

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 ayudarlo a compararlo con otros productos.

Producto

INVEREADY TERRAM I FILPE, S.A. (Clase B)

INVEREADY ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A (la “Sociedad Gestora”)

Web: www.inveready.com

Contacto: inversor@inveready.com / 93.180.72.60

Entidad reguladora: Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”)

Número inscripción en CNMV: XXX

Fecha de registro en CNMV: XXX

ISIN del producto: XXX

Entidad depositaria: Cecabank, S.A.

Está a punto de adquirir un producto complejo que puede ser difícil de comprender.

¿Qué es este producto?

Tipo	INVEREADY TERRAM I FILPE, S.A. (la “Sociedad” o “INV TERRAM I”) es un Fondo de Inversión a Largo Plazo Europeo (FILPE/ELTIF), que se registró por el Reglamento (UE) 2015/760 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2015, sobre los fondos de inversión a largo plazo europeos, modificado por el Reglamento (UE) 2023/606, así como por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, y por las futuras actualizaciones acaecidas o que acaezcan de dicha normativa.
Plazo	Duración de 10 años, dando comienzo a sus actividades el día de su inscripción en la CNMV. Ampliable dicho plazo en una o varias prórrogas anuales, hasta un máximo de cuatro años.
Objetivos	La Sociedad tiene como objetivo la financiación a largo plazo de empresas, de conformidad con el Reglamento (UE) 2015/760 modificado por el Reglamento (UE) 2023/606, invirtiendo como mínimo el 95% de su patrimonio en operaciones de financiación concedidas a Empresas en Cartera Admisibles. La Sociedad invertirá en empresas consolidadas y con potencial de crecimiento situadas principalmente en Europa, con especial foco en España, Francia y Portugal, pudiendo asimismo realizar inversiones de forma accesoría en otros Estados miembros de la UE y, en terceros países que no figuren en listas de jurisdicciones no cooperadoras. La Sociedad instrumentará su inversión mediante la concesión de préstamos y la adquisición de instrumentos de deuda, capital o cuasi capital emitidos por Empresas en Cartera Admisibles. La Sociedad tiene carácter generalista, si bien constituyen sectores de interés prioritario los enmarcados dentro de la política y estrategia de inversión de la Sociedad Gestora. Las inversiones se estructurarán principalmente mediante operaciones de crédito y financiación estructurada, incluyendo deuda senior garantizada, deuda subordinada y otros instrumentos de deuda, capital o cuasi capital, sin perseguir la adquisición de posiciones de control en las sociedades participadas. La Sociedad dirigirá sus inversiones principalmente a sociedades operativas o vehículos titulares de activos reales en los sectores inmobiliario, infraestructuras e infraestructuras sociales, energía y transición energética, así como otros activos reales con características similares. La Sociedad se centrará en empresas consolidadas y con potencial de crecimiento a futuro que cumplan con una o varias de las siguientes características: (i) Tener un modelo de negocio claro y una ventaja competitiva diferencial; (ii) Estar dirigidas por un equipo gestor sólido; (iii) Generación consistente de cash-flow y resultados suficientes para la atención de los compromisos adquiridos; (iv) Operar en sectores con potencial crecimiento tanto orgánico como vía adquisiciones; (v) Promover características medioambientales y sociales; (vi) Contar con planes de expansión internacional. El plazo de las operaciones de financiación tendrá generalmente una duración entre dos (2) y seis (6) años ampliables. En ningún caso superarán la vida de la Sociedad. La Sociedad podrá asumir endeudamiento por un importe que no supere el 50% de su valor liquidativo, con el objetivo de contribuir a incrementar el rendimiento ofrecido a los inversores. Los costes financieros incurridos en esta operativa serán asumidos por la Sociedad y no se incluyen en las estimaciones de costes.
Inversor minorista al que va dirigido	Los inversores a los que se dirigirá la colocación de las acciones de la Sociedad serán principalmente empresas de inversión, inversores cualificados, administraciones públicas e inversores privados, tanto personas físicas como jurídicas, los cuales podrán tener tanto la consideración de clientes profesionales como de minoristas, según lo previsto en el Reglamento (UE) 2015/760. Se deja expresa constancia que los inversores minoristas (inversores con un Compromiso de Inversión equivalente a un importe $\geq 15.000.000$ € y $< 20.000.000$ €) a los que se dirigirá la colocación de las acciones de la Sociedad serán los enmarcados en el artículo 30 del Reglamento (UE) 2015/760, estos son, inversores con un compromiso de inversión como mínimo de 100.000 euros, respecto de los cuales se haya llevado a cabo una evaluación de idoneidad y declaren por escrito que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto. Se requiere que todos los accionistas tengan conocimiento de la iliquidez del producto al tratarse de un fondo de inversión a largo plazo europeo de carácter cerrado. Adicionalmente, los accionistas deberán tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido en riesgo. El objetivo de los accionistas debe ser la búsqueda de rentabilidad a largo plazo mediante la financiación de empresas admisibles. Por consiguiente, no deberían invertir aquellos inversores (el “mercado objetivo negativo”) que carecen de los conocimientos y la experiencia necesarios en inversión alternativa; inversores con un horizonte de inversión más corto que la duración de la Sociedad; e inversores que carecen de la capacidad de tolerar los riesgos y la iliquidez de la inversión se consideran incompatibles con las características de la Sociedad.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante toda la vida de la Sociedad. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos capital. Usted no podrá salir anticipadamente de la Sociedad, salvo que transmita las participaciones de la Sociedad a un tercero conforme a lo establecido en los Estatutos. No podrá vender su producto fácilmente o podrá tener que vender su producto a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá. La Sociedad no posee una protección del capital contra el riesgo de mercado, ni una garantía del capital contra el riesgo de crédito. El indicador resumido de riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. El indicador de riesgo tiene en cuenta los riesgos de liquidez, el producto pierda dinero

