos esos Gastos Específicos del Inversor con un preaviso no inferior a diez (10) Días Hábiles. Dichos importes pagados respecto a los Gastos Específicos del Inversor no se tratarán como Aportaciones de Capital del Inversor en cuestión y se sumarán a su Compromiso.
- 39.3. Cada Inversor respecto a los Gastos Específicos del Inversor indemnizará a la Sociedad y a la Sociedad Gestora y a sus Afiliadas y a los Proveedores de Servicios por todos esos gastos; si bien la Sociedad Gestora se reserva el derecho a deducir y compensar un importe igual a esas cantidades pagaderas por un Inversor de cualquier Efectivo Neto Distribuible que se asigne a ese Inversor. Se considerará que dichos importes deducidos y compensados no se han deducido a efectos del cálculo del Carried Interest y que todas las distribuciones que se utilicen para pagar dichos importes se han distribuido al Inversor correspondiente a efectos del cálculo del Carried Interest.

#### **40. Comisión de suscripción**



- 40.1. Los distribuidores y colocadores de la Sociedad podrán cargar a los Inversores que inviertan en la Sociedad a través de ellos, a su discreción, una comisión de suscripción sobre el importe de su respectivo Compromiso de hasta el dos por ciento (2%). Dicha comisión de suscripción se satisfará de forma adicional y separada a cualesquiera cantidades que el Inversor deba desembolsar a la Sociedad conforme al presente Folleto y los Estatutos.

#### **41. Información fiscal**

##### 41.1. Información FATCA

- 41.1.1. Cada Inversor se compromete a facilitar a la Sociedad, a la Sociedad Gestora o a cualquier intermediario (o a su agente) toda la Información FATCA y se compromete a actualizar esta información en caso de que se produzca cualquier cambio relevante en su situación FATCA en un plazo de 3 meses. Cada Inversor se compromete a permitir que la Sociedad, la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o cualquier intermediario (o su agente) compartan dicha información con las autoridades fiscales españolas, que presentarán esta información al *U.S. Internal Revenue Service* y a cualquier otra autoridad fiscal competente.
- 41.1.2. Cada Inversor acepta que la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) está autorizada a obligar a un Inversor Recalcitrante a vender sus Acciones, o a vender las Acciones de dicho Inversor Recalcitrante en nombre de dicho Inversor Recalcitrante al menor de los dos importes siguientes:
- (a) el importe desembolsado atribuible a las Acciones en poder del Inversor Recalcitrante menos las distribuciones recibidas por dicho Inversor Recalcitrante con respecto a las mismas, y
  - (b) su último Valor Liquidativo.
- 41.1.3. Los honorarios, comisiones, daños y perjuicios y cargos o impuestos, así como cualquier deducción con respecto a los cargos o impuestos retenidos relacionados con la FATCA, reducirán las ganancias que se deriven de los ingresos debidos a un Inversor Recalcitrante.

41.1.4. La Sociedad Gestora está autorizada (en nombre de la Sociedad) a retener el treinta (30%) por ciento de todos los pagos efectuados a un Inversor Recalcitrante FATCA en virtud de FATCA y no se adeudarán y/o pagarán importes adicionales en relación con cualquier importe retenido en relación con FATCA, ya sea por la Sociedad, la Sociedad Gestora o cualquier intermediario (o su agente).

41.1.5. La Sociedad Gestora está autorizada (en nombre de la Sociedad) a celebrar un acuerdo con el *Internal Revenue Service* de los Estados Unidos descrito en la Sección 1471(b)(1) del *U.S. Code* y a realizar las modificaciones del presente Folleto que sean razonablemente necesarias para permitir a la Sociedad cumplir con la FATCA y hacer que sus Inversores faciliten la Información FATCA.

#### 41.2. Información CRS

41.2.1. Cada Inversor se compromete a facilitar a la Sociedad, a la Sociedad Gestora o a cualquier intermediario (o a su agente) toda la Información CRS y se compromete a actualizar esta información en caso de que se produzca cualquier cambio relevante en su estatus CRS en un plazo de 3 meses. Cada Inversor se compromete a permitir que la Sociedad, la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o cualquier intermediario (o su agente) compartan dicha información con las autoridades fiscales españolas, que presentarán esta información a las autoridades fiscales del país de residencia fiscal de dicho Inversor.

41.2.2. Cada Inversor acepta que la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) está autorizada a obligar a un Inversor Recalcitrante a vender sus Acciones, o a vender las Acciones de dicho Inversor Recalcitrante en nombre de dicho Inversor Recalcitrante al menor de los dos importes siguientes:

(a) el importe desembolsado atribuible a las Acciones en poder del Inversor Recalcitrante menos las distribuciones recibidas por dicho Inversor Recalcitrante con respecto a las mismas (excluyendo cualquier prima de equalización, según sea el caso), y

(b) su último Valor Liquidativo.

41.2.3. Los honorarios, comisiones, daños y perjuicios y los cargos o impuestos con respecto a CRS reducirán las ganancias que se deriven de los ingresos debidos a un Inversor Recalcitrante.

41.2.4. La Sociedad Gestora está autorizada (en nombre de la Sociedad) a realizar las modificaciones del presente Folleto que sean estrictamente necesarias para que la Sociedad pueda cumplir con CRS y hacer que sus Inversores proporcionen la Información CRS.

#### 41.3. DAC 6

41.3.1. La Sociedad, la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o cualquier intermediario (o su agente), cumplirán con las obligaciones DAC 6 y con las correspondientes obligaciones fiscales españolas en materia de intercambio automático de información obligatoria en el ámbito fiscal en relación con los acuerdos transfronterizos declarables.

41.3.2. Cada Inversor se compromete a facilitar a la Sociedad, a la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o a cualquier intermediario (o a su agente) la información sobre DAC 6 y a permitir a la Sociedad, a la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o a cualquier intermediario (o a su agente) compartir dicha información con las autoridades fiscales correspondientes, que transmitirán dicha información a las autoridades fiscales del país de residencia fiscal del Inversor.

41.3.3. En cualquier caso, cualquier coste o gasto que deba pagarse en relación con el DAC 6 que pudiera surgir, directa o indirectamente, como resultado de la participación de un Inversor o grupo de Inversores en la Sociedad, será asumido por dicho Inversor o grupo de Inversores en proporción a sus Compromisos, a menos que la Sociedad, la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o cualquier intermediario (o su agente) actúen de forma negligente a este respecto.

#### 41.4. Normas ATAD

- 41.4.1. La Sociedad, la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o cualquier intermediario (o su agente), cumplirán con las Normas ATAD y con las correspondientes obligaciones fiscales españolas en materia de normas contra las prácticas de elusión fiscal que afecten directamente al funcionamiento del mercado interior.
- 41.4.2. En caso de que el Inversor obtenga una participación en la Sociedad que, según las Normas ATAD, implique que el Inversor y la Sociedad sean "empresas asociadas" (*associated companies*), el Inversor se compromete a informar a la Sociedad Gestora, tan pronto como sea posible, de cualquier asimetría híbrida que pueda surgir a este respecto según la definición incluida en las Normas ATAD.
- 41.4.3. Cada Inversor se compromete a facilitar a la Sociedad, a la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o a cualquier intermediario (o a su agente) cualquier información solicitada por la Sociedad, la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o cualquier intermediario (o su agente) en relación con las Normas ATAD. Esta obligación también existiría en el caso de que las Sociedades Holding solicitaran dicha información.
- 41.4.4. Todos los impuestos que deban pagarse en relación con la aplicación de las Normas ATAD que puedan surgir, directa o indirectamente, como resultado de la participación de un Inversor o grupo de Inversores concreto en la Sociedad correrán a cargo de dicho Inversor o grupo de Inversores en proporción a sus Compromisos en la Sociedad.
- 41.4.5. La Sociedad Gestora podrá, a su entera discreción, bien: (i) solicitar dicho pago a los Inversores además del Compromiso de dichos Inversores o (ii) deducir los importes de las distribuciones que de otro modo se habrían realizado a dicho/os Inversor/es de acuerdo con el presente Folleto, en cuyo caso dicha distribución se considerará, no obstante, distribuida a dichos Inversores).
- 41.4.6. Las obligaciones de esta sección seguirán vigentes después de que un Inversor deje de serlo y/o de que se produzca el cese, la liquidación y la disolución de la Sociedad.
- 41.5. Otra información fiscal

41.5.1. Cada Inversor se compromete a: (i) proporcionar puntualmente, y actualizar periódicamente, en cualquier momento que lo solicite la Sociedad Gestora, cualquier información (o verificación de la misma) que la Sociedad Gestora pueda requerir a efectos fiscales, incluidas las Normas ATAD, o para establecer el derecho legal de las Sociedades a una exención o reducción de retenciones o cualquier otro impuesto o pago similar (la "**Información Fiscal**"), y (ii) realizar las acciones que la Sociedad Gestora pueda solicitar razonablemente para que cualquier entidad relevante proporcione y cumpla con la Información Fiscal. Además, cada Inversor deberá tomar las medidas que la Sociedad Gestora pueda solicitar razonablemente en relación con cualquiera de los puntos anteriores. Si cualquier Inversor no facilitase dicha información a tiempo, la Sociedad Gestora tendrá plena autoridad para (a) considerar cualquier impuesto aplicado como resultado de dicho incumplimiento como si hubiera sido distribuido a dicho Inversor, y/o (b) tomar cualquier otra medida que la Sociedad Gestora determine, a su entera discreción, que sea necesaria o apropiada para mitigar las consecuencias del incumplimiento de dicho Inversor en esta sección sobre las entidades pertinentes y los demás Inversores (por ejemplo, llevar a cabo las retenciones de impuestos correspondientes). Si la Sociedad Gestora lo solicita, cada Inversor deberá suscribir todos los documentos, dictámenes, instrumentos y certificados que la Sociedad Gestora haya solicitado razonablemente o que sean necesarios para llevar a cabo lo anterior. Si algún Inversor incumple este apartado, dicho Inversor se compromete a indemnizar y eximir de responsabilidad a la Sociedad Gestora y a la Sociedad y a sus propietarios directos e indirectos por cualquier coste o gasto derivado de dicho incumplimiento o incumplimientos, incluida cualquier retención u otros pagos impuestos en virtud de la Información Fiscal a la Sociedad o a cualquier otra entidad pertinente y cualquier retención u otros impuestos derivados de una transmisión efectuada en virtud de este apartado. Cada Inversor se compromete a notificar sin demora a la Sociedad Gestora por escrito si se produce algún cambio en su situación o si se produce algún cambio en cualquier información facilitada a la Sociedad Gestora en virtud de este apartado. Las obligaciones previstas en este apartado seguirán vigentes después de que un Inversor deje de ser Inversor y/o de que la Sociedad se disuelva o liquide.

41.6. Retenciones fiscales sobre las distribuciones a Inversores no residentes. Requisitos fiscales administrativos

- 41.6.1. Como regla general, la Sociedad no estará obligada a practicar ninguna retención fiscal sobre las distribuciones de beneficios y reservas que realice a los Inversores no residentes, ya sean entidades o personas físicas, salvo que el Inversor no residente esté obteniendo dicha distribución a través de un paraíso fiscal a efectos de la fiscalidad española.
- 41.6.2. Para confirmar que no concurre esta circunstancia, la Sociedad Gestora solicitará periódicamente al Inversor no residente la acreditación de su residencia fiscal. En consecuencia, siempre que sea requerido por la Sociedad Gestora, el Inversor deberá presentar diligentemente a la Sociedad Gestora un certificado de residencia fiscal.
- 41.6.3. Asimismo, en caso de que el Inversor cambie su residencia fiscal, deberá notificar inmediatamente dicha circunstancia a la Sociedad Gestora y entregar, tan pronto como sea posible, un certificado de residencia fiscal a la Sociedad Gestora.
- 41.6.4. Si el Inversor no puede proporcionar a la Sociedad Gestora un certificado de residencia fiscal por la única razón de ser una entidad transparente fiscalmente y, por lo tanto, no estar sujeta al impuesto sobre la renta en su país de constitución, la Sociedad Gestora solicitará periódicamente al Inversor la prueba de la residencia fiscal de las personas que sean sus partícipes y de la residencia fiscal de las personas que sean titulares de participaciones, socios o miembros, de los propios titulares de participaciones, socios o miembros del Inversor que sean entidades transparentes fiscalmente y, por tanto, no estén sujetas al impuesto sobre la renta en su país de constitución, etc. (todos ellos denominados "**Titulares Reales del Inversor**"). En este caso, la Sociedad Gestora también solicitará, en relación con los beneficios y reservas que distribuya al Inversor, su proporción de asignación entre los Titulares Reales del Inversor. En consecuencia, siempre que sea requerido por la Sociedad Gestora, el Inversor deberá presentar diligentemente a la Sociedad Gestora un certificado de residencia fiscal de los Titulares Reales del Inversor y la proporción de asignación entre ellos, renunciando a estos efectos a cualquier ley que les impida comunicar dicha información.
- 41.6.5. Además, para recibir las distribuciones de la Sociedad y realizar las aportaciones solicitadas por esta, el Inversor deberá facilitar a la Sociedad Gestora una cuenta bancaria que no esté situada en un paraíso fiscal.

- 41.6.6. Si, en el momento en que se solicite y antes de que se realice la correspondiente distribución de beneficios y reservas, los Inversores no pudiesen facilitar a la Sociedad Gestora el certificado de residencia fiscal del Inversor o, en su caso, de los Titulares Reales del Inversor, la Sociedad o la Sociedad Gestora retendrán en dicho reparto el importe exigido por la ley.
- 41.6.7. En tal caso, la Sociedad o la Sociedad Gestora notificarán sin demora al Inversor los impuestos pagados o retenidos sobre las distribuciones efectuadas al Inversor.
- 41.6.8. La Sociedad Gestora, a petición de cualquier Inversor, facilitará sin demora a dicho Inversor toda la información de que disponga la Sociedad Gestora y cumplirá con los requisitos administrativos que pueda imponer a la Sociedad Gestora la autoridad fiscal pertinente en cada caso que sea razonablemente necesario para que dicho Inversor pueda (i) reclamar cualquier impuesto que haya sido retenido o presentar declaraciones e informes fiscales; o (ii) facilitar información fiscal a cualquiera de los Titulares Reales del Inversor con la misma finalidad que en el caso del suministro de información para uso de un Inversor. Cualquier coste asociado a una solicitud o necesidad del Inversor derivada de cualquiera de las circunstancias anteriores, no supondrá un coste para la Sociedad y correrá a cargo del Inversor.

