

Documento de datos fundamentales

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

El producto consiste en acciones de HARVEST HOSPITALITY, F.C.R.E., S.A. (en adelante, "**F.C.R.E., S.A.**") un F.C.R.E. con forma de Sociedad Anónima, inscrito y supervisado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de conformidad con el Reglamento (UE) 345/2013, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos ("**REuVECA**").

El producto será gestionado por HARVEST CAPITAL MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A. (en adelante, la "**Sociedad Gestora**") sociedad gestora autorizada y supervisada por la CNMV (número de registro 208), con dirección web www.harvestcap.es

Este documento ha sido elaborado el [●].

Advertencia

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

¿Qué es este producto?

Tipo

Acciones de un F.C.R.E., S.A. constituido conforme al REuVECA.

Objetivos

El objetivo del F.C.R.E., S.A. es generar valor para sus accionistas mediante la toma de participaciones temporales en empresas de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo y, en particular, con la Política de Inversión. El objeto principal del F.C.R.E., S.A. consiste en la inversión en activos que sean Inversiones Admisibles, y mediante los instrumentos financieros descritos en el artículo 3 y ss. del REuVECA. El F.C.R.E., S.A. como mínimo invertirá el setenta por ciento (70%) del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en activos que sean Empresas en Cartera Admisibles, por medio de instrumentos de capital considerados Inversiones Admisibles, calculadas sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

Dentro del marco anterior, el F.C.R.E., S.A. invertirá en empresas que, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 (d) del REuVECA, sean Empresas en Cartera Admisibles que sean compañías de naturaleza no financiera (incluyendo aquellas entidades cuya actividad principal sea la tenencia de acciones o participaciones emitidas por entidades pertenecientes a sectores no financieros) ni inmobiliaria (excluyendo en este caso empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica). El F.C.R.E., S.A. podrá invertir hasta el treinta por ciento (30%) del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido en la tenencia de acciones o participaciones en compañías que no reúnan las condiciones para ser consideradas Empresas en Cartera Admisibles o bien mediante la utilización de instrumentos que no reúnan las condiciones del artículo 3 (e) del REuVECA; a título meramente ejemplificativo, en compañías no consideradas PYMEs y/o cuya actividad económica no cumpla con los requisitos establecidos a estos efectos en el

artículo 3 letra (d) (iii) REuVECA.

El F.C.R.E., S.A. se centrará en la inversión en proyectos en el sector hotelero, en concreto, en PYMEs (tal y como éstas se definen en el REuVECA) ubicadas en España y el resto de la Unión Europea (en concreto, el F.C.R.E., S.A. invertirá mayoritariamente en oportunidades de inversión localizadas en la Península Ibérica e Italia) – sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá, de forma residual (esto es, no excederá en ningún caso más de un veinte por ciento (20%) de las inversiones del F.C.R.E., S.A.) y en el mejor interés del F.C.R.E., S.A. y sus Accionistas, decidir invertir en proyectos ajenos al sector hotelero (p.ej., con el objetivo de diversificar la cartera y el riesgo, etc.). Dicho remanente se prevé amplio en cuanto a sector, pudiendo ser, entre otros, en el sector del gran consumo, restauración, residencial, la actividad turística y renovables y, en cualquier caso, atenderá a oportunidades de mercado y diversificación de riesgos y cumplirá en todo momento con el REuVECA de conformidad con todo lo anterior.

En particular, el F.C.R.E., S.A. pondrá especial énfasis en la búsqueda, análisis e inversión en oportunidades en materia de gestión hotelera (en adelante, “OpCos”). Dichas OpCos serán (i) sociedades existentes que dispongan de todos los recursos personales necesarios para llevar a cabo la operativa hotelera, es decir, la dirección del hotel, recepción, servicios de restauración, limpieza, mantenimiento y venta de habitaciones y son las arrendatarias de los activos inmobiliarios en los que se lleva a cabo la actividad hotelera (i.e., sin la propiedad inmobiliaria) o (ii), en determinadas situaciones, y siempre en función de la situación financiera y legal de que cada proyecto objetivo, sociedades de nueva creación -tipo joint-venture- (con el fin de evitar riesgos asociados al funcionamiento pasado del proyecto objetivo) que adquirirán todos los recursos anteriormente mencionados para llevar a cabo la operativa hotelera. Del mismo modo: (i) el F.C.R.E., S.A. realizará, cuando así sea posible, inversiones mayoritarias en el capital social de dichas OpCos y (ii) el F.C.R.E., S.A. procurará tener presencia en el órgano de administración de las OpCos.

El periodo de inversión se extenderá hasta un máximo de cinco (5) desde la fecha del cierre inicial del F.C.R.E., S.A., esto es, fecha en que determine la Sociedad Gestora tras la suscripción de un compromiso de inversión por parte de un accionista.

La rentabilidad dependerá fundamentalmente de la capacidad de la Sociedad Gestora para elegir inversiones adecuadas, del comportamiento de las inversiones realizadas por el F.C.R.E., S.A. así como del propio mercado, etc.

Inversor minorista al que va dirigido

El mercado objetivo de este producto incluye (i) aquellos inversores no considerados profesionales de conformidad con la Directiva 2014/65/UE pero que se comprometan a invertir como mínimo 100.000 EUR y que declaren por escrito, en un documento distinto del contrato relativo al compromiso de inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso o la inversión previstos, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.1 a) y b) del REuVECA y (ii) aquellos inversores que tengan la condición de ejecutivos, directores o empleados del F.C.R.E., S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 6.2 del REuVECA.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador resumido de riesgo

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

← →

Riesgo más bajo

Riesgo más alto



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante diez (10) años (con 2 posibles prórrogas anuales). El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada por lo que es posible que recupere menos dinero del que hubiera recuperado si hubiera mantenido la inversión hasta su vencimiento. Ud. únicamente podrá salir del Fondo mediante la venta de sus participaciones a un tercero y las condiciones del mercado influirán considerablemente en la cantidad que recibirá.