debido a la evolución de los mercados o por no poder devolver el capital aportado. Este indicador tiene en cuenta el eventual riesgo de sostenibilidad del producto. 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». 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. Este Fondo no es adecuado para inversores que prevean retirar su dinero antes del vencimiento.

Escenarios de rentabilidad

Inversión

10.000 €

Escenarios Rentabilidad para el período de mantenimiento de la inversión

Mínimo	No hay una rentabilidad mínima garantizada. Podría perder una parte o la totalidad de su inversión	
Escenario de tensión	Lo que se puede recibir una vez deducidos los costes	9.000 €
	Rendimiento medio cada año	-3%
Escenario desfavorable	Lo que se puede recibir una vez deducidos los costes	10.500 €
	Rendimiento medio cada año	2%
Escenario moderado	Lo que se puede recibir una vez deducidos los costes	12.500 €
	Rendimiento medio cada año	8%
Escenario favorable	Lo que se puede recibir una vez deducidos los costes	13.000 €
	Rendimiento medio cada año	14%

1. Escenario de tensión: Escenario en que el inversor puede sufrir una pérdida patrimonial importante, de aproximadamente el -3% de lo invertido.
2. Escenario desfavorable: Escenario en que el inversor puede obtener una TIR de aproximadamente el +2%.
3. Escenario moderado: Obtención de una rentabilidad anual igual a la tasa crítica de rentabilidad (Hurdle rate) de hasta el 8%.
4. Escenario favorable: Una TIR superior al Hurdle rate (8%), el inversor puede recibir una TIR de hasta el 14%.

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€. Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos. 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 los datos del pasado sobre la variación de esta inversión y no constituyen un indicador exacto. Destacar que rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga la inversión. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados y tiene en cuenta una situación en la que no se pueda devolver el capital aportado. 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 liquidación. Usted no podrá venderlo anticipadamente o tendrá que pagar un coste elevado o sufrir una pérdida considerable si lo hace.

Los accionistas de la Sociedad asumen y aceptan los riesgos y falta de liquidez asociados con la inversión de la Sociedad. El valor de las inversiones puede subir o bajar, circunstancia que los inversores asumen incluso a riesgo de no recuperar el importe invertido, en parte o en su totalidad.

¿Qué pasa si INV TERRAM I no puede pagar?

No existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar exitosas y, consecuentemente, el inversor debe asumir que los retornos objetivo-iniciales de la Sociedad pueden no ser alcanzados.

Adicionalmente, los accionistas deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante la vida de la Sociedad y soportar una pérdida de capital del 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) 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, recurrentes y accesorios.

Los importes indicados en el siguiente cuadro son los costes acumulativos estimados del producto correspondientes al periodo de mantenimiento recomendado. No 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.

Inversión (10.000€)

Escenarios	Período Mantenimiento Inversión (10 años)
Costes estimados totales acumulados	1.850 €

La persona que le informe o asesore en este producto podría imputarle otros costes adicionales. En tal caso, dicha persona debería facilitarle información acerca de estos costes y mostrarle los efectos que tendrían en su inversión a lo largo del tiempo.

Composición de los costes: El siguiente cuadro muestra el impacto aproximado correspondiente al desglose que pueden tener los diferentes tipos de costes en el rendimiento de la inversión al final del periodo de mantenimiento recomendado y el significado de las distintas categorías de costes.

Costes únicos de entrada y salida	Costes de entrada y comisión de colocación	250€	No se generará impacto de los costes de entrada que usted paga al hacer su inversión. El impacto de los costes ya se incluye en el precio. Con respecto a la Comisión de colocación, por importe de 250 €, serán asumidos por la Sociedad. Los gastos de colocación afectarán equitativamente a todos los inversores, independientemente del canal de comercialización, y estableciéndose en todo caso, un gasto máximo del 2,5% del Patrimonio Total Comprometido de la Sociedad. Esta es la cantidad máxima que pagará y podría pagar menos.
	Costes de salida	0€	El impacto de los costes de salida de su inversión a su vencimiento.