## CAPÍTULO V. MISCELÁNEA

### 42. Información Confidencial

- 42.1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 42.2 siguiente, cada Accionista mantendrá la confidencialidad, y no revelará, y hará esfuerzos razonables para garantizar que las Afiliadas de dicho Accionista y toda persona relacionada con dicho Accionista no revelen, a ninguna persona, o utilicen en detrimento de cualquier Entidad del Fondo o de cualquier Afiliada de la Sociedad Gestora o del Asesor de Inversiones que preste servicios a cualquier Entidad del Fondo, cualquier socio de una empresa conjunta de la Sociedad o cualquiera de sus Afiliadas (cada uno de ellos, una "**Persona Protegida**"), cualquier información que pueda haber llegado a conocimiento de dicho Accionista como resultado de su condición de Accionista, en relación con los asuntos de una Persona Protegida, o en relación con cualquier Inversión real o propuesta (dicha información, "**Información Protegida**").
- 42.2. Las restricciones establecidas en el apartado 42.1 anterior no restringirán la divulgación por parte de cualquier Accionista de cualquier Información Protegida, si dicha divulgación está permitida por cualquiera de las siguientes disposiciones:
- (a) cualquier Accionista podrá revelar información cuando crea de buena fe y de forma razonable, basándose en una opinión de un abogado, que está obligado a hacerlo por ley, por un tribunal de justicia o por la normativa de cualquier regulador del mercado de valores pertinente u otra autoridad reguladora a la que esté sujeto dicho Accionista;
  - (b) cualquier Accionista podrá revelar información en cualquier procedimiento judicial o administrativo en la medida en que sea necesario para hacer valer sus derechos en relación con la Sociedad;
  - (c) cualquier Accionista podrá revelar información a sus auditores, en la medida en que sea necesario para que realicen su actividad de auditoría;  
y



- (d) cualquier Accionista, cuando lo considere necesario o conveniente, podrá revelar información a sus consejeros, directivos, empleados, socios, miembros u otros representantes, incluyendo abogados, contables, contratistas, consultores y asesores financieros de dicho Accionista en relación con la decisión de dicho Accionista propuesto de convertirse en Accionista; siempre que aquellos a los que se revele dicha información sean informados del carácter confidencial de la misma y se comprometan a mantenerla confidencial.
- 42.3. Antes de que cualquier Accionista realice cualquier revelación exigida por la ley, deberá notificar a la Sociedad Gestora dicha revelación, cuando dicha notificación previa esté permitida por la ley aplicable.
- 42.4. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en los Documentos de la Sociedad, en la medida en que la Sociedad Gestora determine de buena fe que:
- (a) un Accionista ha violado o es razonablemente probable que viole las disposiciones de confidencialidad de los Documentos de la Sociedad; o
  - (b) existe una probabilidad razonable de que, como resultado de las leyes de libertad de información de una jurisdicción, la Sociedad pueda verse obligada a revelar información relacionada con la Sociedad, la Sociedad Gestora o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, y/o cualquier Inversión.
- 42.5. La Sociedad Gestora podrá, con el fin de evitar esa posible divulgación, retener la totalidad o parte de la información que, de otro modo, se facilitaría a dicho Accionista, o podrá modificar la forma en que se facilita dicha información a dicho Accionista.

42.6. En la medida en que lo permita la ley, cada Persona Protegida tendrá derecho, a su discreción, a mantener la confidencialidad frente a cada Inversor, durante el periodo de tiempo que considere oportuno, de cualquier información que considere razonablemente que tiene carácter de secreto comercial, o de cualquier otra información cuya divulgación considere de buena fe que no redundaría en beneficio de la Sociedad o de los Accionistas o que podría perjudicar a la Sociedad o a sus negocios o a cualquier Accionista (incluida la revelación de la identidad de los Accionistas), o que está obligada por ley o por un acuerdo con un tercero a mantener confidencial, o cuya revelación podría razonablemente dar lugar a una violación de cualquier ley aplicable.

### **43. Modificaciones del Folleto**

43.1. Sin perjuicio de las disposiciones de este apartado 43, cualquier modificación de los términos de este Folleto requerirá:

43.1.1. el consentimiento por escrito de la Sociedad Gestora (que tendrá en consideración la opinión del Gestor de Inversiones);

43.1.2. el consentimiento por escrito del Consejo de Administración; y

43.1.3. la aprobación de los Inversores mediante un Consentimiento del 50% de los Inversores.

43.2. No se realizará ninguna modificación que:

(a) imponga a cualquier Accionista la obligación de realizar cualquier otro pago a la Sociedad más allá del importe de sus Aportaciones de Capital y Compromiso No Desembolsado; o

(b) aumente la Comisión de Gestión o la asignación de Carried Interest a los Accionistas CI establecidos en el presente Folleto,

sin la aprobación por escrito de todos los Inversores (según sea el caso) afectados negativamente por ello y siempre que no se pueda realizar ninguna modificación de este apartado 43.1 y 43.2 sin el consentimiento unánime de todos los Accionistas.

43.3. No obstante lo dispuesto en los apartados 43.1 y 43.2, el presente Folleto podrá ser modificado por la Sociedad Gestora sin el consentimiento de los Accionistas para:

- (a) modificar cualquier disposición del presente Folleto que requiera la adopción de medidas por parte de la Sociedad Gestora, el Asesor de Inversiones o la Sociedad, o en su nombre, de conformidad con los requisitos de la Ley de Sociedades de Capital, o la Directiva GFIA, si las disposiciones de dichas legislaciones se enmiendan, modifican o revocan de modo que ya no se requiera la adopción de dichas medidas;
- (b) adoptar las medidas necesarias, a la luz de los cambios en las condiciones legales o regulatorias, para permitir que la Sociedad continúe existiendo o para cumplir o aprovechar dichos cambios, incluyendo la Directiva GFIA;
- (c) aumentar los deberes u obligaciones de la Sociedad Gestora, del Asesor de Inversiones y de los Proveedores de Servicios, o renunciar a cualquier derecho concedido a cualquiera de ellos, en beneficio de los Accionistas;
- (d) corregir cualquier error material o corregir o complementar cualquier disposición inmaterial que pueda ser inconsistente con cualquier otra disposición, o corregir cualquier error de impresión, tipográfico, taquigráfico u omisiones, que no sean consistentes con las disposiciones de este Folleto;
- (e) realizar cambios negociados con cualquier futuro Accionista, siempre y cuando los cambios no afecten negativamente a los derechos y obligaciones de cualquier Inversor existente en cualquier aspecto material y que la modificación no sea objetada por los Accionistas que posean el 25% o más de los Compromisos Totales en un plazo de diez (10) Días Hábiles siguientes a la notificación de los mismos (en cuyo caso, a efectos aclaratorios, el cambio o cambios pertinentes estarán sujetos al Consentimiento del 50% de los Inversores);
- (f) facilitar que la Sociedad, cualquier Sociedad Holding y cualquier Sociedad Tenedora suscriban una Línea de Crédito;
- (g) reflejar la creación y el funcionamiento de cualquier Entidad del Fondo;

(h) efectuar cualquier enmienda, modificación, adición, supresión o cambio que la Sociedad Gestora considere, de buena fe, que no afecte materialmente a ningún Accionista (que no sea un Accionista que haya dado su consentimiento previo).

43.4. Cualquier variación del presente Folleto que se realice de conformidad con este apartado 43 que requiera una modificación de los Estatutos, estará supeditada a que dicha modificación de los Estatutos se realice adecuadamente para que sea efectiva y los Inversores deben tener en cuenta que cualquier modificación de los Estatutos deberá ser aprobada de acuerdo con los mismos.

**EL PRESENTE FOLLETO ESTÁ FIRMADO A LOS EFECTOS PERTINENTES POR**

---

**ALALUZ GESTIÓN SGIIC, S.A.**

---

**CACEIS BANK SPAIN, S.A.U.**

## **ANEXO I**

<b>Acciones</b>	tiene el significado de todas las acciones emitidas por la Sociedad en cada momento, representativas de su capital social.
<b>Acciones CI</b>	tiene el significado establecido en el apartado 5.2.1.
<b>Acciones de Clase A</b>	tiene el significado establecido en el apartado 5.2.1.
<b>Acciones de Clase B</b>	tiene el significado establecido en el apartado 5.2.1.
<b>Acciones de Clase C</b>	tiene el significado establecido en el apartado 5.2.1.
<b>Acciones del Promotor</b>	tiene el significado establecido en el apartado 5.2.1.
<b>Accionista</b>	Cualquier accionista de la Sociedad.
<b>Accionista CI</b>	Titular de Acciones CI.
<b>Accionista en Mora</b>	tiene el significado establecido en el apartado 8.2.

**Accionistas CI Aptos**

la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones, los empleados, directivos y consejeros de la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones y el Asesor de Inversiones (directamente o a través de sociedades instrumentales) así como Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. y las Afiliadas de Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. (incluida Edmond de Rothschild Private Equity S.A.) y los Ejecutivos Clave. Uno o varios Accionistas CI Aptos podrán acordar individualmente con determinados Inversores o los gestores/operadores de esos Inversores la rebaja de una parte o de la totalidad de su derecho al Carried Interest a esos Inversores (o a los gestores u operadores de esos Inversores), con sujeción a la legislación aplicable.

**Acuerdo de Suscripción**

significa el contrato de suscripción suscrito entre cada Inversor y la Sociedad.

**Afiliadas**

en relación con cualquier Persona, significa cualquier entidad controlada por dicha Persona o bajo un Control común, si bien, no se considerará que una Inversión es una Afiliada de la Sociedad Gestora, o del Gestor de Inversiones, por el mero hecho de ser una Inversión de la Sociedad en dicha Sociedad de Cartera

**Año Fiscal**

significa un periodo de doce (12) meses que finaliza el 31 de diciembre de cada año, excepto el primer Año Fiscal que comenzará en la fecha de constitución de la Sociedad y finalizará el 31 de diciembre de 2021.



<b>Apalancamiento Excluido</b>	<p>este término tendrá el siguiente significado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) cualquier apalancamiento proporcionado por las Entidades del Fondo, incluido cualquier apalancamiento de los Accionistas proporcionado a, o por, las Sociedades holding y las Sociedades Tenedoras;</li> <li>(b) el endeudamiento en virtud de un Contrato de Préstamo Puente u otro endeudamiento a corto plazo en virtud de cualquier otra Línea de Crédito;</li> <li>(c) cualquier apalancamiento asociado a cualquiera de las Operaciones de Gestión de Cartera o Inversiones Líquidas de la Sociedad.</li> </ul>
<b>Aportación de Capital</b>	significa el efectivo aportado por un Accionista a la Sociedad de conformidad con el presente Folleto o los Estatutos.
<b>Asesor de Inversiones</b>	Boscalt Partners, S.L.
<b>ATAD</b>	se refiere a la Directiva (UE) 2016/1164 del Consejo, de 12 de julio de 2016 (ATAD I), y a la Directiva (UE) 2017/952 del Consejo, de 29 de mayo de 2017 (ATAD II), así como a cualquier normativa doméstica que implemente ATAD I y ATAD II.
<b>Auditor</b>	tiene el significado establecido en el apartado 29.1.

<b>Capital Invertido</b>	tiene el significado establecido en el apartado 33.1.1.
<b>Carried Interest</b>	tiene el significado establecido en el apartado 9.3
<b>Catch Up</b>	tiene el significado establecido en el apartado 9.3.
<b>Causa</b>	significa una adjudicación definitiva e inapelable por parte de un tribunal de jurisdicción competente de que la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, o cualquiera de sus Afiliadas ha cometido cualquier acción relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones en virtud de los Estatutos que constituya fraude, negligencia grave o dolo que, en cada caso, haya tenido un efecto adverso importante para la Sociedad.
<b>Cesionario</b>	significa un tercero que adquiere la totalidad o parte de las Acciones que un Accionista desea transmitir.
<b>Circular 11/2008</b>	Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.
<b>Clase</b>	significa una clase de Acciones de la Sociedad.
<b>Clawback de los Accionistas</b>	tiene el significado establecido en el apartado 9.10.1.
<b>Comisión de Adquisición</b>	tiene el significado establecido en el apartado 36.
<b>Comisión de Gestión</b>	tiene el significado establecido en el apartado 33.1.1.

<b>Comisión de Gestión de Proyectos</b>	tiene el significado establecido en el apartado 38.1.
<b>Comisión de Gestión Inicial</b>	tiene el significado establecido en el apartado 35.1.
<b>Comisión de Supervisión de la Propiedad</b>	tiene el significado establecido en el apartado 37.1.
<b>Comité de Supervisión</b>	tiene el significado establecido en el apartado 30.1.1.
<b>Compromiso</b>	significa, en relación con un Accionista, el importe comprometido por éste con la Sociedad (e independientemente de que dicho importe haya sido desembolsado total o parcialmente y de que haya sido reembolsado al Accionista total o parcialmente) para invertir en Acciones, y que debe ser al menos igual al Compromiso Mínimo, según lo establecido en el Acuerdo de Suscripción de dicho Accionista.
<b>Compromiso Mínimo</b>	tiene el significado establecido en el apartado 3.1.
<b>Compromiso Desembolsado</b>	<b>No</b> significa, respecto a un Accionista, (i) el Compromiso del Accionista, menos (ii) todas las Aportaciones que el Accionista haya realizado, más (iii) las cantidades distribuidas al Accionista que puedan añadirse al Compromiso No Desembolsado de un Accionista en virtud del presente Folleto o de los Estatutos.
<b>Compromisos Totales</b>	significa el total de los Compromisos de todos los Accionistas.
<b>Consejo de Administración</b>	significa el Consejo de Administración de la Sociedad

**Consentimiento del 50% de los Inversores** significa el consentimiento por escrito (que puede consistir en uno o más documentos firmados por uno o más de los Inversores) de los Inversores (excluyendo a los Inversores en Mora), o el consentimiento de los Inversores en una Junta de Accionistas cuando así lo exija la legislación aplicable, que, en conjunto, representen más del 50% de los Compromisos Totales en el momento correspondiente con respecto a la decisión pertinente (excluyendo los Compromisos de los Inversores en Mora y siempre que la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones y sus Afiliadas no tengan ningún derecho de voto, y sus Compromisos y acciones no se tengan en cuenta, respecto a cualquier Consentimiento del 50% de los Inversores).

**Consentimiento del 75% de los Inversores** significa el consentimiento por escrito (que puede consistir en uno o más documentos firmados por uno o más de los Inversores) de los Inversores (excluyendo a los Inversores en Mora), o el consentimiento de los Inversores en una Junta de Accionistas cuando así lo exija la legislación aplicable, que, en conjunto, representen más del 75% de los Compromisos Totales en el momento correspondiente respecto a la decisión pertinente (excluyendo los Compromisos de los Inversores en Mora y siempre que la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones y sus Afiliadas no tengan ningún derecho de voto, y sus Compromisos y acciones no se tengan en cuenta, respecto a cualquier Consentimiento del 50% de los Inversores).

**Contrato de Asesoramiento de Inversión** tiene el significado establecido en el apartado 24.1.1.

<b>Contrato de Gestión</b>	significa el acuerdo que designa a ALALUZ CAPITAL, SGIIC, S.A., como empresa externa de gestión de inversiones alternativas, para llevar a cabo servicios de gestión de carteras, gestión de riesgos y valoración, así como servicios de comercialización y actividades relacionadas con los activos de la Sociedad, de conformidad con un acuerdo de gestión de fondos de inversión alternativos.
<b>Contrato de Préstamo Puente</b>	significa cualquier Línea de Crédito de la Sociedad, de cualquier Entidad de Enlace o de cualquier otra Entidad de Fondo, para cualquier fin, a la espera de la disposición o recepción de los Compromisos con la Sociedad o de los compromisos con esas otras Entidades de Fondo o, en general, con el fin de gestionar eficazmente el efectivo y las disposiciones de los Accionistas, que puede estar garantizada, entre otras cosas, por la prenda o la cesión del beneficio de algunos o todos los Compromisos con la Sociedad, los compromisos con una Entidad de Fondo y/o los compromisos de una Entidad de Fondo con cualquier otra Entidad de Fondo.
<b>Contrato del Depositario</b>	significa el acuerdo que designa a Caceis Bank Spain, S.A. como Depositario de la Sociedad.
<b>Contratos de Servicios</b>	los acuerdos de servicios celebrados entre la Sociedad y los Proveedores de servicios, según se modifiquen en cada momento.
<b>Convocatoria previa del CS</b>	tiene el significado restablecido en el artículo 30.6.2.

**CRS**

significa el standard de la OCDE: *Common Reporting Standard* (CRS) y cualquier norma, actual o futura, o interpretaciones o prácticas oficiales adoptadas de acuerdo con dicha norma de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), así como la Directiva 2014/107/UE del Consejo por la que se modifica la Directiva 2011/16/UE en lo que respecta al intercambio automático y obligatorio de información fiscal y las correspondientes leyes internas de transposición de dicha Directiva del Consejo (en el caso de España, el Real Decreto 1021/2015, de 13 de noviembre y la Orden HAP/1695/2016, de 25 de octubre, por la que se aprueba el modelo 289).

**DAC 6**

significa la Directiva (UE) 2018/822 del Consejo, que modifica la Directiva 2011/16/UE por lo que se refiere al intercambio automático y obligatorio de información en el ámbito de la fiscalidad en relación con los mecanismos transfronterizos sujetos a comunicación de información (en España, la Ley 10/2020, del 29 de diciembre).

**Depositario**

tiene el significado establecido en el apartado 28.1.

