

EVENTOS ONLINE



A S E A F I

ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DE ASESORAMIENTO FINANCIERO

ENERGÍA, INFRAESTRUCTURAS Y ACTIVOS ALTERNATIVOS

2 DE DICIEMBRE

DOSSIER DE DOCUMENTACIÓN

Schroders


DUNAS CAPITAL

 EDMOND
DE ROTHSCHILD

ANDBANK /
Private Bankers

 M&G
Investments

 EY
Building a better
working world

AR³⁶⁰

 saetayield

 FINECT

 EFPA ESPAÑA
European Financial Planning Association

 IEAF/FEF

 AF elAsesorFinanciero

 Funds
Society

CITYWIRE

valenciaplaza

EVENTOS ONLINE



ASEAFI

ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DE ASESORAMIENTO FINANCIERO

ENERGÍA, INFRAESTRUCTURAS Y ACTIVOS ALTERNATIVOS

EDMOND DE ROTHSCHILD – BOSCALT FCR: hoteles de lujo en Europa

PANEL III

ACTIVOS ALTERNATIVOS Y MERCADOS PRIVADOS

REYES BRAÑAS

Sales Manager en Edmond de Rothschild

Reyes Brañas es Sales Manager en Edmond de Rothschild AM en España, siendo responsable de redes de distribución (principalmente EAFs y agentes financieros).

Procedente de Franklin Templeton Investments, donde desempeñó la función de ejecutiva de ventas junior. Asimismo, con anterioridad también trabajó en soporte de ventas y marketing en la misma entidad. Además de su formación académica, ha realizado un Programa de Asesoría Financiera y Banca Privada en IEB y posee la certificación €FA, European Financial Advisor Certificate y el certificado profesional de AMF (Autorité des Marchés Financiers)



EDMOND
DE ROTHSCHILD



BOSCALT

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.



EDMOND
DE ROTHSCHILD

Noviembre 2021

Este documento está destinado únicamente a inversores profesionales (según la definición de la Directiva MIFID) y a inversores cualificados de acuerdo con la normativa aplicable en el país de comercialización.

Este documento no puede ser distribuido a personas en las jurisdicciones en las que este documento constituiría una recomendación, oferta o solicitud y por lo tanto no sería legal.

Los emisores del documento declinan toda responsabilidad con respecto al uso de la información contenida en el mismo.