Costes corrientes	Comisión de gestión	1.450€	La Sociedad Gestora percibirá una comisión fija anual de gestión sobre el Capital Comprometido durante el Periodo de Inversión, este es, cuatro (4) años a contar desde la inscripción de la Sociedad en el registro administrativo de la CNMV y haya la primera entrada de inversores en el primer cierre, y sobre el coste de la cartera viva con posterioridad, variable según el Compromiso de Inversión de cada inversor, según el siguiente esquema: Clase A (>= 20M€): 1,35%; Clase B (>= 15M€ y < 20M€): 1,45%; Clase C (>= 10M€ y < 15M€): 1,55%; Clase D (>= 5M€ y < 10M€): 1,65%; Clase E (< 5M€): 1,75% A tales efectos, se crearán Clases de acciones en base a los distintos tramos del Compromiso de Inversión reflejados en el párrafo anterior. Con respecto a las Acciones de la Clase B: accionistas con un Compromiso de Inversión >= 15.000.000 € y < 20.000.000 €.
-------------------	---------------------	--------	---

detráidos (*)			Los inversores que inviertan desde una sociedad gestionada por Arraigo V&P SGEIC SA se considerarán Clase A. Asimismo, serán titulares de acciones Clase A los Accionistas miembros del equipo ejecutivo y resto de miembros del personal del Grupo de la Sociedad Gestora. La Comisión de Gestión se liquidará trimestralmente. Excepcionalmente, en los dos primeros trimestres siguientes a la constitución de la Sociedad se podrá cobrar de forma anticipada, también se podrá cobrar de forma anticipada a aquellos que entren en cierres posteriores. Se entiende por cartera viva el conjunto de participaciones en sociedades participadas e instrumentos financieros en vigor que permanezcan en el balance de la Sociedad, valorados a su coste de adquisición ajustado por desinversiones parciales, reembolsos o provisiones de valoración. En caso de revertirse alguna provisión, el capital gestionado se incrementará nuevamente por el importe revertido a partir del momento del ajuste.
	Otros costes corrientes	150€	Se desglosan de la siguiente forma: gastos operativos de la Sociedad (auditoría, asesoría legal, gastos generales) por un importe estimado de 130 €. Gastos de Depositaria: el coste asciende a 20 €, que corresponde al 0,035% del Patrimonio Neto (mínimo 3.000 € anuales) a la fecha de devengo, que será cobrado directamente por la Entidad Depositaria (Cecabank, S.A.)
Costes accesorios detraídos	Carried interest	n/d	La Sociedad ofrecerá a la Sociedad Gestora y al Equipo Gestor, el derecho a percibir un retorno relacionado con la rentabilidad financiera de las inversiones realizadas por la Sociedad que será calculado en función de la evolución de su rentabilidad en términos de Tasa Interna de Retorno (TIR) o un porcentaje de beneficio obtenido por la Sociedad (Carried Interest y catch-up). El Carried Interest se establecerá como un porcentaje variable sobre el retorno para el accionista de su participación en la Sociedad, que se devengará con ocasión de la/s desinversión/es en la Sociedad por parte de sus accionistas, y será calculado según se establece a continuación: a) Se establecerá un Tasa Crítica de Rentabilidad –Hurdle Rate– calculada como el evento de rentabilidad que acaezca antes entre la devolución del 125% del importe desembolsado o el 8% anual de rentabilidad TIR, calculado en base a un año de 365 días, de tal forma que el Carried Interest solo se devengará en favor de la Sociedad Gestora y del Equipo Gestor en caso de que cada uno de los accionistas de la Sociedad haya recibido previamente, en concepto de devolución de aportaciones y/o dividendos de la Sociedad o de precio de venta de sus acciones en la Sociedad (a) un retorno de su inversión igual a las respectivas aportaciones de los accionistas en cada momento en la Sociedad (la “Aportación” o “Aportaciones”, según corresponda en cada caso), más (b) un interés del 8% anual o un 25% de rentabilidad total (neto de Comisión de Gestión y de Retribución de Ejecución). En este sentido, si el Hurdle Rate para el accionista de la Sociedad es inferior a dicho importe, el Carried Interest será igual a cero, es decir el retorno será íntegramente para los accionistas. b) Si el Hurdle Rate para el accionista supera el 8% de TIR o el 125% de devolución del importe desembolsado, el Carried Interest será del 20% a partir de dicho umbral el catch-up se establecerá como mecanismo de distribución conforme al cual, una vez que los Inversores hayan recibido íntegramente (i) la devolución de sus Aportaciones y (ii) Hurdle Rate, el cien por cien (100 %) de las Distribuciones Netas se asignará a la Sociedad Gestora y del Equipo Gestor hasta que este haya percibido un importe tal que su participación acumulada en los beneficios de la Sociedad equivalga al porcentaje de Participación en Beneficios (Carried Interest) pactado sobre el total de beneficios distribuidos por encima de las Aportaciones y del Hurdle Rate. Orden de Distribuciones. Las Distribuciones Netas de la Sociedad se aplicarán en el siguiente orden: a) Devolución de Capital: En primer lugar, a los Inversores, hasta la devolución íntegra de sus Aportaciones. b) Hurdle Rate: En segundo lugar, a los Inversores, hasta que hayan recibido el Hurdle Rate. c) Catch-Up a la Sociedad Gestora y el Equipo Gestor: En tercer lugar, el 100 % de las Distribuciones Netas se asignará a la Sociedad Gestora y el Equipo Gestor hasta que este haya recibido un importe tal que su participación acumulada en los beneficios equivalga al 100% del total de beneficios distribuidos por encima de la Devolución de Capital y Hurdle Rate. d) Distribución Final (Split): A partir de ese momento, las Distribuciones Netas restantes se asignarán en un 80% a los Inversores y en un 20% a la Sociedad Gestora y el Equipo Gestor. Esta comisión se devengará en el momento de la devolución de aportaciones o pago de dividendos a los Accionistas y tendrá en cuenta la rentabilidad de todos los fondos desembolsados y el momento de su desembolso y reembolso o distribución a los Accionistas. Durante la vida de la Sociedad, con anterioridad a cada distribución a los Accionistas, la Sociedad realizará un cálculo de la Comisión de Éxito para comprobar si, conforme a lo previsto en el presente apartado se ha producido un devengo de dicha comisión.