**Día(s) Hábil(es)**

significa un día en el que los bancos están abiertos al público durante todo el día en las ciudades de Madrid y Luxemburgo (excluyendo sábados y domingos y días festivos).

**Directiva GFIA**

la Directiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2011, relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos y por la que se modifican las Directivas 2003/41/CE y 2009/65/CE y los Reglamentos (CE) nº 1060/2009 y (UE) nº 1095/2010.

<b>Directrices Apalancamiento</b>	<b>de</b>	tiene el significado establecido en el apartado 14.4.2.
<b>Directrices de Inversión</b>		tiene el significado establecido en el apartado 14.3.1.
<b>Distribuciones Fiscales</b>		tiene el significado establecido en el apartado 9.7.
<b>Documentos de la Sociedad</b>		significa el presente Folleto, los Estatutos, el Acuerdo de Suscripción, los Contratos de Servicios y los demás documentos de la Sociedad relacionados (con exclusión de cualquier Side Letter).
<b>Duración</b>		tiene el significado establecido en el apartado 1.3.1.
<b>Efectivo de Reinversión</b>		tiene el significado establecido en el apartado 9.9.1.

<b>Efectivo Neto Distribuible</b>	significa, respecto a cualquier periodo, los importes de efectivo de la Sociedad que se produzcan durante ese periodo y que la Sociedad Gestora, a propuesta del Gestor de Inversiones, determine que están disponibles para su distribución a los Accionistas, lo que incluye, sin limitación, los ingresos de efectivo procedentes de las Inversiones y otros activos (incluidos los importes liberados de las Reservas y todos los ingresos de efectivo recibidos por la Sociedad durante ese periodo procedentes, por ejemplo, de (i) la venta, transmisión, intercambio u otra disposición de la totalidad o cualquier parte de cualquier Inversión; (ii) cualquier ingreso bajo la forma de distribución de dividendos o pago de intereses de las Inversiones y (iii) cualquier transacción similar), reducido por la parte de los mismos utilizada durante ese periodo para pagar o establecer Reservas, servir los requerimientos de cualquier línea de crédito u otra deuda de terceros y pagar los Gastos de Organización y los Gastos.
<b>Ejecutivo(s) Clave</b>	tiene el significado establecido en el apartado 26.1.
<b>Entidad(es) del Fondo</b>	significa la Sociedad, cada Sociedad Holding y cada Sociedad Tenedora.
<b>Estatutos</b>	tiene el significado establecido en el apartado 2.1.1.
<b>Estrategia de Inversión</b>	tiene el significado establecido en el apartado 14.1.1.
<b>Evento de los Ejecutivos Clave</b>	tiene el significado establecido en el apartado 26.2.



**FATCA**

significa las Secciones de la 1471 a la 1474 del *U.S. Code*, o a cualquier regulación futura o interpretación oficial de las ésta; a cualquier acuerdo que se firme al amparo de lo estipulado en la Sección 1471(b) del *U.S. Code*; o a cualquier normativa tributaria o regulatoria, regla o práctica que se adopte a consecuencia de cualquier Acuerdo intergubernamental firmado para la implementación de dichas Secciones del Código Tributario Estadounidense. Igualmente, el Acuerdo intergubernamental entre Estados Unidos y España para mejorar el cumplimiento de la normativa fiscal a nivel internacional y la aplicación de FATCA (IGA Modelo 1) y la Orden HAP/1136/2014, de 30 de junio, por la que se regulan determinadas cuestiones relacionadas con las obligaciones de información y diligencia debida establecidas en el acuerdo entre el Reino de España y los Estados Unidos de América para la mejora del cumplimiento fiscal internacional y la aplicación de la ley estadounidense de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras y se aprueba la declaración informativa anual de cuentas financieras de determinadas personas estadounidenses, modelo 290.

**Fecha de Desembolso**

significa la fecha en la que los Accionistas deben pagar una Aportación a la Sociedad (es decir, pagar una parte de su respectivo Compromiso) tras una Notificación de Desembolso.

**Fecha del Primer Cierre**

La fecha en la que se produzca el primer cierre de la Sociedad, determinada por la Sociedad Gestora a petición del Gestor de Inversiones. La Sociedad Gestora notificará por escrito a los Accionistas la fecha que se considerará como Primer Cierre.

<b>Fondo de Sobreasignación</b>	tiene el significado establecido en el apartado 16.2.
<b>Fondo Previo</b>	AINA Investment Fund - Hospitality Sub-fund, un sub-fondo dentro de AINA Investment Fund, un fondo de inversión especializado de Luxemburgo ( <i>fonds d'investissement spécialisé</i> ) organizado como una sociedad de inversión con capital variable ( <i>société d'investissement à capital variable</i> ) y constituido como una sociedad limitada por acciones ( <i>société en commandite par actions</i> ) y cualquier fondo alimentador o paralelo a dicho(s) fondo(s).
<b>Fondo Sucesor</b>	tiene el significado establecido en el apartado 17.1
<b>Gastos</b>	tiene el significado establecido en el apartado 34.1.

**Gastos de Organización**

cualquier gasto (incluyendo, sin limitación, cualquier coste, honorarios o gastos de asesoramiento legal y fiscal) en el que incurran la Sociedad, la Sociedad Gestora y sus Afiliadas en relación con (i) el establecimiento de la Sociedad incluyendo, pero sin limitarse a ello, los gastos de viaje, legales, de contabilidad, de impresión, de correo, (ii) la primera oferta de acciones y participaciones, en la Sociedad (incluyendo, sin límite, cualquier gasto conectado con este Folleto, incluyendo, sin limitación, los honorarios o gastos de los asesores legales y fiscales), cualquier material de suscripción y cualquier otro documento o acuerdo relacionado con la oferta de acciones y participaciones, acciones o intereses en la Sociedad, cualquier traducción de dichos documentos o acuerdos; (iii) la organización de la Sociedad, incluyendo, sin limitación, todos los costes, honorarios o gastos incurridos en relación con la preparación y presentación de los documentos constitutivos. Esta lista de gastos no se considerará inclusiva de todos los gastos que constituyan Gastos de Organización, siempre que se excluyan de los Gastos de Organización los honorarios, comisiones y gastos de los agentes de colocación, corredores o intermediarios. Respecto a la Sociedad, por Gastos de Organización se entenderán los Gastos de Organización asignados a la Sociedad según el principio establecido en el apartado 35.3.

**Gastos Específicos del Inversor**

tiene el significado establecido en el apartado 39.1.

**Gestor de Inversiones**

tiene el significado establecido en el apartado 23.1.

<b>IIC no reguladas</b>	significa organismos de inversión colectiva no regulados.
<b>Información CRS</b>	significa la información solicitada por la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o un intermediario (o su agente) vinculada a la normativa CRS que la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o el intermediario determinen como razonablemente necesaria, en relación con la normativa CRS.
<b>Información FATCA</b>	se entiende la información requerida por la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o un intermediario (o un agente de los mismos) en relación con la normativa FATCA que la Sociedad Gestora (en nombre de la Sociedad) o un intermediario determinen que es razonable solicitar en relación con la normativa FATCA.
<b>Información Fiscal</b>	tiene el significado establecido en el apartado 41.5.1.
<b>Información protegida</b>	tiene el significado establecido en el apartado 42.1.
<b>Informe Anual</b>	tiene el significado establecido en el apartado 12.1.2.
<b>Ingreso(s) por Inversiones Asignados a cada Clase</b>	tiene el significado establecido en el apartado 9.2.

<b>Inversión(es)</b>	se entiende cualquier Inversión Hotelera, cualquier Inversión Líquida y cualquier Operación de Gestión de Cartera mantenida por la Sociedad directa o indirectamente a través de una o más Sociedades Holding y Sociedades Tenedoras y, cuando el contexto lo requiera, incluyendo cualquier Inversión de Seguimiento.
<b>Inversión(es) Hotelera(s)</b>	tiene el significado establecido en el apartado 14.1.2.
<b>Inversiones de Seguimiento</b>	<b>de</b> significa las Inversiones realizadas por la Sociedad después del Periodo de Inversión que no son una Nueva Inversión y que están destinadas a preservar, proteger, aumentar o mejorar el valor de las Inversiones existentes en ese momento.
<b>Inversiones Líquidas</b>	se entiende el efectivo o equivalentes de efectivo, incluyendo, entre otros y sin limitación, inversiones en participaciones de fondos del mercado monetario, depósitos a plazo e instrumentos del mercado monetario negociados regularmente cuyo vencimiento restante sea inferior a 12 meses, letras del tesoro y bonos emitidos por los países miembros de la OCDE o sus autoridades locales o por instituciones y organizaciones supranacionales de ámbito europeo, regional o mundial, así como los bonos gubernamentales altamente calificados (que no sean bonos corporativos) admitidos a cotización oficial en una bolsa de valores o negociados en un mercado regulado, emitidos por emisores de primera clase y altamente líquidos.
<b>Inversor</b>	significa cualquier Persona que sea o se convierta en inversor de la Sociedad al asumir un Compromiso y, cuando el contexto lo requiera, incluirá a esa Persona como Accionista.

<b>Inversor Principal</b>	El Inversor Cualificado seleccionado por la Sociedad Gestora (a propuesta del Gestor de Inversiones) y que realiza el primer Compromiso en o antes de la Fecha del Primer Cierre.
<b>Inversor Recalcitrante</b>	significa un Inversor Recalcitrante FATCA o un Inversor Recalcitrante CRS, según sea el caso.
<b>Inversor Recalcitrante CRS</b>	significa cualquier Inversor o beneficiario efectivo de Acciones que no proporcione la Información CRS tal y como se solicita (o que no proporcione una exención de la ley que prohíba la divulgación de dicha información a una autoridad fiscal).
<b>Inversor Recalcitrante FATCA</b>	significa Cualquier Inversor o titular real de Participaciones que no suministre la Información FATCA solicitada (o la correspondiente exención legal que le prohíba revelar dicha información a una autoridad fiscal), o cualquier Inversor o titular real de Acciones que sea una institución financiera extranjera de conformidad con la definición de la regulación FATCA y, salvo que esté exonerado o de otra forma se considere conforme, no cumpla con la Sección 1471(b) del <i>U.S. Code</i> .
<b>Junta de Accionistas</b>	un órgano representativo de los Accionistas, que estará formado por todos los Accionistas de la Sociedad.
<b>Ley 22/2014</b>	Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital de riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.

<b>Ley de Sociedades de Capital</b>	significa 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.
<b>Línea de Crédito</b>	significa una línea de crédito de la Sociedad o de cualquier otra Entidad del Fondo, incluyendo cualquier Contrato de Préstamo Puente y/o cualquier carta de crédito, cualquier garantía o indemnización (incluyendo cualquier garantía o indemnización de préstamo de desarrollo, reposicionamiento o reurbanización) o cualquier línea de emisión de garantía o indemnización, ya sea directamente o a través de cualquier Entidad del Fondo, para proporcionar un crédito continuo para cualquier propósito, que puede estar garantizado por, o garantizado o indemnizado sobre la base de los activos subyacentes de la Sociedad (incluidos los Compromisos, y/o los compromisos de una Entidad del Fondo con cualquier otra Entidad del Fondo) o que puede ser no garantizado.
<b>Miembros Independientes</b>	tiene el significado establecido en el apartado 27.3.
<b>Normas ATAD</b>	ATAD junto con el conjunto de medidas desarrolladas en octubre de 2015 por la OECD y el G20 destinadas a reducir la evasión fiscal mundial.
<b>Normativa GFIA</b>	La Directiva GFIA, la Directiva GFIA-CDR, así como cualquier medida de aplicación de la Directiva GFIA

<b>Notificación Desembolso</b>	<b>de</b>	significa una notificación por la que la Sociedad informa a los Accionistas de una detracción de fondos y solicita al Accionista correspondiente que realice una Aportación a la Sociedad de conformidad con el presente Folleto o los Estatutos.
<b>Nueva(s) Inversión(es)</b>		significa inversiones en las que la Sociedad no ha invertido anteriormente, ni directa ni indirectamente.
<b>Obligaciones Fiscales del pago del Carried Interest</b>		respecto a cualquier Año Fiscal y a cada Accionista CI por separado, la suma de las obligaciones tributarias de dicho Accionista CI y de cualquier otra persona con un interés beneficioso en la parte correspondiente del Carried Interest a los que dicho Accionista CI tiene derecho con respecto al Año Fiscal y a cada Año Fiscal anterior de la Sociedad, que serían pagaderos sobre los importes directa o indirectamente asignados o por asignar a, o con respecto a las distribuciones recibidas por, dicho Accionista CI o cualquier otra persona con un interés beneficioso en la parte de cualquier Carried Interest a la que dicho Accionista CI tiene derecho para cada uno de dichos Años Fiscales de acuerdo con este Folleto con respecto al Carried Interest.
<b>Operación de Gestión de Cartera</b>	<b>de</b>	tiene el significado establecido en el apartado 14.6.1.
<b>Operaciones Consumadas</b>	<b>No</b>	significa una propuesta de inversión o una propuesta de liquidación de un activo que es considerada por la Sociedad, pero no consumada.
<b>Oportunidad Coinversión</b>	<b>de</b>	tiene el significado establecido en el apartado 16.1.



<b>Oportunidad Prioritaria de la Sociedad</b>	tiene el significado establecido en el apartado 18.1.
<b>Pago de Clawback</b>	tiene el significado establecido en el apartado 9.11.1.
<b>Período de Inversión</b>	significa el período que se extiende desde la Fecha del Primer Cierre hasta la primera de las siguientes fechas: (a) la fecha en que transcurran cuatro (4) años desde de la Fecha del Primer Cierre (sujeto a prórroga hasta una fecha cinco (5) años a partir de la Fecha del Primer Cierre, por decisión de la decisión de la Sociedad Gestora (a petición del Gestor de Inversiones); (b) la fecha en la que todos los compromisos hayan sido utilizados y no existan circunstancias en las que se puedan volver a utilizar; y (c) la fecha en la que la Sociedad Gestora, a petición y a propuesta del Gestor de Inversiones, determine de buena fe que el Período de Inversión debe finalizar, siempre que no se permita a la Sociedad Gestora no se le permitirá tomar dicha determinación antes de la fecha en la que se haya dispuesto, invertido o comprometido al menos el 75% de los Compromisos Totales hayan sido retirados, invertidos o comprometidos para Inversión y/o asignados a reservas.
<b>Persona</b>	significa cualquier persona física o jurídica y, cuando el contexto lo permita, los representantes legales, sucesores en interés y cesionarios permitidos de dicha persona.

<b>Persona Indemnizable</b>	significa la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones y sus respectivas Afiliadas, cualesquiera consejeros, directivos, funcionarios, empleados, consultores individuales, miembros, agentes, delegados, beneficiarios, fideicomisarios, accionistas o gestores directos o indirectos de la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones o sus respectivas Afiliadas, los Ejecutivos Clave, cualquier persona que actúe como consejero o directivo de una Sociedad Holding o Sociedad Tenedora o que haya sido nombrada por la Sociedad, la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones o una Afiliada de cualquiera de ellas para actuar como consejero o directivo de una sociedad/Inversión en la que la Sociedad invierta; cualquier miembro del Comité Asesor y cualquier Accionista que haya nombrado a ese miembro del Comité Asesor, en cada caso con respecto a las responsabilidades que surjan en virtud de que el miembro del Comité Asesor ocupe ese cargo.
<b>Persona Protegida</b>	tiene el significado establecido en el apartado 42.1.
<b>Política de Coinversión</b>	tiene el significado establecido en el apartado 16.1.
<b>Propiedad(es)</b>	tiene el significado establecido en el apartado 10.3.2(a).
<b>Proveedores de Servicios</b>	la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones, el Asesor de Inversiones y cualquier otra Persona que preste servicios a la Sociedad en cada momento.