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

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6, en la que: 1 significa «el riesgo más bajo», 2 significa «un riesgo bajo», 3 significa «un riesgo medio bajo», 4 significa «un riesgo medio», 5 significa «un riesgo medio alto», 6 significa «el segundo riesgo más alto» y 7 significa «el riesgo más alto».

Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como 7 = «muy alta» y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de la Sociedad Gestora de pagarle como 6 = «muy probable».

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.

Como inversor, usted no corre el riesgo de asumir obligaciones o compromisos financieros adicionales.

Escenarios de rentabilidad

		1 año	5 años	10 años*
Escenario tensión	Lo que puede recibir una vez deducido los costes	8.920,00	3.486,78	5.987,37
	Rendimiento medio cada año	-11%	-10%	-5%
Escenario desfavorable	Lo que puede recibir una vez deducido los costes	8.920,00	8.170,73	12.189,94
	Rendimiento medio cada año	-11%	-2%	2%
Escenario moderado	Lo que puede recibir una vez deducido los costes	8.920,00	12.189,94	25.937,42
	Rendimiento medio cada año	-11%	2%	10%
Escenario favorable	Lo que puede recibir una vez deducido los costes	8.920,00	16.081,57	115.314,38
	Rendimiento medio cada año	-11%	5%	28%

*Periodo de mantenimiento recomendado.

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 10 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 10.000 EUR.

Los escenarios presentados ilustran el importe que podría recibir una vez deducidos los costes y la rentabilidad anual que podría tener su inversión (TIR).

Las hipótesis anteriores están basadas en: (i) las expectativas del sector para entidades de capital-riesgo comparables por tamaño y número de operaciones; y (ii) nuestra experiencia en la gestión de Fondos.

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos del pasado sobre la variación de esta inversión y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado.

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.

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 la Sociedad Gestora no puede pagar?

Las inversiones se realizarán generalmente en mercados donde no existen mecanismos de compensación líquidos. Las comisiones y gastos del F.C.R.E., S.A. afectan a la valoración del mismo. Las operaciones apalancadas, por su propia naturaleza, están sujetas a un elevado nivel de riesgo financiero. Además, durante la vida del F.C.R.E., S.A. pueden acontecer cambios de carácter normativo (incluyendo de carácter fiscal o regulatorio) que podrían tener un efecto adverso sobre el F.C.R.E., S.A., sus partícipes, o sus inversiones. Por todo ello, no puede haber ninguna garantía de que el F.C.R.E., S.A. sea capaz de alcanzar sus objetivos de inversión o de que los inversores recibirán la devolución del capital invertido.

¿Cuáles son los costes?

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

Los importes indicados aquí son los costes acumulativos del producto en sí e incluyen las posibles penalizaciones por salida anticipada.

Las cifras asumen que usted invertirá 10.000 EUR. Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

La persona que le venda 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 tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

Costes estimados a lo largo del tiempo

Inversión 10.000 euros	Con salida después de 1 año	Con salida después de 5 años	Con salida al final del período de mantenimiento recomendado
Costes totales			2.325 EUR
Impacto sobre la reducción del rendimiento (RYI) cada año			0,81%

Los costes estimados a lo largo del tiempo se corresponden con los costes acumulados, en un escenario moderado, al final del periodo de mantenimiento recomendado, coincidiendo éste con el fin de la vida de la inversión.

Composición de los costes

Este cuadro muestra el impacto de los costes sobre las ganancias, para una inversión de 10.000 euros. Los resultados están anualizados asumiendo una vida de la inversión de 10 años.

Costes únicos	Entrada	0%	Impacto de los costes que usted paga al
		0%	

	Salida		hacer su inversión. El impacto de los costes de salida de su inversión.
Costes corrientes	Costes de operación de la cartera		El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto)
	Otros costes corrientes	1%	
		2,25%	El impacto de los costes anuales de la gestión de las inversiones.
Costes accesorios	Comisiones de rendimiento	0%	El impacto de la comisión de rendimiento. Deducimos estas comisiones de su inversión si el producto obtiene una rentabilidad superior a su índice de referencia.
	Participaciones en cuenta	20%	El impacto de la comisión de rendimiento cuando la inversión haya obtenido una rentabilidad superior al 8% (TIR).

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

El producto es de naturaleza cerrada, no estando previstas transmisiones, ni emisiones del mismo para terceros. Asimismo, el producto no cuenta con mecanismos de reembolso o ventanas de liquidez a solicitud del inversor. El periodo de mantenimiento recomendado es de 10 años.

¿Cómo puedo reclamar?

Cualquier reclamación relacionada con la conducta de la Sociedad Gestora puede ser presentada directamente ante la misma.

Cualquier reclamación en relación con el producto o la conducta de la Sociedad Gestora acerca de este producto puede ser presentada por escrito a:

Jurisdicción	Dirección Postal	Dirección email	Sitio web
ESPAÑA	C/ ARIBAU, 152, 1º 1ª – 08036 BARCELONA	relacion.inversores@harvestcap.es	www.harvestcap.es

Otros datos de interés

Cualquier documentación adicional en relación con el producto se publicará en el sitio web de la Sociedad Gestora **www.harvestcap.es**, de conformidad con los requisitos legales, y, en todo caso, en el Folleto Informativo, el Acuerdo de Accionistas y de Gestión y la Carta de Adhesión del F.C.R.E., S.A.

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. Estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV (www.cnmv.es/portal/home.aspx)