

### Finalidad

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

### Producto: TALAIA HOTELS, SCR, S.A.

El producto es **TALAIA HOTELS, SCR, S.A.**, una Sociedad de Capital-Riesgo constituida de conformidad con la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, cuyo domicilio social es 08008 de Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A, inscrita en el Registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 341, y titular del ISIN ES0177070002 (en adelante, la “Sociedad”).

La Sociedad está gestionada por **NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**, con mismo domicilio que la Sociedad e inscrita en el Registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 153, y página web [www.naviscap.com](http://www.naviscap.com) (en adelante, la “Sociedad Gestora”), y comercializada por la propia Sociedad Gestora a través de ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. (en adelante, “Andbank”), cuyo domicilio social es 28046 de Madrid, Paseo de la Castellana, número 55, 3ª planta.

La autoridad competente encargada de la supervisión del producto es la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “CNMV”), cuyo teléfono es 900 535 015. Este documento ha sido elaborado / revisado por última vez el 6 de noviembre de 2020.

### Advertencia

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

### ¿Qué es este producto?

La Sociedad es una sociedad de capital-riesgo, cuyo tipo social es el de sociedad anónima. La Sociedad invertirá en sociedades del sector de la hostelería, cuyos activos subyacentes sean principalmente inmuebles que constituyan explotaciones de hostelería, como hoteles, dotados de las necesarias instalaciones industriales y elementos de explotación que permitan la explotación de la actividad hotelera, así como del personal laboral propio de los establecimientos hoteleros necesario para el ejercicio de su actividad. Los establecimientos hoteleros estarán situados en las principales zonas turísticas de España, y en especial, en primera línea de playa de las Islas Baleares y las Islas Canarias.

La Sociedad formará parte de un esquema de co-inversión configurado por la Sociedad y por uno o dos vehículos de inversión gestionados por la Sociedad Gestora con la misma política de inversión que la Sociedad. La co-inversión en sociedades participadas se realizará proporcionalmente a la participación que el patrimonio comprometido de cada uno de los vehículos represente sobre el total patrimonio comprometido de todos los vehículos que formen parte de la co-inversión.

Se trata de un producto ilíquido al tratarse de una sociedad de naturaleza cerrada y del funcionamiento de los mercados de capital privado ya que la Sociedad realizará sus inversiones a través de empresas participadas no cotizadas, que por definición son más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas.

El producto va dirigido a aquellos inversores que comprometan un importe mínimo de 1.000.000 euros (sin perjuicio que la Sociedad Gestora pueda autorizar compromisos de 100.000 euros con la finalidad de alcanzar los compromisos previstos) que tengan la consideración de: (i) clientes profesionales según se definen en el artículo 58 del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero (en adelante, “RLMV”); (ii) clientes minoristas que soliciten y renuncien de forma expresa a su tratamiento como minoristas según los artículos 59 y 60 RLMV; y, (iii) clientes minoristas según se definen en el artículo 75.2 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, que declaren por escrito, en documento distinto del contrato relativo al compromiso de inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

Los inversores deberán tener una situación financiera que les permita comprometer el dinero durante la vida total de la Sociedad (6 años, prorrogables hasta un máximo de 2 periodos anuales) y que tengan capacidad de afrontar las posibles pérdidas derivadas de la inversión. El objetivo de los inversores debe ser la búsqueda del crecimiento del capital a largo plazo. Por consiguiente, no deberían invertir en la Sociedad aquellos inversores que carecen de los conocimientos y la experiencia necesarios, así como los clientes con un horizonte de inversión más corto y los que carecen de la capacidad de tolerar los riesgos de la inversión, por ser incompatibles con las características de la Sociedad.

### ¿Qué riesgos asumo y qué podría obtener a cambio?

Indicador resumido de riesgo

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

El indicador es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto produzca pérdidas de dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle; la probabilidad de impago en este producto no recae sobre Sociedad Gestora, sino que depende del rendimiento de los activos subyacentes en los que invierte la Sociedad.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6, en la que: 1 significa «el riesgo más bajo» y 7 significa «el riesgo más alto», lo cual significa que el producto tiene un nivel de riesgo alto, en concreto **«el segundo riesgo más alto»**. El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante toda la vida anteriormente indicada, que se considerará el periodo de mantenimiento recomendado. Tenga en cuenta que el riesgo real puede variar considerablemente en caso de venta anticipada, especialmente si tuviera que vender el producto a un precio inferior al que recibiría de mantener la inversión hasta su vencimiento.

Usted puede tratar de monetizar su participación en la Sociedad mediante transmisión a un tercero. No obstante, tenga en cuenta que la referida transmisión está sujeta al régimen previsto en los documentos legales de la Sociedad. No podrá vender su producto fácilmente o es posible que tenga que vender su producto a un precio inferior respecto a la cuantía que recibiría de mantener la inversión hasta su vencimiento. Esta evaluación es consecuencia de la limitada liquidez que posee la Sociedad y de la probabilidad de que una mala coyuntura del mercado influya en la capacidad de que los activos subyacentes en los que se invierta obtengan o no buenos resultados y/o estos no retornen capital a la Sociedad.

El indicador de riesgos no tiene en cuenta otros riesgos significativos como los de gestión, valoración, regulatorios y fiscales. No existe un mercado líquido para las acciones de la Sociedad y los activos subyacentes en los que se invierta, por lo que la liquidez dependerá de la demanda existente en el mercado. La normativa fiscal aplicable al inversor podría incidir en el rendimiento efectivamente abonado. Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder una parte o la totalidad de su inversión. Si no es posible pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

### Escenarios de rentabilidad

1. La rentabilidad anualizada esperada en los distintos escenarios se realiza durante el tiempo que está invertido el capital.
2. El periodo medio de tenencia es de 5 años.
3. La vida total de la Sociedad de Capital Riesgo es de 6 años (potencialmente + 2 años).

Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en los resultados del índice “Hotel Valuation Index” publicado por HVS y en nuestras estimaciones y escenarios de rentabilidad.

Inversión		1.000.000 euros		
Escenario		1 año	3 años	6 años (recomendado)
Escenario de tensión	Desembolsado	550.000	1.000.000	1.000.000
	Lo que puede recibir	339.000	502.000	324.000
	Rendimiento anualizado	-38,4%	-16,6%	-11,3%
Escenario desfavorable	Desembolsado	550.000	1.000.000	1.000.000
	Lo que puede recibir	435.250	968.827	1.024.000
	Rendimiento anualizado	-20,9%	-1,0%	0,4%
Escenario moderado	Desembolsado	550.000	1.000.000	1.000.000
	Lo que puede recibir	504.000	1.102.000	1.683.000
	Rendimiento anualizado	-8,4%	3,4%	11,4%
Escenario favorable	Desembolsado	550.000	1.000.000	1.000.000
	Lo que puede recibir	504.000	1.361.600	2.058.000
	Rendimiento anualizado	-8,4%	12,1%	17,6%

Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado, el desempeño de las entidades subyacentes y del tiempo que mantenga la inversión o el producto. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados, y no tiene en cuenta una situación en la que no podamos pagarle.

La evolución del mercado en el futuro no se puede predecir con precisión. Los escenarios mostrados son solo una indicación de algunos de los posibles resultados basados en estimaciones de rentabilidad futura, no constituyendo un indicador exacto. Los rendimientos reales variarán en función de la evolución del mercado y podrían ser más bajos.

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

### ¿Qué pasa si TALAIA HOTELS, SCR, S.A. no puede pagar?

No existe un régimen de garantía o régimen de compensación en favor de los accionistas de la Sociedad. Tampoco existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar exitosas y, consecuentemente, el inversor deba asumir que los retornos objetivos iniciales de la Sociedad pueden no ser alcanzados. El rendimiento de las compañías en los que invierta la Sociedad son los que determinarán la posibilidad de impago de la inversión.

### ¿Cuáles son los costes?

#### Costes a lo largo del tiempo

La persona que le asista en la venta de este producto o le asesore al respecto puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes adicionales tendrán en su inversión a lo largo del tiempo.

El presente cuadro muestra el impacto de los costes en el tiempo:

Inversión de 1.000.000 €	Con salida a los 6 años
Costes totales	176.000 €
Impacto anual sobre la reducción del rendimiento	2,93 %

#### Composición de costes

El siguiente cuadro muestra el desglose de los costes de la Sociedad por categoría de costes y su impacto anualizado:

Categoría	Tipo	Importe	Descripción
Costes únicos	Comisión de comercialización	---	Comisión de comercialización inicial (*)
	Gastos de establecimiento	2,00%	Servicios prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad
	Costes de salida	0,0%	No existen como tal
Costes corrientes	Costes operativos	---	Los costes de la compra o venta de las inversiones subyacentes serán variables y dependerán de cada operación y sus características
	Otros costes corrientes	2,60 %	Los costes que suponen la gestión y el mantenimiento de sus inversiones (depositaria, tasas, etc.)
Costes accesorios	Comisión de Gestión a Éxito	Variable	El 20% del exceso de la plusvalía obtenida a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado de 1,20 y hasta el 1,50 más el 25% del exceso de la plusvalía sobre el 1,5 del patrimonio desembolsado

(\*) ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. podrá pactar con sus clientes una comisión de suscripción sobre el importe invertido que, en su caso, percibirá directamente de estos clientes, sin que esto afecte o menoscabe, en modo alguno, a los compromisos de inversión, a los derechos y obligaciones de los inversores y/o a actividad de la Sociedad.

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

Se recomienda mantener la inversión en este producto durante la vida de la Sociedad, es decir 6 años desde su constitución con dos posibles prórrogas anuales. La Sociedad es de naturaleza cerrada y tiene la liquidez limitada, si bien se permitirá la transmisión de acciones según los criterios establecidos en los estatutos de la Sociedad. Los inversores no podrán solicitar el reembolso anticipado de las acciones en ningún momento de la vida de la Sociedad.

### ¿Cómo puedo reclamar?

Cualquier reclamación relacionada con la conducta de la Sociedad Gestora puede ser presentada directamente ante la misma. Habiendo transcurrido dos meses desde la fecha de presentación de la reclamación sin que la misma haya sido resuelta, o si fue denegada su admisión o desestimada su petición, podrá formular la misma ante el Servicio de Reclamaciones de la CNMV sito en 28006 de Madrid, Calle Edison, número 4. Cualquier reclamación en relación con el producto o la conducta de la Sociedad Gestora acerca de este producto puede ser presentada por escrito a:

Destinatario	NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.
Dirección	08008 de Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A

Adicionalmente pueden dirigir sus dudas o reclamaciones a [info@naviscap.com](mailto:info@naviscap.com) o en la página web [www.naviscap.com](http://www.naviscap.com)

### Otros datos de interés

La entidad depositaria de la Sociedad es INVERDIS, S.A., inscrita en el Registro de Entidades Depositarias de la CNMV con el número 211.

Cualquier documentación adicional en relación con el producto se publicará de conformidad con los requisitos legales, y, en todo caso, en el folleto informativo y el acuerdo de suscripción de la Sociedad de Capital Riesgo. Con el fin de obtener información más detallada - y en particular los detalles de la estructura y los riesgos asociados a una inversión en el producto - debe leer estos documentos. Algunos de estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV ([www.cnmv.es/portal/home.aspx](http://www.cnmv.es/portal/home.aspx)).