<b>Reclamaciones y Gastos</b>	significa, con respecto a la Persona pertinente, todas y cada una de las responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, multas, impuestos e intereses y sanciones correspondientes, reclamaciones, demandas, acciones, pleitos, procedimientos (ya sean civiles, penales, administrativos, de investigación o de otro tipo), costes, gastos y desembolsos (incluidos los honorarios y gastos legales y contables, costes de investigación y sumas pagadas en concepto de liquidación) de cualquier tipo o naturaleza, que puedan imponerse, incurrirse o hacerse valer en cualquier momento contra esa Persona de cualquier forma relacionada con el presente Folleto, los Estatutos, el Acuerdo de Suscripción, la Sociedad, las Inversiones o la gestión, administración o actividades de cualquier Persona Indemnizada en nombre de la Sociedad o las Inversiones.
<b>Reserva</b>	tiene el significado establecido en el apartado 19.1.
<b>Retorno Preferente</b>	tiene el significado establecido en el apartado 9.3(b).
<b>Sector Objetivo</b>	significa el propósito de la Sociedad de intentar proporcionar a los Inversores una atractiva rentabilidad ajustada al riesgo mediante la adquisición y el desarrollo de una cartera diversificada de Inversiones Hoteleras que incluya operaciones y los activos inmobiliarios correspondientes.
<b>Side Letter(s)</b>	tiene el significado establecido en el apartado 13.1.

<b>Sociedad</b>	Boscalt Hospitality EU, S.C.R, S.A.
<b>Sociedad Gestora</b>	significa ALALUZ CAPITAL, S.G.I.I.C., S.A., una sociedad anónima española, constituida bajo las leyes de España, con domicilio social en la Plaza de la Independencia 8, 3º derecha, 28001 Madrid (España), con número de identificación fiscal español (NIF) A87413514, e inscrita en el registro de la CNMV de sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva con el número 245.
<b>Sociedad Holding</b>	significa cualquier filial u otra empresa, entidad o acuerdo (como una sociedad colectiva, fideicomiso por acciones o un fideicomiso) controlada, directa o indirectamente, de forma conjunta o exclusiva por la Sociedad y/o un vehículo paralelo (o cualquier custodio o representante) en el que la Sociedad y/o un vehículo paralelo tenga cualquier interés directo o indirecto (ya sea en forma de capital, deuda o de otro tipo, incluida una coinversión o una participación fraccionada), establecida específicamente con el fin de estructurar la tenencia de una o más Inversiones.
<b>Sociedad Tenedora</b>	se refiere a la Sociedad Holding que posee directamente la titularidad de la correspondiente Inversión final de la Sociedad.
<b>Titulares Reales del Inversor</b>	tiene el significado establecido en el apartado 41.6.4.
<b>Transmisión</b>	significa vender, ceder, transmitir, conceder una participación, pignorar, hipotecar, gravar o disponer de otro modo de la totalidad o parte de una Acción.

<b>Valor Liquidativo</b>	significa el valor liquidativo de la Sociedad, de cada Clase y de cada Acción, determinado de conformidad con el apartado 10.1.
<b>Valoración Anual</b>	tiene el significado establecido en el apartado 11.3.1.
<b>Vehículo de Coinversión</b>	significa cualquier Sociedad de cartera o Sociedad Tenedora en la que la Sociedad invierte en parte directa o indirectamente junto con otras personas con el fin de realizar una o más Inversiones. Cualquier Fondo de Sobreasignación (si lo hay), se considerará un Vehículo de Coinversión.

## **ANEXO II**

### **FACTORES DE RIESGO**

La Sociedad tiene un perfil de riesgo alto, y la inversión en la Sociedad está sujeta a numerosos riesgos, siendo los principales:

#### **Inversiones sin especificar**

A la fecha del presente Folleto, no se ha realizado ni comprometido ninguna inversión. No se puede asegurar que la Sociedad vaya a tener éxito en la obtención de Inversiones adecuadas o, si se realizan dichas Inversiones, que se vayan a alcanzar los objetivos de la Sociedad. Los posibles inversores no podrán evaluar el mérito económico de cualquier futura Inversión que pueda ser adquirida. Los Accionistas deben confiar enteramente en el criterio de la Sociedad Gestora con respecto a la selección y adquisición de Inversiones.

#### **Falta de historia de la Sociedad**

La Sociedad es una entidad de reciente creación sin ningún historial operativo. Aunque la Sociedad Gestora tiene experiencia en inversiones y el Asesor de Inversiones tiene experiencia en el asesoramiento de empresas privadas e Inversiones, no se puede confiar en dicha experiencia como indicador de la capacidad de la Sociedad para alcanzar sus objetivos. No se puede asegurar que se vaya a alcanzar el Objetivo de Inversión o que se vaya a lograr cualquier objetivo de rentabilidad.

#### **Asignación de resultados y comisiones**

La Sociedad prevé el derecho del equipo directivo a recibir un Carried Interest o sistemas de remuneración similares. El hecho de que el Carried Interest se base en los resultados de la Sociedad puede crear un incentivo para que el equipo directivo, en la medida en que participe en la gestión de la Sociedad, haga que ésta realice Inversiones más especulativas que las que se producirían en ausencia de una remuneración basada en los resultados.

#### **Condiciones económicas y de mercado generales**

El éxito de las actividades de la Sociedad se verá afectado por las condiciones económicas y de mercado generales, como los tipos de interés, la disponibilidad de crédito, las tasas de inflación, la incertidumbre económica, los cambios legislativos y las circunstancias políticas nacionales e internacionales. Estos factores afectarán al nivel y la volatilidad de los precios de los valores y a la liquidez de los valores que posee la Sociedad.

La volatilidad inesperada puede perjudicar la rentabilidad de la Sociedad o hacer que sufra pérdidas.

### **Monedas extranjeras y tipos de cambio**

En la medida en que la Sociedad posea directa o indirectamente activos en moneda local, estará expuesta a un cierto grado de riesgo de cambio que puede afectar negativamente a los resultados. Las variaciones en los tipos de cambio de las monedas extranjeras afectarán al valor de los títulos de la Sociedad. Además, la Sociedad incurrirá en costes en relación con las conversiones entre varias divisas y en relación con la cobertura parcial o total de sus exposiciones a las divisas (suponiendo que decida participar en la cobertura).

### **Apalancamiento**

Aunque el uso del apalancamiento puede aumentar el rendimiento del capital invertido, también crea un mayor potencial de pérdidas. No se puede asegurar que las Sociedades Holding o las Sociedades Tenedoras, al endeudarse, puedan cumplir con sus obligaciones de préstamo.

El riesgo de apalancamiento es el riesgo asociado al préstamo de fondos por parte de la Sociedad, las Sociedades Holding o las Sociedades Tenedoras y otras técnicas de inversión. El apalancamiento es una técnica especulativa que puede exponer a la Sociedad (directa o indirectamente) a un mayor riesgo y aumentar sus costes. Los aumentos y disminuciones del valor de las Inversiones se magnificarán cuando la Sociedad (directa o indirectamente) utilice el apalancamiento. Por ejemplo, el apalancamiento puede provocar mayores oscilaciones en el Valor Liquidativo de la Sociedad. No se puede asegurar que la estrategia de apalancamiento tenga éxito. Si se emplea el apalancamiento, el Valor Liquidativo y el valor de mercado de las Acciones pueden ser más volátiles, y el rendimiento para los inversores tenderá a fluctuar con los cambios en los tipos de interés a corto plazo del apalancamiento. La Sociedad sufragará (y los inversores asumirán) cualquier coste y gasto relacionado con cualquier apalancamiento.

### **Restricciones a la transmisión**

La Transmisión de Acciones por parte de los Accionistas debe realizarse de acuerdo con los términos, condiciones y limitaciones establecidos en los Estatutos. Además, un inversor no podrá retirar ninguna cantidad de la Sociedad ni reducir el importe de su Compromiso.

Cada inversor debe estar dispuesto a asumir el riesgo económico de su inversión (y de su Compromiso) al menos durante la vida de la Sociedad.

### **Devolución a los accionistas y Reinversión de efectivo**

En determinadas circunstancias, el Efectivo Neto Distribuible atribuible a los inversores puede ser retenido y reinvertido por la Sociedad Gestora para cualquier fin permitido por el Folleto o aumentar los Compromisos No Desembolsados y estar sujeto a la retirada/disponibilidad de nuevos desembolsos para cualquier fin permitido por el Folleto.

### **Falta de financiación de los Compromisos; consecuencias del incumplimiento**



Si un Inversor no paga su Compromiso a su vencimiento y las aportaciones realizadas por los Inversores No Incumplidores y los préstamos de la Sociedad son insuficientes para cubrir el importe incumplido, la Sociedad podría ser incapaz de cumplir sus obligaciones a su vencimiento. En consecuencia, la Sociedad puede verse sometida a importantes sanciones que podrían limitar las oportunidades de diversificación de las Inversiones y afectar negativamente a los rendimientos de los Inversores (incluidos los Inversores No Incumplidores). Si un inversor incumple sus obligaciones, puede ser objeto de diversos recursos, tal y como se establece en el Folleto, incluyendo, sin limitación, la venta forzosa o el reembolso de sus Acciones a un valor reducido y la imposibilidad de seguir invirtiendo o participando en las ganancias.

### **Riesgo de liquidez**

Una inversión en la Sociedad conlleva un riesgo general de liquidez. Las Acciones también pueden verse afectadas por las restricciones de reembolso impuestas por este Folleto y por la legislación aplicable. El valor de las Acciones fluctuará en función de los resultados de la Sociedad, de otros factores relevantes y de la evaluación de terceros al respecto. Por consiguiente, si un inversor transmite o reembolsa sus Acciones, el precio de venta o reembolso puede ser inferior al importe de la inversión original. No obstante, las acciones pueden ser reembolsadas a voluntad de la Sociedad en determinadas circunstancias.

### **Terminación anticipada**

En caso de disolución de la Sociedad antes de la Duración, la Sociedad estaría obligada a distribuir a los Inversores su participación proporcional en los activos de la Sociedad. Las Inversiones de la Sociedad serían vendidas por la Sociedad o distribuidas a los Inversores. Es posible que, en el momento de dicha venta o reembolso, determinadas Inversiones en poder de la Sociedad tengan un valor inferior al coste inicial de la Inversión, lo que supondría una pérdida para la Sociedad y sus Inversores. Además, en el caso de que la Sociedad finalice su actividad antes de la completa amortización de los gastos de organización, cualquier parte no amortizada de dichos gastos se acelerará y se cargará (y por tanto reducirá) las cantidades que de otro modo estarían disponibles para su distribución a los Inversores.

### **Incertidumbre de los rendimientos reales**

La Sociedad realizará las Inversiones sobre la base de estimaciones o proyecciones de las tasas internas de rendimiento y de los rendimientos actuales, que a su vez se basarán, entre otras consideraciones, en hipótesis sobre el rendimiento de la cartera, el importe y las condiciones de la financiación disponible y la forma y el calendario de las enajenaciones, incluidas las posibles estrategias de recuperación y saneamiento de los activos, todo lo cual está sujeto a una gran incertidumbre. Además, pueden producirse acontecimientos o condiciones que no se han previsto y que pueden tener un efecto significativo en la tasa de rendimiento real recibida por las correspondientes inversiones. Las hipótesis realizadas por la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones pueden no ser válidas y pueden basarse en parte en proyecciones de acontecimientos futuros que son difíciles de predecir y que están fuera del control de la Sociedad Gestora o del Gestor de Inversiones. Los accionistas no tienen ninguna garantía de que se les devuelva el capital. El rendimiento pasado o proyectado no es una indicación de los resultados futuros y no se hace ninguna representación o garantía en cuanto a los rendimientos que pueden experimentar los inversores.

### **Distribuciones**

No se puede garantizar que las operaciones de la Sociedad sean rentables, que la Sociedad pueda evitar pérdidas o que el efectivo de sus operaciones esté disponible para su distribución a los Inversores. La Sociedad no dispondrá de otra fuente de fondos con la que pagar las distribuciones a los Inversores que los ingresos y ganancias recibidos de las Inversiones.

### **Inversiones temporales**

El dinero pagado a la Sociedad puede ser invertido en Inversiones Líquidas de forma temporal a la espera de ser invertido en Inversiones. Estas inversiones temporales pueden producir rendimientos inferiores para los inversores de la Sociedad que los obtenidos por las Inversiones durante el mismo periodo.

### **Concentración y diversificación**

Aunque la Sociedad está sujeta a ciertas restricciones de inversión y este Folleto describe los objetivos de diversificación de la Sociedad, puede haber una concentración en un emisor, industria o país concreto. Si la Sociedad opta por concentrar sus Inversiones en un emisor, sector o país concreto, la Sociedad será más susceptible a las fluctuaciones de valor resultantes de las condiciones económicas adversas que afecten a ese emisor, sector o país concreto.

### **Valoración**

La Sociedad publicará el Valor Liquidativo por Acción en cada Fecha de Valoración. No se puede garantizar que una Inversión en la Sociedad pueda realizarse en última instancia en cualquiera de dichas valoraciones. En ausencia de mala fe o error manifiesto, las determinaciones de valoración del agente administrativo son concluyentes y vinculantes para todos los inversores. Ni la Sociedad Gestora ni el Gestor de Inversiones serán responsables en caso de que el precio que razonablemente consideren que es el valor justo de mercado de una posición resulte no serlo.

### **Valores colocados privadamente**

Los valores colocados de forma privada que posee la Sociedad pueden implicar riesgos, responsabilidades y costes de registro especiales, así como dificultades de valoración u otras relacionadas con la liquidez.

### **Reembolso obligatorio**

La Sociedad tiene derecho a obligar a cualquier Inversor a un reembolso completo si, en opinión única y concluyente de la Sociedad Gestora, dicho Inversor no ha cumplido su prestación accesoria.

### **Ningún derecho a controlar el funcionamiento y la gestión de la Sociedad**

Los accionistas no tendrán la oportunidad de controlar el funcionamiento y la gestión diaria de la Sociedad, incluidas las decisiones de inversión y disposición de la Sociedad. La Sociedad Gestora tendrá, por lo general, una discreción única y absoluta en la estructuración, negociación y compra, financiación y eventual desinversión de las Inversiones. En consecuencia, los Inversores no podrán, por lo general, evaluar por sí mismos los méritos de determinadas Inversiones antes de que la Sociedad realice dichas Inversiones.

### **Mercado competitivo**

La Sociedad competirá por la adquisición de Inversiones con otros Inversores. En los últimos años, se ha constituido un número creciente de fondos con el fin de invertir en activos de capital-riesgo. Otras partes no relacionadas pueden constituir vehículos adicionales con objetivos de inversión similares a los de la Sociedad. Puede haber competencia por las inversiones del tipo de las que la Sociedad pretende invertir, y dicha competencia puede llevar a la Sociedad a obtener condiciones de inversión menos favorables de las que tendría, por lo que no se puede asegurar que la inversión finalmente adquirida cumpla los objetivos de inversión de la Sociedad o que ésta pueda invertir todo el Compromiso disponible.

### **Responsabilidad de los inversores**

La responsabilidad total de un Inversor se limita al importe de su Compromiso (reciclado, según el caso, de acuerdo con el presente Folleto), salvo en determinadas circunstancias en las que dicho Inversor haya participado en la gestión o haya intervenido de otro modo en los negocios de la Sociedad o haya representado externamente a la Sociedad.

