

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

Denominación del producto: Acciones de **STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.**

Nombre del productor: NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. (en adelante, la "Sociedad Gestora")

www.naviscap.com

Dirección: 08008 de Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A

ISIN del producto: ES0176348003

Para más información, llame al +34 93 355 49 73

Autoridad competente del productor: Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV")

Fecha de elaboración de este documento: 4 de noviembre de 2021

Advertencia

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

¿Qué es este producto?

Tipo El producto consiste en acciones de **STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.** (en adelante, la "Sociedad"), sociedad de capital-riesgo constituida de conformidad con la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo, cuyo objeto principal es la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

Objetivos 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.

La Sociedad se constituye con una duración definida de seis (6) años a contar desde la fecha de su constitución, el 6 de noviembre de 2020, sin perjuicio de que pueda prorrogarse durante dos (2) períodos anuales más.

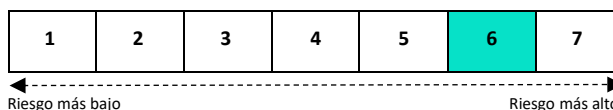
Inversor minorista al que va dirigido Podrán ser accionistas de la Sociedad aquellos inversores que comprometan, al menos, 2.000.000 euros (sin perjuicio que la Sociedad Gestora pueda autorizar compromisos de 250.000 euros con la finalidad de alcanzar los compromisos previstos), que tengan la consideración 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.

Se requiere que los accionistas tengan conocimientos de la iliquidez del producto 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.

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 períodos 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 (IRR)



Este indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante toda la vida de la Sociedad, que se considera el periodo de mantenimiento recomendado. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero que si mantiene su inversión hasta su vencimiento.

Usted no podrá salir anticipadamente de la Sociedad, salvo que transmita las acciones a un tercero. No obstante, tenga en cuenta que la referida transmisión está sujeta a las limitaciones y 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.

El indicador resumido de riesgos 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 la Sociedad Gestora, sino que depende del rendimiento de las inversiones subyacentes en los que invierte la Sociedad. Hemos clasificado este producto en la clase de

riesgo 6 en una escala de 7, 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». Esta clasificación de riesgo del producto se realiza según la metodología descrita en la normativa. 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 las inversiones 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 para la Sociedad tales como los de gestión, valoración, regulatorios y fiscales. No existe un mercado líquido para las acciones de la Sociedad y las empresas en las 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. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido.

Escenarios de rentabilidad

Inversión: 10.000 euros		1 año	3 años	6 años (recomendado)
Escenarios				
Escenario de tensión	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	3.280	4.450	3.205
	Rendimiento medio cada año	-40,4%	-18,5%	-11,3%
Escenario desfavorable	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	4.380	8.450	9.205
	Rendimiento medio cada año	-20,4%	-5,2%	-1,3%
Escenario moderado	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	4.930	10.450	14.554
	Rendimiento medio cada año	-10,4%	1,5%	7,6%
Escenario favorable	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes	4.930	3.000	20.554
	Rendimiento medio cada año	-10,4%	-23,3%	17,6%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos seis (6) años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta diez mil euros (10.000.-€). Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión (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). Puede compararlos con los escenarios de otros productos.

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.

Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente, lo que significa que es difícil determinar la cantidad que usted recibiría si lo vende antes de que finalice su periodo de mantenimiento recomendado. Usted no podrá venderlo anticipadamente o tendrá que pagar un coste elevado o sufrir una pérdida considerable si lo hace.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, e incluyen los costes relativos 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 STONEHENGE 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.

Adicionalmente, los inversores deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante diez (10) años, prorrogable durante dos (2) periodos anuales más, y soportar una pérdida de capital del cien por cien (100%) comprometido. Es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido en riesgo.

¿Cuáles son los costes?

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

Los importes indicados aquí son los costes acumulativos del producto en sí correspondientes al periodo de mantenimiento recomendado. Las cifras asumen que usted invertirá diez mil euros (10.000.-€). Las cifras son estimaciones, por lo que pueden cambiar en el futuro.

