# DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES DEL PRODUCTO

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

## ACTYUS HOSPITALITY FUND II, FCR - CLASE D

### Producto

**Información general**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Producto:** | ACTYUS HOSPITALITY FUND II, FCR - CLASE D | **ISIN:** | |
| **Entidad:** | ACTYUS PRIVATE EQUITY SGIIC, S.A.U. (la "Sociedad Gestora") | **Grupo:** | ANDBANK |
| **Dirección web:** | https://actyus.com/ | **Regulador:** | Comisión Nacional del Mercado de Valores |
| **Fecha documento:** | 30 de abril de 2026 | **Para más información, llame al:** | 91 000 59 37 |

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

### ¿Qué es este producto?

**Tipo de Producto:**

El Fondo pertenece a la categoría: Fondo de Capital Riesgo. Se regirá por 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 ("Ley 22/2014").
En el siguiente enlace puede encontrar más información sobre el Fondo (Folleto, Reglamento de Gestión, Informe Anual, etc.):
https://actyus.com/
El depositario de este fondo es BANCO INVERSIS, S. A.

**Plazo:**

El Fondo, se constituye con una duración de seis (6) años, a contar desde la Fecha de Cierre Inicial. Esta duración podrá incrementarse en dos (2) periodos sucesivos, de un año cada uno, por decisión de la Sociedad Gestora, a su discreción.

**Objetivos de Inversión:**

La Sociedad Gestora invertirá los activos del Fondo de conformidad con la Política de Inversión el Reglamento de Gestión del Fondo.
Las Entidades Participas en las que invertirá el Fondo serán entidades titulares de la plena o mayoritaria, propiedad o derecho de uso suficiente, de activos inmobiliarios destinados a explotaciones de hostelería, tales como hoteles, dotados de las necesarias instalaciones industriales, equipamiento y elementos de explotación que permitan la explotación de la actividad hotelera.
El ámbito geográfico de las Entidades Participadas será nacional.

De acuerdo con el Reglamento 2020/852 del Parlamento Europeo y Consejo de 18 de junio de 2020, las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para los activos económicos medioambientales sostenibles. En el Anexo de Sostenibilidad del Reglamento puede encontrar más información.

**Inversor no profesional al que va dirigido:**

El Fondo se dirige principalmente a (i) clientes profesionales tal y como están definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "LMV"), (ii) contrapartes elegibles en los términos del artículo 196 de la LMV, así como a (iii) administradores, directivos o empleados de la Sociedad Gestora y (iv) otros inversores aptos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 de la LECR:

Esta clase está dirigida a aquel Partícipe que cumpla algunas de las condiciones siguientes: Compromiso mínimo de inversión mayor a dos millones de euros (2.000.000 €).

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

### Indicador de riesgo

El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante 6 años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero.

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.

Riesgo más bajo Riesgo más alto

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo [6] en una escala de 7, en la que 6 significa «el segundo riesgo más alto».
Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como «alta» y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de pagarle como «muy probable».

Esta evaluación es consecuencia de la limitada liquidez que el Fondo y de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en la capacidad de que las sociedades en las que se invierta obtengan o no buenos resultados y/o estas no retornen capital al Fondo, y, por tanto, en la capacidad de la Sociedad Gestora de pagarle. Las pérdidas totales que puede sufrir no superarán el importe invertido. El indicador de riesgo tiene en cuenta los riesgos de liquidez, mercado y crédito, por lo que riesgos de importancia significativa para el Fondo tales como los riesgos de gestión, valoración, regulatorios y fiscales, no se encuentran incluidos. La liquidez dependerá de la demanda existente en el mercado secundario. Este producto no incluye protección alguna contra la evolución futura del mercado, por lo que podría perder parte o la totalidad de su inversión.

Este indicador resumido de riesgo no tiene en cuenta el eventual riesgo de sostenibilidad del producto.
Cualquier otro riesgo no relevante no incluído en el Indicador de Riesgo está descrito en el folleto.

### Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud.
Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

| **Periodo de mantenimiento recomendado:** | **6 años** | |
|---|---|---|
| **Inversión:** | **€10.000** | |
| **Escenarios** | | **En caso de salida después de 6 años** |
| **Mínimo:** | **No hay una rentabilidad mínima garantizada. Podría perder una parte o la totalidad de su inversión.** | |
| Tensión | **Lo que podría recibir tras los costes** | €7.540 |
| | Rendimiento medio cada año | -7,86% |
| Desfavorable | **Lo que podría recibir tras los costes** | €11.120 |
| | Rendimiento medio cada año | 3,12% |
| Moderado | **Lo que podría recibir tras los costes** | €15.460 |
| | Rendimiento medio cada año | 13,52% |
| Favorable | **Lo que podría recibir tras los costes** | €18.340 |
| | Rendimiento medio cada año | 19,74% |

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

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en un escenario de datos del pasado sobre la variación de inversiones similares y no constituyen un indicador exacto, puesto que la dinámica de los flujos de caja de entrada y de salida es impredecible. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado, los activos 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. Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente, lo que significa que es difícil determinar la cantidad que usted recibiría si lo vende antes de su fecha de vencimiento. Usted tendrá que pagar un coste elevado o es posible que pueda sufrir una pérdida considerable si trata de monetizar su inversión de manera anticipada.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

## ¿Qué pasa si la Sociedad Gestora no puede pagar?

Al tratarse de un Fondo de Capital Riesgo, el hecho de que la Sociedad Gestora experimentase una situación de insolvencia corporativa no afectaría al patrimonio invertido en el producto. El rendimiento de las entidades subyacentes en los que invierta el Fondo son los que determinarán la posibilidad de impago de la inversión.