### **Riesgos inmobiliarios**

La Sociedad puede invertir en Inversiones Hoteleras. Por lo tanto, los Inversores pueden estar expuestos a los riesgos asociados a una inversión en bienes inmuebles:

- (a) Riesgos inmobiliarios generales

Las inversiones inmobiliarias estarán generalmente sujetas a los riesgos inherentes a la propiedad y explotación de bienes inmuebles comerciales y/o a los riesgos inherentes a la concesión de préstamos hipotecarios sin recurso garantizados por bienes inmuebles, incluyendo (i) los riesgos asociados a la coyuntura económica general, tanto nacional como internacional; (ii) las condiciones inmobiliarias locales; (iii) los riesgos debidos a la dependencia del flujo de caja; (iv) los riesgos y problemas de explotación derivados de la ausencia de determinados materiales de construcción; (v) los cambios en la oferta o la demanda de propiedades de la competencia en una zona (como resultado, por ejemplo, de la sobre edificación); (vi) la situación financiera de los inquilinos, compradores y vendedores de propiedades; (vii) los cambios en la disponibilidad de financiación de la deuda; (viii) la escasez de energía y de suministros; (ix) cambios en las leyes y reglamentos fiscales, inmobiliarios, medioambientales y de zonificación; (x) diversos riesgos no asegurados o no asegurables; (xi) catástrofes naturales; y (xii) la capacidad de la Sociedad o de terceros prestatarios para gestionar los inmuebles. Con respecto a las inversiones en forma de Inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ésta incurrirá en las cargas propias de la propiedad de las Inversiones inmobiliarias, que incluyen el pago de gastos e impuestos, el mantenimiento de dichos inmuebles y de cualquier mejora en los mismos y, en última instancia, la enajenación de estos. Con respecto a las inversiones en valores de renta variable o de deuda, la Sociedad dependerá en gran medida de la capacidad de terceros para explotar con éxito las Inversiones inmobiliarias subyacentes. No existe ninguna garantía de que haya un mercado de reventa de las inversiones, ya que las inversiones inmobiliarias no suelen ser líquidas.

Las inversiones inmobiliarias también están sujetas a riesgos específicos del sector de inversión o del tipo de propiedad en el que invierten las empresas inmobiliarias.

(b) Catástrofes, terrorismo

Las inversiones inmobiliarias están expuestas a riesgos de naturaleza catastrófica como terremotos, inundaciones, huracanes y tornados, así como a actos de terrorismo. Si estos riesgos se materializan, los daños y pérdidas resultantes pueden superar el valor de los bienes afectados, lo que repercute en los resultados de la Sociedad en su conjunto.

Los atentados terroristas pueden afectar negativamente o incluso destruir por completo el valor de propiedades individuales o de amplias zonas. La perturbación o recesión económica derivada de tales ataques puede reducir el valor de las inversiones hoteleras de todo tipo. Dichos atentados también pueden perturbar los negocios y el turismo, ya sea en una ciudad concreta o en el conjunto del país, lo que puede afectar negativamente al valor de los inmuebles de determinados sectores, por ejemplo, hoteles y establecimientos comerciales. El aumento de los costes de los seguros puede afectar negativamente a la Sociedad y a sus Inversiones.

Además de los efectos directos de las catástrofes, la probabilidad de que se produzcan terremotos, inundaciones y huracanes puede afectar negativamente al valor de mercado de las inversiones si la zona de inversión resulta estar expuesta a esos riesgos o si se considera que está expuesta a ellos.

(c) Riesgos de los seguros

Aunque el propietario de un inmueble tenga la intención de mantener un seguro a todo riesgo sobre sus propiedades inmobiliarias, que incluya pérdidas o daños físicos, interrupción de la actividad empresarial y responsabilidad civil en cantidades suficientes para permitir la sustitución en caso de pérdida total, con sujeción a las franquicias aplicables, hay ciertos tipos de pérdidas, sin embargo, generalmente de naturaleza catastrófica, como terremotos, inundaciones, huracanes, tornados y terrorismo, que pueden no ser asegurables o no ser económicamente asegurables. La inflación, los cambios en los códigos y ordenanzas de construcción, las consideraciones medioambientales, las disposiciones de los documentos de préstamo, el gravamen de las propiedades que se han pignorado como garantía de los préstamos y otros factores pueden hacer que sea económicamente inviable el uso de los ingresos del seguro para reemplazar una propiedad si se daña o destruye. En tales circunstancias, el producto del seguro recibido por la Sociedad, si lo hubiera, podría no ser suficiente para restablecer la inversión de la Sociedad con respecto a la propiedad afectada.

(d) Responsabilidad medioambiental

En relación con la propiedad (directa o indirecta), la explotación, la gestión y el desarrollo de bienes inmuebles que puedan contener sustancias peligrosas o tóxicas, el propietario puede ser responsable de los costes de eliminación o saneamiento de dichas sustancias, así como de otros costes, incluidas las multas gubernamentales y las responsabilidades por daños a personas y bienes. Los costes de cualquier reparación o eliminación de dichas sustancias pueden ser considerables. La presencia de dichas sustancias, o el hecho de no remediarlas adecuadamente, también puede afectar negativamente a la capacidad del propietario para vender o arrendar la propiedad o para pedir un préstamo utilizando la propiedad como garantía. Las leyes y los reglamentos también pueden imponer la responsabilidad por la liberación de ciertos materiales en el aire o el agua de una propiedad, incluido el amianto, y dicha liberación puede constituir la base de la responsabilidad ante terceros por daños personales u otros daños. Otras leyes y reglamentos pueden limitar el desarrollo de las propiedades e imponer responsabilidades por la perturbación de los humedales o los hábitats de las especies amenazadas o en peligro de extinción.

(e) Riesgos de las promociones y de las nuevas Propiedades

La Sociedad puede invertir y ser titular de propiedades en desarrollo. El desarrollo de nuevos proyectos, la reurbanización y los trabajos de renovación importantes están sujetos a una serie de riesgos, entre los que se incluyen, sin limitación, los riesgos de retrasos en la construcción (incluidos los riesgos que escapan al control de la Sociedad, como las condiciones meteorológicas o laborales o la escasez de materiales) o los sobrecostes significativos o los casos de fuerza mayor que pueden aumentar los costes previstos, los riesgos de que los inmuebles no alcancen los niveles de ocupación previstos o no mantengan los niveles de alquiler previstos, y los riesgos de inicio de nuevos proyectos, como la no obtención de permisos y autorizaciones finales de zonificación, ocupación y otros permisos gubernamentales requeridos, así como la asunción de costes de desarrollo en relación con proyectos que no se lleven a término. Los proyectos de desarrollo o reurbanización también conllevan un mayor riesgo de litigio con contratistas, subcontratistas, proveedores, socios y otros.

Las propiedades recién desarrolladas o renovadas no tienen un historial de explotación que permita a la Sociedad tomar decisiones objetivas sobre el precio de adquisición de dichas propiedades. Los precios de compra de esos inmuebles pueden basarse únicamente en proyecciones sobre los resultados de explotación previstos de dichas Propiedades, lo que expone a la Sociedad al riesgo de que dichas Propiedades no alcancen los resultados de explotación previstos o no los alcancen en los plazos previstos.

(f) Situación financiera de los inquilinos

Los cambios adversos en la operación de cualquier Propiedad, o la condición financiera de cualquier inquilino, podrían tener un efecto adverso en la capacidad de la Sociedad para cobrar los pagos de alquiler y, en consecuencia, en su capacidad para hacer distribuciones a los inversores. Un inquilino puede experimentar, de vez en cuando, un declive en su negocio que puede debilitar su condición financiera y dar lugar a su falta de pago de alquileres a su vencimiento. En cualquier momento, un inquilino puede solicitar la protección de las leyes de quiebra o insolvencia aplicables, lo que podría dar lugar al rechazo y a la terminación del contrato de dicho inquilino o a otras consecuencias adversas y, por lo tanto, provocar una reducción del flujo de caja distribible de la Sociedad. No se puede asegurar que los inquilinos no soliciten la protección de la quiebra o se acojan a las leyes de protección de deudores en el futuro o, si lo hacen, que sus contratos continúen en vigor.

Todos los sectores se ven afectados por las condiciones actuales del mercado, lo que aumenta los riesgos de dificultades financieras o de quiebra de los inquilinos, y es difícil determinar cuándo es probable que mejoren dichas condiciones.

(g) Riesgos de reurbanización



Los accionistas deben ser conscientes de que la remodelación o el reposicionamiento de las Inversiones Hoteleras conlleva una serie de riesgos, como el riesgo de que los retrasos en el calendario de construcción hagan que una inversión hotelera no llegue a una fase en la que sea razonablemente apta para ser ocupada, el riesgo de que los contratistas realicen trabajos de mala calidad y, en caso de que el inquilino deba llevar a cabo obras de acondicionamiento, el riesgo de que dichas obras no sean aceptadas por un inquilino prudente a efectos de su acondicionamiento. Del mismo modo, pueden existir riesgos urbanísticos derivados de las dificultades para obtener las autorizaciones y licencias urbanísticas que retrasen el calendario de construcción de una remodelación o un calendario de reubicación.

(h) Riesgos medioambientales

La Sociedad puede estar expuesta a un riesgo sustancial de pérdidas por reclamaciones medioambientales derivadas de bienes inmuebles adquiridos con problemas medioambientales, y las pérdidas correspondientes pueden superar el valor de dicha inversión. Además, los cambios en la legislación medioambiental o en el estado medioambiental de un activo pueden crear pasivos que no existían en el momento de la adquisición de una inversión y que no podían preverse. Además, la inversión puede estar situada en zonas sísmicas o estar sujeta a riesgos asociados a otras catástrofes naturales, como incendios, tormentas de viento, erupciones volcánicas o inundaciones.

La Sociedad también puede ser responsable de los costes de eliminación o remediación de sustancias peligrosas o tóxicas localizadas en o dentro de una Inversión Hotelera. Los costes de cualquier reparación o eliminación de dichas sustancias pueden ser considerables y podrían superar el valor de la Inversión Hotelera y/o los activos totales de la Sociedad. La presencia de dichas sustancias, o el hecho de no remediarlas adecuadamente, también puede afectar negativamente a la capacidad de la empresa para vender o arrendar la inversión hotelera o para obtener préstamos utilizando la Inversión Hotelera como garantía. Las leyes y los reglamentos también pueden imponer la responsabilidad por la liberación de ciertos materiales en el aire o el agua de una inversión hotelera, incluido el amianto, y dicha liberación puede constituir la base de la responsabilidad ante terceros por daños personales u otros daños. Otras leyes y reglamentos pueden limitar el desarrollo e imponer responsabilidades por la perturbación de los humedales o los hábitats de especies amenazadas o en peligro de extinción.

En general, la Sociedad Gestora, el Gestor de Inversiones y el Asesor de Inversiones llevarán a cabo la diligencia debida medioambiental en la práctica de mercado de todas las Inversiones Hoteleras que se adquieran para identificar posibles fuentes de contaminación de las que puedan ser responsables dichas Inversiones Hoteleras y para evaluar el estado de cumplimiento de la normativa medioambiental. No obstante, no se puede garantizar que dicha diligencia debida revele las responsabilidades medioambientales relacionadas con dichas inversiones.

- (i) Riesgos de desarrollo

En la medida en que la Sociedad invierta en actividades de promoción inmobiliaria, estará sujeta a los riesgos normalmente asociados a dichas actividades. Dichos riesgos incluyen, entre otros, los relacionados con la disponibilidad y la recepción oportuna de las autorizaciones de zonificación y otras normativas, el riesgo de arrendamiento y absorción por parte de los inquilinos, el coste y la finalización oportuna de la construcción (incluidos, entre otros, los riesgos que escapan al control de la Sociedad Gestora, como las condiciones meteorológicas o laborales o la escasez de materiales) y la disponibilidad de financiación tanto de la construcción como permanente en condiciones favorables. Estos riesgos podrían dar lugar a retrasos o gastos importantes e imprevistos y, en determinadas circunstancias, podrían impedir la finalización de las actividades de desarrollo una vez emprendidas, lo que podría tener un efecto adverso en la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad y en el importe de los fondos disponibles para su distribución a los inversores. Las propiedades en desarrollo o las adquiridas para ser desarrolladas pueden generar poco o ningún flujo de caja desde la fecha de adquisición hasta la fecha de finalización del desarrollo y pueden experimentar déficits operativos después de la fecha de finalización.

(j) Riesgo de planificación

Los Inversores deben ser conscientes de que la remodelación de las inversiones hoteleras conlleva una serie de riesgos, como el riesgo de que se produzcan retrasos en el calendario de construcción. Dada la escala del desarrollo propuesto con respecto a cada Inversión Hotelera y la sofisticación del proceso de planificación en ciertas jurisdicciones, puede haber riesgos de planificación derivados de las dificultades en la obtención de consentimientos y licencias de planificación que retrasen el calendario de construcción de la Sociedad, lo que podría tener un impacto significativo en los rendimientos obtenidos por la Sociedad. Además, es posible que el proceso de obtención de permisos no sea un proceso lineal en las jurisdicciones pertinentes y que haya que solicitar varias aprobaciones diferentes pero interrelacionadas en paralelo para poder tomar una decisión final sobre el permiso de construcción con respecto a cada Inversión Hotelera.

(k) Falta de liquidez de las Inversiones Hoteleras subyacentes

Las Inversiones que realice la Sociedad en Inversiones Hoteleras serán, por lo general, ilíquidas, especialmente porque, debido a una serie de factores incontrolables e imprevisibles, puede resultar difícil, de vez en cuando, realizar una venta a un precio significativo. La liquidez final de todas las inversiones dependerá del éxito de la estrategia de realización propuesta para cada Inversión. Dicha estrategia podría verse afectada negativamente por diversos factores. Existe el riesgo de que la Sociedad no pueda realizar su objetivo de inversión mediante la venta u otro tipo de enajenación a precios atractivos, en el momento oportuno, en respuesta a las cambiantes condiciones del mercado, o que no pueda completar de otro modo una estrategia de salida favorable. Las pérdidas de las inversiones fallidas pueden realizarse antes que las ganancias de las inversiones exitosas. La devolución del capital y la realización de las ganancias, si las hubiera, se producirán generalmente sólo tras la enajenación parcial o total de una inversión. Se espera que las inversiones hoteleras no se vendan hasta varios años después de su realización. Por lo tanto, los posibles inversores deben ser conscientes de que pueden tener que soportar el riesgo financiero de su inversión durante un largo periodo de tiempo.

(l) Concentración geográfica

La concentración geográfica de la cartera de la Sociedad puede hacerla especialmente susceptible a la evolución económica adversa de los mercados inmobiliarios de esas zonas. En el caso de que la Sociedad tenga una concentración de Inversiones Hoteleras ubicadas en una zona geográfica concreta, es probable que los resultados operativos de la Sociedad y su capacidad para realizar distribuciones se vean afectados por los cambios económicos que afecten a los mercados inmobiliarios de esa zona.

(m) Valoraciones

Debido a la naturaleza de las inversiones mantenidas por la Sociedad, ni la Sociedad Gestora ni el Gestor de Inversiones tendrán acceso a precios fácilmente determinables a la hora de realizar las valoraciones de las Propiedades. La Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones se esforzarán por determinar y establecer las valoraciones de las Inversiones Hoteleras de la Sociedad sobre la base de las valoraciones más recientes, incluyendo, en su caso, las valoraciones realizadas por un Tasador Independiente de las Propiedades mantenidos y los principios de suscripción que considere sólidos. Sin embargo, debido a la falta de liquidez de una parte sustancial de las inversiones hoteleras de la Sociedad, la Sociedad Gestora no puede garantizar que una inversión determinada pueda venderse a un precio igual al valor de mercado atribuido a dicha inversión por la Sociedad Gestora y el Gestor de Inversiones.

### **Riesgos del sector objetivo**

#### *Dependencia de los Operadores Hoteleros y de los Gestores Inmobiliarios*

El Asesor de Inversiones será responsable de la selección y el nombramiento de los Operadores Hoteleros y/o Gestores Inmobiliarios con respecto a las Propiedades que posee la Sociedad, pero generalmente no participará en el funcionamiento diario de las Propiedades correspondientes. Por lo tanto, confiará en las capacidades y los medios de los correspondientes Operadores Hoteleros y/o Gestores Inmobiliarios para la gestión diaria de las Propiedades. Dado que las operaciones diarias y la comercialización de las Propiedades pueden ser gestionadas por los Operadores Hoteleros y/o los Gestores Inmobiliarios, la Sociedad Gestora depende de los Operadores Hoteleros y/o los Gestores Inmobiliarios para realizar dichas funciones para las Propiedades, que pueden no realizar de forma eficiente y eficaz o no hacerlo en absoluto, incluso debido a conflictos de intereses o a que los Operadores Hoteleros y/o los Gestores Inmobiliarios sufran dificultades financieras. Un Operador de hoteles o Gestor de propiedades o sus Afiliadas pueden tener intereses en y/o gestionar varios hoteles y activos relacionados con la hostelería que pueden competir directamente con cualquier Propiedad adquirido por la Sociedad. Cualquier cambio adverso en las relaciones de la Sociedad gestora y el Asesor de inversiones con un Operador Hotelero o Gestor Inmobiliario podría afectar negativamente a la gestión del proveedor de servicios de las Propiedades y sus operaciones.