(*) No están incluidos en este apartado los posibles costes financieros relacionados con la obtención de deuda financiera por parte de la Sociedad.

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

La inversión está condicionada al compromiso de inversión y se desembolsa de forma progresiva, según los distintos *capital calls* que se realicen durante el período de inversión. Su retirada se produce una vez finalizado el período de desinversión, en base a la venta de activos de los que sea propietaria INV TERRAM I, estimando este período en 10 años, a contar desde el día de inscripción en la CNMV de la Sociedad, pudiendo ampliarse dicho plazo en una o varias prórrogas anuales hasta un máximo de cuatro años. En el supuesto caso de salida anticipada es posible que recupere menos capital.

Las acciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el capital social de la Sociedad a prorrata de su participación en la misma, por lo que el período de mantenimiento de la inversión es la duración de la Sociedad. No obstante, el accionista, por su cuenta propia, podrá transmitir las acciones de la Sociedad a un tercero acorde con lo establecido en los Estatutos de la Sociedad y con la autorización previa de la Sociedad Gestora.

Los accionistas que tengan intención de transmitir total o parcialmente sus acciones deberán notificarlo por escrito a la Sociedad Gestora, con una antelación mínima de quince (15) días hábiles a la fecha prevista de la transmisión, indicando (i) la identidad del adquirente propuesto; (ii) el número de acciones 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.

Toda transmisión de acciones deberá contar siempre con la autorización previa y expresa de la Sociedad Gestora para que surta efectos frente a la Sociedad. De conformidad con el Reglamento (UE) 2015/760, la Sociedad no prevé ventanas de liquidez ordinarias durante su vida. No existe un mercado secundario organizado ni líquido de acciones en este tipo de fondos.

¿Cómo puedo reclamar?

Para cualquier reclamación, se puede poner en contacto con el Servicio de Atención al Inversor de INVEREADY ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A.U. a través de la dirección de correo electrónico inversor@inveready.com

Otros datos de interés

La información sobre INVEREADY TERRAM I FILPE, S.A., su funcionamiento, política de inversión, entre otros, se encuentra detallada en el Folleto y en los Estatutos, documentos a disposición de los inversores interesados. La última versión del DFI/KID, se puede encontrar en la web de Inveready, en <https://inveready.com/vehicle-information/>. Adicionalmente, en cumplimiento de las obligaciones de información, la Sociedad Gestora pondrá a disposición de los accionistas y hasta que éstos pierdan su condición de tales, el folleto informativo, los estados financieros trimestrales no auditados, la valoración trimestral del activo de la Sociedad, información trimestral sobre la composición de la cartera, y las cuentas anuales auditadas, que se publiquen con respecto a la Sociedad. Dicha información se facilitará en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días naturales a contar desde la finalización del período correspondiente. Dicha información podrá ser consultada por los accionistas en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en el Portal Inversor que habilita la Sociedad Gestora para sus inversores.