Costes a lo largo del tiempo	Inversión: 10.000 euros	
		Con salida a los 6 años
	Costes totales	2.446,25
Impacto sobre la reducción del rendimiento (RIY) cada año	4,08%	

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.

El siguiente cuadro muestra: (i) el impacto correspondiente a cada año que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del periodo de mantenimiento recomendado; y, (ii) el significado de las distintas categorías de costes.

Este cuadro muestra el impacto sobre el rendimiento por año			
Composición de los costes	Costes únicos	Costes de entrada	0,54% ¹ El impacto de los costes que usted paga al hacer su inversión. Esta cantidad incluye los costes de distribución de su producto.
		Costes de salida	0,00% El impacto de los costes de salida de su inversión a su vencimiento.
	Costes corrientes	Costes de operación de la cartera	0,00% El impacto de los costes que tendrán para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto.
		Otros costes corrientes	2,45% El impacto de los costes anuales de la gestión y el mantenimiento de las inversiones.
	Costes accesorios	Comisiones de rendimiento	0,00% 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	1,09% El impacto de las participaciones en cuenta (carried interest).

¹ Incluye la comisión de suscripción máxima del uno por ciento (1,5%) sobre el importe invertido que la entidad comercializadora podrá pactar con los inversores y que, en su caso, percibirá directamente de estos inversores, 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 la actividad de la Sociedad.

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

Las acciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio de la Sociedad a prorrata de su participación en el mismo, por lo que el periodo de mantenimiento recomendado de la inversión es la duración de la Sociedad, es decir, seis (6) años desde la fecha de la constitución de la Sociedad, el 6 de noviembre de 2020, sin perjuicio de que pueda prorrogarse durante dos (2) periodos anuales más.

Los inversores no podrán solicitar el reembolso anticipado de las acciones en ningún momento de la vida de la Sociedad. Sin embargo, podrían transmitir sus acciones a terceros en el mercado secundario cuando hayan transcurrido dos (2) años a contar desde la constitución de la Sociedad o, bien, exista autorización expresa de la junta general de accionistas de la Sociedad. En ambos casos, los inversores que tengan intención de transmitir total o parcialmente sus acciones deberán notificarlo por escrito al órgano de administración de la Sociedad dentro del plazo de quince (15) días naturales desde la recepción de la oferta por el adquirente, comunicando toda la información acerca del adquirente (el número de acciones que desea adquirir, las condiciones de pago, el precio ofrecido por el adquirente y las condiciones de adquisición de las mismas, así como las garantías ofrecidas, en su caso, para el pago de las acciones). El órgano de administración de la Sociedad dará traslado a los demás accionistas en el plazo de diez (10) días hábiles desde su recepción, y estos en el plazo de veinte (20) días naturales a contar desde la recepción de la comunicación podrán manifestar su voluntad de adquirir las acciones ofrecidas. En el supuesto de que sean varios los accionistas que desean ejercitar su derecho de adquisición preferente, las acciones serán adquiridas en proporción a su participación en el capital social. Transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles desde que se notificó al órgano de administración la intención de transmitir las acciones sin que el resto de los accionistas haya contestado, se considerará que la autorización para la venta ha sido concedida. La transmisión deberá efectuarse en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles a contar desde la fecha de la comunicación realizada por el accionista al órgano de administración a la Sociedad.

¿Cómo puedo reclamar?

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
Email	info@naviscap.com

Este servicio está obligado a atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus clientes le presenten en el plazo máximo de dos (2) meses. Habiendo transcurrido dos (2) 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.

Otros datos de interés

La entidad depositaria de la Sociedad es BANCO INVERSIS, 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. 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. El folleto informativo está disponible en la página web de la CNMV (<https://www.cnmv.es/Portal/Consultas/IndexeCR.aspx>).

FIRMAN EL PRESENTE DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES A LOS EFECTOS OPORTUNOS

Don Stephan Koen
Apoderado solidario y miembro del consejo de administración de
NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.

Don Julio Hellín Cervantes
Apoderado mancomunado de
BANCO INVERGIS, S.A.

Don Francisco de Asís Elías Morales
Apoderado mancomunado de
BANCO INVERGIS, S.A.