### *Costes de reparación, sustituciones, reurbanizaciones y renovaciones*

Las Propiedades que la Sociedad puede adquirir pueden requerir reparaciones, sustituciones e inversiones de capital que pueden exigir importantes gastos de capital. Las Propiedades hoteleras también pueden necesitar someterse a obras de renovación o reurbanización de vez en cuando para mantener su atractivo y también pueden requerir mantenimiento o reparaciones ad hoc con respecto a fallos o problemas que puedan surgir o debido a nuevas leyes o reglamentos de planificación. Dichas reparaciones, sustituciones, inversiones, reurbanizaciones o renovaciones de las Propiedades pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de atraer a los huéspedes de los hoteles y a los clientes de los negocios de restauración y, en algunas circunstancias, pueden requerir el cierre total o parcial de una Propiedad y sus instalaciones. En consecuencia, durante el periodo de dichas reparaciones, sustituciones, inversiones, reurbanización o renovación, la Propiedad en cuestión puede experimentar una reducción del índice de ocupación y/o del número de clientes que utilizan los restaurantes e instalaciones de restauración de la Propiedad en cuestión. Los costes de mantenimiento de las Propiedades, la necesidad de renovación o reurbanización y el riesgo de necesidades imprevistas de mantenimiento o reparación tienden a aumentar con el tiempo a medida que los inmuebles envejecen. Además, cualquier gasto de capital reducirá los beneficios de la Sociedad y, a su vez, la cantidad que la Sociedad pueda distribuir a los Inversores.

Además, no se puede asegurar que los edificios anejos a cualquiera de las Propiedades no vayan a ser demolidos o reurbanizados para usos alternativos, lo que podría causar trastornos en las Propiedades. Además, cualquier reurbanización o remodelación de las propiedades vecinas podría añadir propiedades que compitan con las Propiedades. La ocurrencia de cualquiera de las circunstancias anteriores podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y las perspectivas de la Sociedad.

### *Ciclo de mercado*

El sector hotelero es cíclico, y los factores macroeconómicos y de otro tipo que escapan al control de la Sociedad Gestora o del Gestor de Inversiones pueden tener un efecto adverso importante en la demanda de productos y servicios de hostelería. El sector hotelero depende, en gran medida, de la evolución de la economía y de las condiciones del mercado inmobiliario. Históricamente, el sector hotelero ha sido cíclico y se ha visto afectado, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles comparables, la tasa de crecimiento económico, los tipos de interés, la inflación y los acontecimientos políticos y económicos. No se puede asegurar que la economía en la que opera la Sociedad mejore o que el valor de las propiedades hoteleras y las tarifas no disminuyan o que los tipos de interés no suban en el futuro. Un declive económico general, o un declive en las condiciones de la industria hotelera, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y las perspectivas de la Sociedad.

Los factores macroeconómicos y de otro tipo que escapan a nuestro control pueden reducir la demanda de productos y servicios de hostelería, incluida la demanda de habitaciones en las propiedades que la empresa gestiona, franquicia, posee y desarrolla, así como las ventas de propiedades vacacionales. Estos factores incluyen:

- los cambios y la volatilidad de las condiciones económicas generales, incluida la gravedad y la duración de cualquier desaceleración de la economía mundial y de los mercados financieros;
- guerra, actividades o amenazas terroristas y medidas reforzadas de seguridad en los viajes instituidas en respuesta a estos acontecimientos;
- brotes de enfermedades pandémicas o contagiosas;
- catástrofes naturales, como terremotos, tsunamis, tornados, huracanes e inundaciones;
- cambios en la conveniencia de determinados lugares o patrones de viaje de los clientes;
- disminución de los presupuestos y gastos de las empresas y cancelaciones, aplazamientos o renegociaciones de negocios de grupos (por ejemplo, convenciones del sector);

- baja confianza del consumidor;
- precios de la vivienda deprimidos;
- la situación financiera de las aerolíneas, la industria automovilística y otros sectores relacionados con el transporte y su repercusión en los viajes; la disminución de las capacidades y rutas de las aerolíneas;
- accidentes de tráfico;
- precios del petróleo y gastos de viaje;
- las declaraciones, acciones o intervenciones de funcionarios gubernamentales relacionadas con los viajes y las actividades relacionadas con los viajes de empresa y la consiguiente percepción pública negativa de dichos viajes y actividades;
- condiciones políticas y geopolíticas nacionales e internacionales;
- sobredificación cíclica en los sectores de la hostelería y la propiedad vacacional; y
- las actividades laborales organizadas, que podrían causar un desvío del negocio de los hoteles implicados en las negociaciones laborales y la pérdida del negocio del grupo (incluido cualquier conflicto laboral que afecte a la explotación de un activo de hostelería o a su operador o gestor).

### ***Joint ventures y acuerdos de coinversión***



La Sociedad puede celebrar acuerdos de *joint venture* o coinversión con otras entidades al realizar Inversiones (inmobiliarias), que pueden incluir otros vehículos organizados o patrocinados por las personas vinculadas. Estos pueden implicar acuerdos de gestión basados en incentivos. La Sociedad tratará de estructurar las empresas conjuntas, los acuerdos de coinversión o los acuerdos de gestión basados en incentivos para garantizar una alineación de intereses y centrarse en las estrategias *core-plus* de los operadores y promotores del mercado local. En la mayoría de las empresas conjuntas y acuerdos de coinversión, la Sociedad intentará mantener un nivel de control sobre la inversión que le permita influir en las principales decisiones de gestión de activos, arrendamiento, gastos de capital, refinanciación y venta. Sin embargo, en algunos casos, incluidos los casos en los que la Sociedad invierte en acciones de empresas inmobiliarias cotizadas, la Sociedad no tendrá la capacidad de influir en las decisiones de gestión de activos.

### **Coinversión**

Con sujeción a las condiciones del presente Folleto, las Oportunidades de Coinversión pueden ofrecerse a los inversores o a terceros. Las Oportunidades de Coinversión pueden dar lugar a beneficios adicionales para quienes inviertan en ellas. Dado que la Sociedad, con sujeción a los términos de este Folleto, tiene la facultad de decidir cómo se asignan las oportunidades de coinversión entre los inversores, los beneficios de una inversión en la que la Sociedad haya puesto a disposición oportunidades de coinversión serán recibidos únicamente por los inversores seleccionados por la Sociedad para dichas oportunidades, y no por ninguno de los demás inversores. La Sociedad no tiene restricciones para ofrecer oportunidades de coinversión a los inversores o a terceros. En algunos casos, las coinversiones pueden ofrecerse a otros fondos asesorados por las personas vinculadas o a sus clientes. Estas operaciones de coinversión podrían crear conflictos de intereses en la medida en que una persona vinculada represente simultáneamente los intereses de más de una parte coinversora.

### **Pasivos contingentes en la enajenación de Inversiones**

En relación con la enajenación de una Inversión, la Sociedad puede verse obligada a realizar declaraciones sobre dicha Inversión. La Sociedad también puede estar obligada a indemnizar a los compradores de dicha Inversión en la medida en que dichas declaraciones sean inexactas. Estos acuerdos pueden dar lugar a la aparición de pasivos contingentes para los que la Sociedad Gestora o el Gestor de Inversiones puedan constituir reservas. A este respecto, puede exigirse a los inversores que devuelvan los importes que se les hayan distribuido para financiar las obligaciones de la Sociedad, incluidas las obligaciones de indemnización, con sujeción a determinadas limitaciones establecidas en el presente Folleto y en los Estatutos.

### **Acuerdos del nombramiento**

La Sociedad llama la atención de los Inversores sobre el hecho de que cualquier inversor sólo podrá ejercer plenamente sus derechos de inversor directamente frente a la Sociedad, en particular el derecho a participar en las Juntas de Accionistas, si el Inversor está inscrito por sí mismo y en su propio nombre en el registro de Inversores. En los casos en los que un Inversor invierte en la Sociedad a través de un intermediario que invierte en la Sociedad en su propio nombre, pero por cuenta del Inversor, puede que no siempre sea posible que el Inversor ejerza determinados derechos de accionista directamente contra la Sociedad. Se recomienda a los accionistas que se asesoren sobre sus derechos.

### **Modificaciones legislativas**

La Sociedad debe cumplir con las restricciones reglamentarias, como un cambio en las leyes que afectan a las restricciones y límites de inversión aplicables a las entidades de capital-riesgo dentro de la jurisdicción aplicable, que podría requerir un cambio en la política y los objetivos de inversión seguidos por la Sociedad.

### **Riesgo de mercado**

El precio de mercado de los valores propiedad de la Sociedad puede subir o bajar, a veces de forma rápida o imprevisible. El valor de los valores puede disminuir debido a factores que afectan a los mercados de valores en general o a sectores concretos representados en los mercados de valores. El valor de un título puede disminuir debido a las condiciones generales del mercado que no están relacionadas específicamente con una empresa en particular, como las condiciones económicas adversas reales o percibidas, los cambios en las perspectivas generales de los beneficios empresariales, los cambios en los tipos de interés o de las divisas o el sentimiento adverso de los inversores en general. También pueden bajar debido a factores que afectan a un sector o sectores concretos, como la escasez de mano de obra o el aumento de los costes de producción y las condiciones de la competencia dentro de un sector. Durante un descenso general de los mercados de valores, varias clases de activos pueden perder valor simultáneamente.

Las inversiones en deuda y en acciones suelen implicar un grado significativo de riesgo financiero y/o empresarial. Las empresas pueden enfrentarse a una intensa competencia, a cambios en las condiciones empresariales o económicas o a otros acontecimientos que pueden afectar negativamente a sus resultados. Los riesgos suelen ser más significativos en las empresas del mercado medio o en las que están embarcadas en una estrategia de crecimiento o de cambio operativo, que pueden incluir empresas que operan con pérdidas o con variaciones sustanciales en los resultados operativos de un período a otro, y empresas con necesidad de capital adicional sustancial para apoyar la expansión o para lograr o mantener una posición competitiva. Las empresas con menor capitalización y menos recursos suelen ser más vulnerables a la quiebra financiera. Dichas empresas pueden enfrentarse a una intensa competencia, incluida la competencia de empresas con mayores recursos financieros, más amplias capacidades de desarrollo, fabricación, comercialización y servicios y un mayor número de personal cualificado de gestión, técnico y de otro tipo. Si bien estas inversiones ofrecen la oportunidad de obtener ganancias significativas, implican un alto grado de riesgo empresarial y financiero y pueden dar lugar a pérdidas sustanciales. Si una inversión no es capaz de generar un flujo de caja suficiente para hacer frente a los pagos del principal o de los intereses de su endeudamiento o para realizar los pagos periódicos de dividendos, el valor de la inversión de la Sociedad en dicha inversión podría reducirse significativamente o incluso desaparecer.

### **Riesgo del emisor**

El valor de un título puede disminuir por una serie de razones directamente relacionadas con el emisor, como los resultados de la gestión, el apalancamiento financiero y la reducción de la demanda de los bienes o servicios del emisor.

### **Insolvencia de los intermediarios**

Siempre existe la posibilidad de que las instituciones, incluidas las empresas de corretaje y los bancos, con las que la Sociedad hace negocios, o a las que se les han confiado valores para su custodia, se encuentren con dificultades financieras que puedan perjudicar su capacidad operativa o provocar pérdidas a la Sociedad.

### **Iliquidez de las Inversiones; operaciones no reguladas**

La Sociedad puede invertir en valores que están sujetos a restricciones legales o de otro tipo para su transmisión o para los que la liquidez del mercado puede ser restringida. Los precios de mercado, si los hay, de dichos valores tienden a ser volátiles y pueden no ser fácilmente determinables, y la Sociedad puede no ser capaz de venderlos cuando lo desee o de realizar lo que percibe como su valor justo en caso de venta. La venta de valores restringidos e ilíquidos suele requerir más tiempo y conlleva mayores gastos de corretaje o descuentos de los intermediarios y otros gastos de venta que la venta de valores aptos para su negociación en las bolsas de valores nacionales o en los mercados extrabursátiles. Es posible que la Sociedad no pueda deshacerse fácilmente de esas inversiones con liquidez restringida y, en algunos casos, puede tener prohibido por contrato deshacerse de esas inversiones durante un periodo de tiempo determinado.

Las empresas cuyos valores no cotizan en bolsa no están sujetas a los mismos requisitos de divulgación e información que se aplican generalmente a las empresas con valores que cotizan en bolsa, ni la negociación de dichos valores que no cotizan en bolsa está regulada por ningún organismo gubernamental. Por lo tanto, las protecciones acordadas por dicha regulación no estarán disponibles al realizar dichas inversiones.

### **Inversiones en empresas privadas**

Las inversiones realizadas en empresas privadas implican una serie de riesgos particulares, entre ellos:

- estas empresas pueden tener recursos financieros limitados y un acceso limitado a la financiación adicional, lo que puede aumentar el riesgo de que incumplan sus obligaciones, dejando a los acreedores, como la Sociedad, a merced de las garantías o avales que puedan haber obtenido;
- estas empresas suelen tener un historial de operaciones más corto, líneas de productos más estrechas y cuotas de mercado más pequeñas que las empresas más grandes, lo que las hace más vulnerables a las acciones de los competidores y a las condiciones del mercado, así como a las recesiones económicas generales;
- puede que no haya tanta información disponible públicamente sobre estas empresas como la que estaría disponible para las empresas que cotizan en bolsa y dicha información puede no ser de la misma calidad; y
- es más probable que estas empresas dependan de los talentos y esfuerzos de gestión de un pequeño grupo de personas; en consecuencia, el fallecimiento, la incapacidad, la dimisión o el cese de una o más de estas personas podría tener un impacto material adverso en la capacidad de estas empresas para cumplir con sus obligaciones.

### **Inversiones con participaciones de no control**

Aunque la Sociedad Gestora buscará los derechos apropiados para proteger los intereses de la Sociedad, inicialmente, la Sociedad puede no controlar todas las sociedades participadas en las que invierte y, por lo tanto, puede tener una capacidad limitada para proteger su posición de inversión en dichas sociedades participadas y puede tener que depender únicamente de pactos y protecciones contractuales para proteger sus inversiones.

### **Falta de fondos adicionales**

Tras su inversión inicial en una sociedad de cartera, la Sociedad puede tener la oportunidad de aumentar su inversión en ofertas posteriores o se le puede pedir que aporte fondos adicionales a dicha sociedad de cartera (una "inversión de seguimiento"). No existe ninguna garantía de que la Sociedad vaya a realizar inversiones de seguimiento o de que vaya a disponer de recursos suficientes para realizar dichas inversiones. Cualquier decisión de no realizar inversiones de seguimiento o la incapacidad de la Sociedad para realizar dichas inversiones de seguimiento puede tener un impacto negativo sustancial en una empresa de la cartera que necesite dicha inversión o puede resultar en la pérdida de oportunidades para la Sociedad.

### **Riesgos fiscales en general**

Una inversión en la Sociedad conlleva complejas consideraciones fiscales en España, en los países en los que se encuentran los activos de inversión, en los países en los que se encuentran determinados inversores, y posiblemente en otros países (incluidos los países en los que se encuentra la Sociedad Gestora). Algunas de estas consideraciones fiscales serán diferentes para determinados inversores. Entre otras cosas, los inversores pueden estar sujetos a impuestos sobre los ingresos de la Sociedad incluso si ésta no realiza distribuciones.

Los accionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales sobre las implicaciones fiscales de la tenencia y enajenación de las acciones y de la recepción de distribuciones con respecto a las acciones.