## ¿Cuáles son los costes?

### Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran las cantidades que se detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estas cantidades dependen de cuánto invierta y durante cuánto tiempo tenga el producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía hasta el periodo de mantenimiento recomendado del producto. Hemos asumido:

- Se invierten 10.000 EUR.

- Se asume que el producto evoluciona en virtud de lo establecido en el escenario moderado.

| Plazo de la inversión | En caso de salida después de 6 años |
|---|---|
| **Costes Totales** | **1.425 €** |
| Impacto del coste anual (*) | 3,33% |

(*)Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 16,85% antes de deducir los costes, del 14,73% después de deducir los costes de gestión y los gastos operativos y del 13,52% después de deducir la comisión de resultados. No presenta comisión de suscripción.

Es posible que compartamos parte de los costes con la persona que le vende el producto para cubrir los servicios que le presta.

### Composición de los costes

El siguiente cuadro muestra el impacto al periodo de mantenimiento recomendado (6 años) de los diferentes tipos de costes asociados al producto y el significado de las distintas categorías de costes.

| Costes únicos a la entrada o salida | | Incidencia anual en caso de salida después de 6 años (*) |
|---|---|---|
| **Costes de entrada** | No hay comisión de entrada para este producto. | 0 € |
| **Costes de salida** | No hay comisión de salida para este producto. | 0 € |
| **Costes recurrentes cargados cada año** | | |
| **Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento** | 2,12% del valor de su inversión por año.<br>Se incluyen la comisión por gestión, costes de depositaria y otros costes operativos, como por ejemplo gastos de auditoría. Esto es una estimación. | 128 € |
| **Costes de operación** | 0,00% del valor de su inversión por año. | 0 € |
| **Costes accesorios cargados en circunstancias específicas** | | |
| **Comisiones sobre resultados (y participación en cuenta)** | 1,21% del valor de su inversión por año.<br>Esto es es una estimación basada en la comisión de éxito para el caso moderado a 6 años, el importe final variará en función de los resultados de su inversión.(**) | 109 € |

(*) Las cifras muestran la incidencia anual si se mantiene la inversión durante todo el período recomendado.

(**)La Sociedad Gestora percibirá una comisión de éxito, cuyo importe final se determinará al final de la vida del Fondo, una vez devuelto a los partícipes la totalidad de los importes desembolsados y un Retorno Preferente del 8%. Después se aplicará un catch-up a favor de la Gestora hasta alcanzar el 20% y, sobre el exceso, un reparto 80% partícipes / 20% Gestora.

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

### Período de mantenimiento recomendado: 6 años

Las participaciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo a prorrata de su participación en el mismo, por lo que el periodo de mantenimiento de la inversión es la duración del Fondo. No obstante, el partícipe podrá transmitir las participaciones del Fondo a un tercero. Toda transmisión de participaciones deberá contar con la autorización previa y expresa de la Sociedad Gestora para que surta efectos frente el Fondo.

Los partícipes que tengan intención de transmitir total o parcialmente sus participaciones deberán notificarlo por escrito a la Sociedad Gestora, con una antelación mínima de diez (10) hábiles días a la fecha prevista de la transmisión, indicando (i) la identidad del adquirente propuesto; (ii) el número de participaciones objeto de transmisión; (iii) el compromiso del adquirente propuesto de subrogarse en los Compromisos de Inversión pendientes de desembolso, en su caso; y (iv) la fecha prevista de transmisión.

La Sociedad Gestora sólo podrá denegar o condicionar la autorización solicitada de forma motivada, notificándoselo al partícipe que pretenda transmitir su participación dentro del plazo de siete (7) días hábiles a contar a partir del día en el que la Sociedad Gestora reciba la notificación del transmitente. En defecto de notificación de parte de la Sociedad Gestora se entenderá que la transmisión queda autorizada en los términos propuestos por el partícipe.

No existe comisión por reembolso.

## ¿Cómo puedo reclamar?

Podrá formular su queja o reclamación al Servicio de Atención al Cliente dela Sociedad Gestora bien por escrito o por medios informáticos, electrónicos o telemáticos, la cual se resolverá en un plazo máximo de un mes. En caso de disconformidad con la resolución o si ha transcurrido el plazo indicado sin que se haya emitido ningún pronunciamiento, puede formular su reclamación ante los servicios de reclamaciones del supervisor - CNMV.

- **Formulario web:** www.actyus.com/contacto
- **Escrito postal o presencial:** C/ Serrano, 37, 28001 Madrid
- **Email:** atencioncliente@actyus.com

## Otros datos de interés

En caso de desear ampliar la información, puede consultar toda la información referente al Fondo en la web de la Sociedad Gestora https://actyus.com, de acuerdo a los requisitos legales y en todo caso el Folleto y el Reglamento de Gestión del Fondo. Asimismo, podrá encontrar dichos documentos en la página web de la CNMV, www.cnmv.es