***La anterior lista de factores de riesgo no pretende ser una explicación completa de los riesgos que conlleva esta oferta. Antes de decidirse a invertir en la Sociedad, los posibles inversores deben evaluar si aceptan los mencionados riesgos que asumirán al adquirir las acciones de la Sociedad.***

***Los potenciales inversores deben leer todo el folleto y evaluar plenamente toda la información que consideren necesaria antes de decidir invertir en la Sociedad.***

**ANEXO III**  
**ESTATUTOS**

## **ESTATUTOS SOCIALES DE BOSCALT HOSPITALITY EU, S.C.R., S.A.**

### **Parte I. Denominación Social, Definiciones, Objeto Social, Domicilio Social y Duración de la Sociedad**

#### **Artículo 1. Denominación Social y Ley Aplicable**

La Sociedad se denominará Boscalt Hospitality EU, S.C.R., S.A. (*Sociedad de Capital Riesgo, Sociedad Anónima*) (la "**Sociedad**").

La Sociedad se regirá por los presentes Estatutos Sociales (los "**Estatutos**") y, en su defecto, por lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la "**Ley 22/2014**"), por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la LSC (la "**LSC**"), y demás disposiciones que le sean aplicables.

#### **Artículo 2. Objeto social**

De acuerdo con la Ley 22/2014, el objeto social de la Sociedad incluye la adquisición y tenencia temporal de acciones de empresas no financieras que no pertenezcan al sector inmobiliario y que, en el momento de la adquisición, no coticen en bolsa o en cualquier otro mercado regulado de la Unión Europea ("**UE**") o de cualquier otro miembro de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("**OCDE**"), de acuerdo con la estrategia de inversión específica de la Sociedad.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá ampliar su objeto principal a las siguientes actividades:

- (i) La inversión en valores emitidos por sociedades cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta (50) por ciento por activos inmobiliarios, siempre que al menos un importe de dichos activos inmobiliarios que represente como mínimo el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los activos inmobiliarios de la entidad invertida se destine al desarrollo (ininterrumpido mientras dure la inversión) de una actividad económica en los términos previstos en la Ley 35/2006 de 28 de noviembre de 2006, 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.

- (ii) La adquisición de participaciones temporales en el capital de sociedades no financieras que coticen en el primer mercado de las bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la UE o de otros países miembros de la OCDE, siempre que dichas sociedades dejen de cotizar en el plazo de doce (12) meses desde la adquisición.
- (iii) Inversiones en otras entidades de capital riesgo de acuerdo con la legislación aplicable.

Para la consecución de su objeto social principal, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación sólo si dichas formas de financiación se conceden a empresas incluidas dentro del coeficiente de inversión obligatorio de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad podrá prestar servicios de asesoramiento a aquellas empresas que constituyan el objeto principal de la inversión, sean o no objeto de inversión por parte de la Sociedad.

Este objeto social no incluye ninguna actividad cuando la realización de la misma pueda requerir algún requisito especial que no sea cumplido por la Sociedad.

En el caso de que alguna ley exija alguna cualificación profesional, autorización administrativa, inscripción en registros públicos o, en general, cualquier otro requisito para la realización de todas o algunas de las actividades mencionadas anteriormente, dichas actividades no podrán ser ejecutadas antes de que se cumplan los requisitos administrativos y, en su caso, serán realizadas por aquellas personas que tengan la cualificación requerida.

(CNAE 6430).

### 1.3. Artículo 3. Domicilio Social

La Sociedad tendrá su domicilio social en Plaza de la Independencia, 8, 3º derecha, 28001 Madrid, España.

El órgano de administración estará facultado para decidir sobre (i) el

establecimiento, supresión o traslado de sucursales, agencias y oficinas en cualquier lugar de España o del extranjero, (ii) el traslado del domicilio social a otro lugar de España y (iii) el cambio, traslado y supresión de la página web corporativa.

#### **Artículo 4. Duración**

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido e iniciará sus actividades como entidad de capital riesgo en la fecha de su registro en la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV"), sin perjuicio de lo dispuesto en la LSC y demás normativa aplicable.

#### 1.4. Artículo 5. Sociedad Gestora

De conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2014, la Junta General (o el órgano de gobierno) podrá decidir delegar los servicios de gestión de carteras, gestión de riesgos y valoración de la Sociedad, así como los servicios de comercialización y las actividades relacionadas con el patrimonio de la Sociedad en una sociedad gestora de instituciones de inversión colectiva, sociedad gestora de entidades de inversión de tipo cerrado o cualquier otra entidad similar autorizada para realizar actividades de gestión de carteras de sociedades de capital riesgo de acuerdo con la normativa aplicable.

De conformidad con lo anterior y con los límites establecidos en el contrato de gestión que la Sociedad y la Sociedad Gestora suscriban, ALALUZ CAPITAL, SGIIC, S.A. actuará como sociedad gestora de la Sociedad, sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en la Ley 22/2014 o en la LSC que puedan prohibir la delegación de determinadas facultades de la junta general de accionistas o del órgano de administración de la Sociedad. ALALUZ CAPITAL, SGIIC, S.A. es una sociedad existente constituida y organizada bajo las leyes de España e inscrita como sociedad gestora con el número 245 en el registro correspondiente de la CNMV (la "**Sociedad Gestora**").

#### 1.5. Artículo 6. Depositario

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 22/2014, la Sociedad nombra a CACEIS BANK, S.A. como depositario de la Sociedad (el "**Depositario**"). Las facultades del Depositario incluyen el depósito y la custodia de cualesquiera valores, efectivo y, más ampliamente, cualesquiera activos relacionados con las

inversiones realizadas por la Sociedad y supervisar la gestión por parte de la Sociedad Gestora.

Parte II. Capital Social y Acciones

### **Artículo 7. Capital Social y Acciones**

El capital social de la Sociedad es de un millón doscientos mil euros (1.200.000 €), íntegramente suscrito, representado por 1.200.000 acciones ordinarias nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.200.000 inclusive, todas ellas pertenecientes a la misma clase (las "**Acciones**").

Las acciones están desembolsadas en un cincuenta por ciento (50%) cada una.

Conforme al artículo 81 de la LSC, los accionistas deberán aportar a la Sociedad la porción del capital que hubiera quedado pendiente en forma de aportación dineraria en metálico mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Sociedad que el Órgano de Administración decida, dentro del plazo de tres años desde la constitución de la sociedad.

Las Acciones están representadas por certificados de acciones que pueden ser individuales o múltiples y en los que constan todos los datos exigidos por la LSC, especialmente las restricciones a su transmisión previstas en estos Estatutos.

### **Artículo 8. Transmisión de Acciones**

#### General

Las disposiciones de este artículo se aplican a todas las transmisiones de Acciones o derechos preferentes de suscripción de las Acciones de la Sociedad y, en general, a las transmisiones de otros derechos que confieren o pueden conferir a sus propietarios o titulares el derecho de voto en las Juntas Generales de la Sociedad. Dichas circunstancias se denominarán en el contexto de este artículo "**Transmisión de Acciones**".

#### Autorización de la Transmisión

Todo accionista que desee llevar a cabo una Transmisión de Acciones deberá notificarlo por escrito a la Sociedad, incluyendo el número y las clases de Acciones que el accionista desea transmitir, la identidad y la dirección del posible adquirente, el precio y cualesquiera otros términos y condiciones de la transferencia. Además, el accionista transmitente facilitará la información relativa a la Transmisión de Acciones propuesta y al adquirente propuesto que pueda requerir la Sociedad gestora, con el fin de analizar si el adquirente cumple los requisitos de idoneidad del inversor y otros requisitos establecidos por la Sociedad.

La Transmisión de Acciones estará sujeta a la autorización del órgano de administración (la "**Autorización de la Transmisión**"), teniendo en cuenta la opinión de la Sociedad Gestora, que podrá denegar dicha autorización:

- (a) Cuando las Acciones vayan a ser transferidas a:
  - (i) cualquier persona física o jurídica que no cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley 22/2014 y cualquier otra normativa aplicable a los inversores en entidades de capital riesgo;
  - (ii) cualquier persona física o entidad que no haya aportado pruebas suficientes de estar en conformidad con las secciones 1471 a 1474 del *United States Internal Revenue Code* (FATCA) o la Ley luxemburguesa de 15 de diciembre de 2015 relativa al Estándar Común de Reporte (CRS) para que la Sociedad pueda cumplir con sus obligaciones al respecto;
  - (iii) cualquier persona física o jurídica que no tenga suficiente honorabilidad profesional o no cumpla con las normas contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo establecidas por la Sociedad y la normativa aplicable al respecto; y/o
- (b) Cuando la Transmisión de Acciones pueda dar lugar a un incumplimiento por parte de la Sociedad o de la Sociedad Gestora de la normativa vigente;
- (c) Cuando la Transmisión de Acciones pueda suponer una carga adicional, ya sea financiera, reglamentaria o de cualquier otro tipo, para la Sociedad;

- (d) Cuando la Transmisión de Acciones pueda perjudicar las relaciones o acuerdos de la Sociedad con terceros y la transmisión pueda dañar la reputación y honorabilidad de la Sociedad o de la Sociedad Gestora.

Ante la denegación motivada de la autorización por parte del órgano de administración de la Sociedad, el accionista transmitente podrá ejercitar las acciones legales que considere oportunas.

En el caso de que se autorice una solicitud de Transmisión de Acciones en virtud de este artículo, el accionista transmitente y el adquirente deberán declarar, de forma aceptable para la Sociedad Gestora, que la Transmisión de Acciones propuesta no infringe ninguna ley o reglamento aplicable (incluida la legislación sobre valores) ni constituye una Transmisión de Acciones del tipo para el que se denegaría la autorización en virtud de este artículo.

Salvo que se acuerde lo contrario, cualquier adquirente estará obligado a cumplir todas las disposiciones de estos Estatutos y del folleto de la Sociedad (el "**Folleto**") y, como condición para dar su consentimiento a cualquier Transmisión de Acciones que se realice de conformidad con las disposiciones de este artículo, la Sociedad Gestora podrá exigir al adquirente propuesto que reconozca la asunción (total o parcial) de las obligaciones del accionista transmitente mediante la firma de un acuerdo de suscripción que sea satisfactorio para la Sociedad Gestora. Ni la Sociedad ni la Sociedad Gestora incurrirán en responsabilidad alguna por los pagos y distribuciones realizados de buena fe al accionista transmitente hasta el momento en que la Sociedad haya recibido por escrito el título de transmisión y lo haya registrado en el libro registro de acciones nominativas, que en cualquier caso no tendrá lugar con anterioridad a la fecha efectiva de la transmisión de las Acciones.

Además, con anterioridad a cualquier propuesta de Transmisión de Acciones, la Sociedad Gestora tendrá derecho a exigir el dictamen escrito de un asesor jurídico (que correrá a cargo del accionista transmitente) satisfactorio tanto en forma y fondo para la Sociedad Gestora y relativo tanto a cualquier cuestión regulatoria o legal relevante vinculada a la Transmisión de Acciones propuesta como a cualquier otra cuestión que la Sociedad Gestora pueda razonablemente solicitar.

#### Consecuencias del incumplimiento

Toda Transmisión de Acciones realizada de forma distinta a la prevista en los

presentes Estatutos será inválida y no surtirá efecto alguno para la Sociedad, que se negará a reconocer como accionista a cualquier persona que haya adquirido Acciones incumpliendo las disposiciones de los presentes Estatutos.

Asimismo, los derechos de voto correspondientes a las Acciones transmitidas en contra de lo dispuesto en los presentes Estatutos quedarán automáticamente suspendidos y no computarán para el cálculo de la mayoría de constitución de junta general ni de la mayoría de votos exigida en cada caso.

### **Artículo 9. Cargas o gravámenes sobre las Acciones**

El establecimiento de cargas o gravámenes sobre las Acciones estará sujeto a la autorización previa del órgano de administración de la Sociedad, con la opinión favorable de la Sociedad Gestora, salvo cuando dichas cargas o gravámenes fuesen constituidas en favor de una entidad perteneciente al grupo de la Sociedad Gestora, no están en tales casos sujetas a dicha autorización.

## **Parte III. Órganos sociales**

### **Artículo 10. Órganos sociales**

Los órganos sociales de la Sociedad son:

- (i) La junta general de accionistas.
- (ii) El órgano de administración.

No obstante lo anterior, la gestión del patrimonio de la Sociedad podrá ser delegada en una sociedad gestora de entidades de capital riesgo, en los términos previstos en el artículo 5 de estos Estatutos.

### **Junta General**

### **Artículo 11. Convocatoria y constitución de la Junta General**

#### **Convocatoria**

Salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos (por ejemplo, traslado del domicilio social al extranjero), la Junta General será convocada mediante anuncio individual y escrito que será remitido por correo certificado con acuse de recibo, telegrama, burofax o cualquier otro medio, escrito o telemático, que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los socios, en el domicilio que hayan designado al efecto o en el domicilio que conste en la documentación de la Sociedad.

El anuncio de convocatoria deberá indicar: (i) el nombre de la Sociedad, así como la fecha y la hora de la reunión, (ii) el orden del día, exponiendo los asuntos a tratar, y (iii) el cargo de la persona o personas que envían la convocatoria. El anuncio también podrá indicar la fecha en la que se celebrará la segunda convocatoria de la junta, en su caso.

Se permite la celebración de juntas generales por medios electrónicos (incluida la videoconferencia) que garanticen la identidad del accionista si la Sociedad, a criterio del órgano de administración, facilita dichos medios. Para ello, la convocatoria deberá describir el plazo y la forma en que los administradores permitirán a los accionistas ejercer tales derechos y garantizar que la reunión se desarrolle de forma correcta. En concreto, los administradores podrán exigir a los accionistas que asistan a la junta por vía electrónica que envíen las opiniones y propuestas que tengan previsto plantear a la Sociedad antes de la fecha de la junta.

Debe transcurrir al menos un (1) mes entre la fecha de publicación de la convocatoria y la fecha fijada para la celebración de la junta (o dos (2) meses en caso de traslado internacional del domicilio social).

Los accionistas que representen al menos el 5% del capital social tendrán derecho a solicitar que se complemente la convocatoria de la Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día de la convocatoria. Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación por medio fehaciente que se recibirá en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria de la Junta General deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha en que ésta haya sido convocada.

Asimismo, los administradores deberán convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas titulares, al menos, del 5% del capital social, incluyendo en dicha solicitud la exposición de los asuntos a tratar en la Junta General. Esta Junta

General deberá celebrarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de solicitud al órgano de administración por conducto de un notario, y su orden del día deberá incluir los asuntos indicados en la solicitud.

Las Juntas Generales convocadas por el secretario judicial o el registro mercantil estarán sujetas a las disposiciones de la LSC.

### Constitución

Todos los accionistas que tengan derecho a asistir a las juntas tendrán también derecho a hacerse representar en ellas por otra persona, sea o no accionista. El representante deberá ser designado por escrito y para cada junta específica, en los términos y con el alcance establecido en la LSC. En todo caso, el accionista podrá delegar o emitir su voto sobre las cuestiones relativas a los puntos del orden del día de cualquier tipo de Junta General por correo, correspondencia electrónica o cualquier otra forma de comunicación a distancia, siempre que (a) se acredite debidamente la identidad de las personas que ejercen su derecho de voto y (b) el voto quede debidamente registrado en algún soporte.

Salvo disposición legal en contrario en materia de quórum para la constitución, la Junta General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas asistentes o representados sean titulares, al menos, del veinticinco (25) por ciento del capital social suscrito con derecho a voto y, en segunda convocatoria, cualquier porcentaje del capital social suscrito con derecho a voto.

No obstante lo anterior, para la adopción de Acuerdos Relevantes de la Junta General, la Junta General se considerará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas asistentes o representados sean titulares, al menos, del cincuenta (50) por ciento del capital social suscrito con derecho a voto y, en segunda convocatoria, cualquier porcentaje del capital social suscrito con derecho a voto.

#### 1.6. Artículo 12. Derecho de información

Además del derecho de información previsto en la LSC, cuando cualquier accionista considere razonablemente que un determinado acuerdo o actuación implica un conflicto de intereses, podrá formular por escrito al órgano de administración de la Sociedad las preguntas que considere oportunas en relación



con dicho acuerdo o actuación. El órgano de administración de la Sociedad estará obligado a manifestar su posición al respecto, por escrito, al accionista dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha de presentación de las preguntas.

Los accionistas también podrán solicitar, con una antelación razonable, cualquier información al órgano de administración de la Sociedad relativa a los libros, registros, cuentas, listas y otros documentos financieros de la Sociedad.

Para que cada accionista pueda cumplir con sus obligaciones legales y contables, la Sociedad deberá proporcionar la información y los documentos necesarios (incluidas las traducciones de los documentos solicitados) y poner a sus empleados a disposición de cada accionista. Los honorarios y gastos en los que incurra la Sociedad serán sufragados por el accionista que hubiese solicitado dichos trabajos.

#### 1.7. Artículo 13. Adopción de Acuerdos

La Mesa de la Junta General estará compuesta por un Presidente y un Secretario. El presidente y el secretario del consejo de administración serán el presidente y el secretario de la junta general; en ausencia de estos cargos, los accionistas asistentes a la junta designarán otros al inicio de la misma. El presidente moderará los debates durante las juntas generales, abriendo el turno de palabra y determinando la duración y el fin de las intervenciones.

Los puntos del orden del día de una junta general que sean sustancialmente independientes deben votarse por separado. Aunque formen parte del mismo punto del orden del día, deberán votarse por separado: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o el cese de los administradores; b) en relación con la modificación de los estatutos, cada artículo o grupo de artículos intrínsecamente independientes; c) los puntos que requieran una votación separada por mandato legal (por ejemplo, la dispensa de la obligación de no competir de un administrador en virtud del artículo 230.3 de la LSC); y d) cualquier punto que requiera una votación separada en virtud de estos Estatutos.

En virtud del último párrafo del artículo 190.1 de la LSC, los accionistas no podrán ejercer el derecho de voto relativo a sus Acciones cuando se adopte un acuerdo relativo a la autorización para que dichos accionistas transmitan sus Acciones como consecuencia de restricciones impuestas por la ley o por los presentes Estatutos o para su separación de la Sociedad.

Las Acciones de cualquier accionista afectado por un conflicto de intereses se deducirán del capital social de la Sociedad para calcular el *quórum* de constitución y las mayorías necesarias en cada caso.

Salvo que fueran de aplicación otras mayorías obligatorias (por ejemplo, para el cese de administradores o la disolución obligatoria por pérdidas):

A) Se aplicarán las disposiciones de la LSC relativas a las mayorías de votos necesarias para aprobar los acuerdos.

B) No obstante, los acuerdos de la Junta General que se exponen a continuación (los "**Acuerdos Relevantes de la Junta General**") deberán ser aprobados en primera convocatoria con el voto favorable de los accionistas cuyas Acciones representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social suscrito con derecho a voto y, en segunda convocatoria, con el voto favorable de los accionistas cuyas Acciones representen, al menos, el setenta por ciento (70%) del capital social suscrito con derecho a voto:

1. Modificar los presentes Estatutos, salvo en los casos previstos por la ley.
2. Reducciones del capital social de la Sociedad.

No obstante, quedan exceptuados aquellos reducciones de capital social que se realicen en la medida necesaria para subsanar la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) de la LSC (incluyendo, en caso de ser necesario o conveniente para subsanar dicha causa, los aumentos con prima de emisión o la reducción y aumento de capital simultáneos al amparo del artículo 343 de la LSC).

3. Nombrar, renovar o cesar a la Sociedad Gestora, salvo en el caso de que exista sentencia firme de un tribunal competente en la que se declarase que la Sociedad Gestora o cualquiera de sus Afiliadas han cometido actos en el desempeño de sus funciones constitutivas de fraude, negligencia grave o dolo que hubiesen tenido un efecto material adverso para la Sociedad, o salvo en caso de que la Sociedad Gestora haya instado su sustitución.

4. Nombrar, renovar o cesar al Depositario.
5. Aprobar la transformación, fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos o el traslado internacional del domicilio social de la Sociedad y, en su caso, realizar cualquier otro cambio estructural que afecte a la Sociedad.
6. Reactivar, disolver y liquidar la Sociedad, salvo en los casos en que el acuerdo deba adoptarse por imperativo legal.
7. Aprobar la retribución máxima anual de los administradores y, en su caso, modificar dicho importe. Modificar, en su caso, las disposiciones estatutarias relativas a la retribución de los miembros del consejo de administración o del órgano de dirección de la Sociedad. Aprobar, en su caso, la política de retribución de los consejeros.
8. Modificar el modo de administración de la Sociedad.
9. A efectos internos, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 234 de la LSC, aprobar (a) las instrucciones al órgano de administración de la Sociedad o el sometimiento a la autorización previa de la Junta General para que adopte decisiones o acuerdos relativos a los Acuerdos Relevantes del Consejo de Administración; y (b) las instrucciones relativas a un Acuerdo Relevante del Consejo de Administración cuando dos o más consejeros se encuentren afectados por un conflicto de intereses.

### **Del Órgano de Administración**

#### **Artículo 14. Órgano de Administración**

La Sociedad será administrada, regida y representada con las más amplias facultades admitidas en derecho, salvo las reservadas a la Junta General por la LSC y los presentes Estatutos, por un administrador único, dos (2) administradores solidarios, dos (2) administradores mancomunados o un consejo de administración, según acuerde la Junta General de conformidad con el artículo 14 anterior.

## **Artículo 15. Duración del Cargo**

Los administradores designados ejercerán su cargo por un plazo de seis (6) años, siendo dicho plazo igual para todos los administradores, sin perjuicio de su posible reelección y sin perjuicio del derecho de la Junta General a cesarlos en cualquier momento de acuerdo con lo previsto en la LSC y en los presentes Estatutos.

### 1.8. Artículo 16. Retribución de los Administradores

La remuneración de los administradores consistirá en una asignación fija en metálico que determinará la Junta General. Dicha retribución se establecerá en Junta General celebrada en cualquier momento antes de que finalice el ejercicio al que se refiera la retribución o en que deba tener efectos su modificación.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce (12) meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce (12) meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

El devengo de la retribución se entenderá por meses vencidos, de tal forma que la retribución de cada administrador será proporcional al tiempo que dicho administrador haya ejercido su cargo durante cada ejercicio en que permanezca vigente dicha remuneración.

El pago se efectuará por meses vencidos, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquél en que se haya devengado la retribución de que se trate. Mientras la Junta General no modifique la retribución vigente, se aplicará mensualmente la última retribución acordada. En su caso, las retribuciones así percibidas serán regularizadas, al alza o a la baja, dentro de los cinco (5) primeros días del mes natural siguiente a aquel en el que la Junta General apruebe la modificación de la retribución.

Si hubiera varios administradores, en los casos en que se produzca una vacante no cubierta durante parte del ejercicio, la fracción de la retribución que quedare sin asignar se atribuirá a los demás administradores a prorrata de la remuneración que a cada uno le correspondiera.

El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se

apruebe su modificación. Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos administradores se establecerá por acuerdo de estos y, en el caso del Consejo de Administración, por decisión del mismo, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

### **Artículo 17. Consejo de Administración**

#### **Nombramiento de Consejeros**

Si el órgano de gobierno de la Sociedad es un Consejo de Administración, éste estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros.

El Consejo de Administración designará de entre sus miembros un Presidente y un Secretario, que podrá ser un asesor legal profesional. El Presidente deberá ser un consejero, si bien no será necesaria esta condición para ser nombrado Secretario; cuando el Secretario no sea consejero, podrá intervenir con voz pero sin voto en las reuniones.

#### **Funcionamiento del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración deberá reunirse al menos una vez al trimestre.

Las reuniones del Consejo de Administración se convocarán:

- (a) Según el artículo 246 de la LSC:
  - (i) por el Presidente o el Presidente en funciones; o
  - (ii) los consejeros que representen, al menos, un tercio de los miembros del Consejo, fijando el orden del día del mismo, si el Presidente, una vez requerido y sin causa justificada, no lo convocara en el plazo de

un (1) mes.

- (b) Además, si un consejero solicitara la convocatoria, el Presidente no podrá demorarla más de quince (15) días desde la fecha en que recibió la solicitud; si el Presidente no la convocara en este plazo, el consejero que la hubiese solicitado tendría derecho a convocar la reunión del Consejo.

Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán a una hora razonable del día en el domicilio social de la Sociedad, o en cualquier otro lugar acordado por unanimidad por los consejeros. No obstante, de acuerdo con el artículo 246 de la LSC, en el caso (a)(ii) anterior, el Consejo se reunirá en el municipio donde se encuentre el domicilio social. Con independencia de lo anterior, los acuerdos podrán ser adoptados válidamente por el Consejo de Administración en reuniones celebradas mediante videoconferencia, teleconferencia o cualquier sistema equivalente, siempre que se disponga de los medios técnicos necesarios y que los consejeros se reconozcan mutuamente, lo que deberá constar en el acta de la reunión del Consejo de Administración y en la certificación que se expida sobre dichos acuerdos. En tal caso, la reunión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el domicilio social.

La convocatoria será realizada por el Presidente o, eventualmente, por el o los miembros del Consejo, con una antelación mínima de cinco (5) Días Hábiles a la fecha de la reunión. Excepcionalmente, si se convocara una reunión con carácter de urgencia, dicho plazo de convocatoria se reduciría a dos (2) Días Hábiles.

La convocatoria se realizará por carta, telegrama, fax o cualquier otro medio escrito o electrónico. La notificación se hará individualmente a cada miembro del Consejo de Administración. En su caso, en la convocatoria se hará constar la posibilidad de que los consejeros asistan personalmente o se hagan representar, ya sea físicamente o a través de conferencia telefónica, videoconferencia o cualquier otro sistema equivalente, con la obligación de hacer constar y poner a disposición los medios técnicos necesarios para ello, que deberán permitir la comunicación directa y simultánea entre todos los asistentes.

En todo caso, la reunión del Consejo de Administración podrá celebrarse válidamente sin convocatoria previa siempre que los miembros del Consejo acuerden por unanimidad su celebración.

Salvo que se apliquen otras mayorías obligatorias, el Consejo de Administración

quedará válidamente constituido cuando asistan o estén representados más de la mitad del número de miembros previsto en estos Estatutos. Si el número de miembros es impar, se determinará la mitad por defecto (por ejemplo, para un Consejo de Administración con tres (3) miembros, deberán asistir al menos dos (2) consejeros, o para un Consejo de Administración con cinco (5) miembros, deberán asistir al menos tres (3) consejeros).

Un consejero sólo podrá ser representado en las reuniones del Consejo de Administración por otro consejero. Dicha representación deberá otorgarse mediante una carta dirigida al Presidente.

El Presidente declarará abierta la sesión y moderará el debate de los asuntos, concediendo la palabra y proporcionando información e informes sobre la marcha de la empresa a los miembros del Consejo.

El Consejo de Administración adoptará sus acuerdos de acuerdo con el régimen de mayorías legal.

#### **Parte IV. Política de Inversión**

##### **Artículo 18. Política de Inversión**

La Sociedad tratará de alcanzar su objetivo de inversión siguiendo una política de inversión consistente en invertir, a través de una o más sociedades *holding* o sociedades patrimoniales, en una cartera diversificada de inversiones hoteleras existentes (poco rentables o en dificultades financieras) (o, alternativamente, en activos inmobiliarios o activos relacionados con activos inmobiliarios que puedan convertirse en una inversión hotelera, incluyendo, a efectos clarificativos, valores que impliquen exposición a este tipo de inversión, préstamos garantizados con bienes inmuebles (en dificultades financieras), instrumentos *mezzanine* garantizados por bienes inmuebles o hipotecas), predominantemente en ciudades europeas que atraigan un tipo de turismo o viaje de negocios sofisticado (la "**Política de Inversión**"). En tanto que consistente con su Política de Inversión, la Sociedad podrá suscribir contratos de opción inmobiliarios (por ejemplo, para suscribir una opción de compra a un potencial adquirente para una posterior recompra con respecto a una o más inversiones o para adquirir una opción de venta de un comprador potencial con respecto a una o más inversiones). La Política de Inversión se llevará a cabo sin perjuicio de las disposiciones establecidas en la Ley 22/2014 o cualquier otra normativa aplicable en materia

de activos relacionados con el sector inmobiliario.

La Sociedad podrá buscar exposición a "inversiones hoteleras" (de baja rentabilidad o en dificultades financieras) (incluidas empresas operadoras en el sector inmobiliario, fondo de comercio o activos similares vinculados a bienes inmuebles, como los "*fonds de commerce*") a través de una variedad de instrumentos diferentes, incluyendo, directa o indirectamente, a través de una o más sociedades *holding* o sociedades inmobiliarias: (a) la adquisición de participaciones, acciones u otros títulos de propiedad en activos inmobiliarios y/o relacionados con los mismos en el sector de las inversiones hoteleras; (b) la concesión, refinanciación o adquisición de préstamos (incluidos préstamos impagados) garantizados por uno o varios activos inmobiliarios y/o activos relacionados con aquellos; (c) la participación en estructuras de inversión *mezzanine* o (d) invertir en valores de renta variable o fija no cotizados (incluidas acciones, bonos y otros valores) de una entidad que posea o explote uno o más activos inmobiliarios y/o activos relacionados con aquellos. La Sociedad no invertirá en valores que coticen en bolsa, salvo como parte de su gestión temporal de inversiones líquidas (esto es, de efectivo o equivalentes).

De conformidad con el artículo 13.3 de la Ley 22/2014, la Sociedad invertirá al menos el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad en cualquiera de las inversiones anteriores, sin acogerse a ninguna de las excepciones previstas en el artículo 17.1(a) de la Ley 22/2014.

La Sociedad no invertirá en cualesquiera otros sistemas de inversión colectiva relacionados con las inversiones hoteleras, si bien podrá invertir, como parte de la gestión temporal de sus inversiones líquidas, en fondos del mercado monetario u otros fondos líquidos.

## **Parte V. Ejercicio Social y Cuentas Anuales**

### **Artículo 19. Ejercicio Social**

El ejercicio social se extenderá del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Excepcionalmente, el primer ejercicio social comenzará en la fecha de su registro en la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV").

### **Artículo 20. Aplicación del resultado**



La Junta General podrá distribuir el beneficio anual al final de cada ejercicio y de acuerdo con los presentes Estatutos y el Folleto, mediante el pago de un dividendo a los accionistas, una vez haya dotado suficientemente la reserva legal y, en su caso, aquella prevista para cualquier otro fin por mandato de la LSC.

En todo caso, la Junta General podrá acordar la distribución de anticipos de dividendos ordinarios o mínimos anuales, con las limitaciones y cumpliendo lo dispuesto en la LSC.

### **Artículo 21. Principios contables y auditoría**

La Sociedad aplicará los principios y normas contables generalmente aceptados en España según lo establecido en la legislación vigente, incluyendo el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 (PGC). El Auditor resolverá las discrepancias relativas a la interpretación de dichos principios.

El Auditor de Cuentas de la Sociedad no será, en ningún caso, auditor de ningún accionista, circunstancia que deberá ser manifestada expresamente por los accionistas a la Junta General que lo designe y deberá constar en la certificación de los acuerdos pertinentes que se presenten para su inscripción en el Registro Mercantil. Los accionistas, con la mayoría prevista en el artículo 13, nombrarán al Auditor por un plazo de tres (3) años con posibilidad de ser reelegido anualmente.

La Sociedad someterá sus cuentas anuales y su informe de gestión, en su caso, a auditoría por el Auditor, que presentará su informe sobre el resultado de su auditoría al órgano de administración de la Sociedad. A petición de este, la Sociedad solicitará al Auditor que le sean facilitados aquellos documentos de la auditoría y aquellas explicaciones adicionales o la información complementaria que considere necesarios.

## **Parte V. Disolución y Liquidación**

### **Artículo 22. Disolución y Liquidación**

La Sociedad se liquidará por las causas y conforme al régimen previsto en los artículos 360 y siguientes de la LSC. Al iniciarse la fase de liquidación, los administradores cesarán en sus cargos y se nombrará un único liquidador. Dicho

liquidador ejercerá como tal por tiempo indefinido.

\* \* \*