Estrictamente confidencial - Sólo para personas autorizadas

APÉNDICE - I

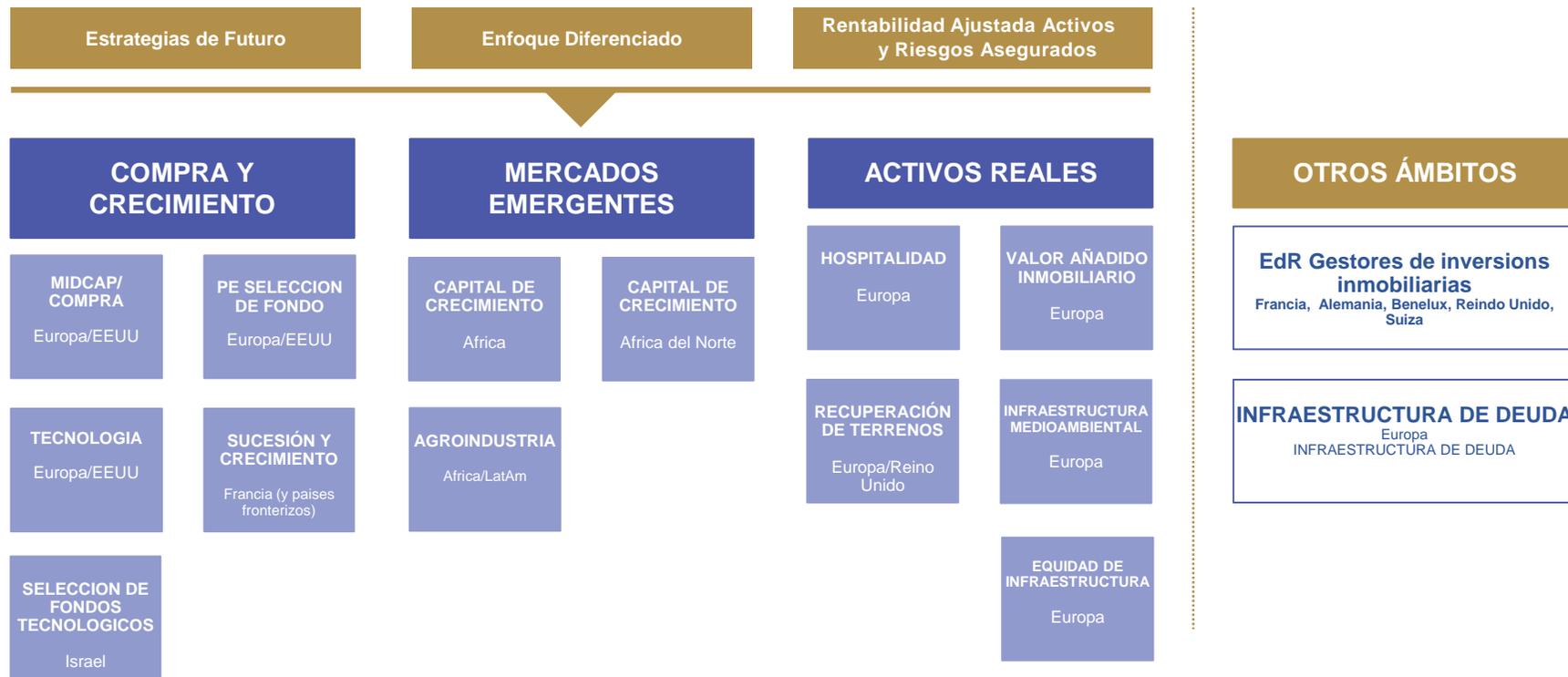
Actividades de Edmond de Rothschild en los mercados privados

Activos en gestión **16.000 M€** en **ACTIVOS ILÍQUIDOS**

PRESENCIA GLOBAL

+300 PROFESIONALES

Edmond de Rothschild Capital Riesgo: 13 estrategias



"Edmond de Rothschild Private Equity" o "EdRPE" se refiere a la división de Private Equity del Grupo Edmond de Rothschild. Además, es el nombre comercial de algunas de las entidades de gestión de activos dedicadas al Private Equity (incluyendo sucursales y filiales) del Grupo Edmond de Rothschild.

Edmond de Rothschild Private Markets es el nombre comercial de las diferentes entidades del Grupo Edmond de Rothschild dedicadas a los mercados privados.

Edmond de Rothschild Real Estate Investment Managers es el nombre comercial de las diferentes entidades del Grupo Edmond de Rothschild dedicadas a inmobiliario.

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

RESUMEN EJECUTIVO

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.

Rotterdam



BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R. es un fondo de capital privado con sede en España. El fondo se centra en el segmento de hoteles de lujo de lujo del mercado hotelero, en ubicaciones privilegiadas de las principales ciudades europeas, que requieren un alto nivel de experiencia en hostelería y recursos para generar valor a largo plazo.



**EDMOND
DE ROTHSCHILD**

Gestor de Inversiones del Fondo (por delegación de Alaluz Capital)

- Realizar la debida diligencia sobre las inversiones objetivo
- Realizar las transacciones
- Tomar decisiones cotidianas en relación con la cartera
- Asistir al AIFM en la elaboración de informes y cálculo del valor liquidativo



AIFM* (Gestor de Fondos de Inversión Alternativos Manager) del Fondo

- Responsable del pleno cumplimiento del Fondo para llevar a cabo sus operaciones
- Búsqueda de futuros inversores
- Búsqueda y análisis de inversiones/desinversiones
- Gestión y control de los activos



**BOSCALT
PARTNERS**

Asesor de inversiones (designado por Edmond de Rothschild)

- Identificar oportunidades de inversión
- Asistir al Gestor de Inversiones en la implementación de la estrategia
- Seguir y supervisar la evolución de las inversiones
- Asesorar al Gestor de Inversiones en todas las operaciones para lograr el objetivo de inversión objetivo de inversión

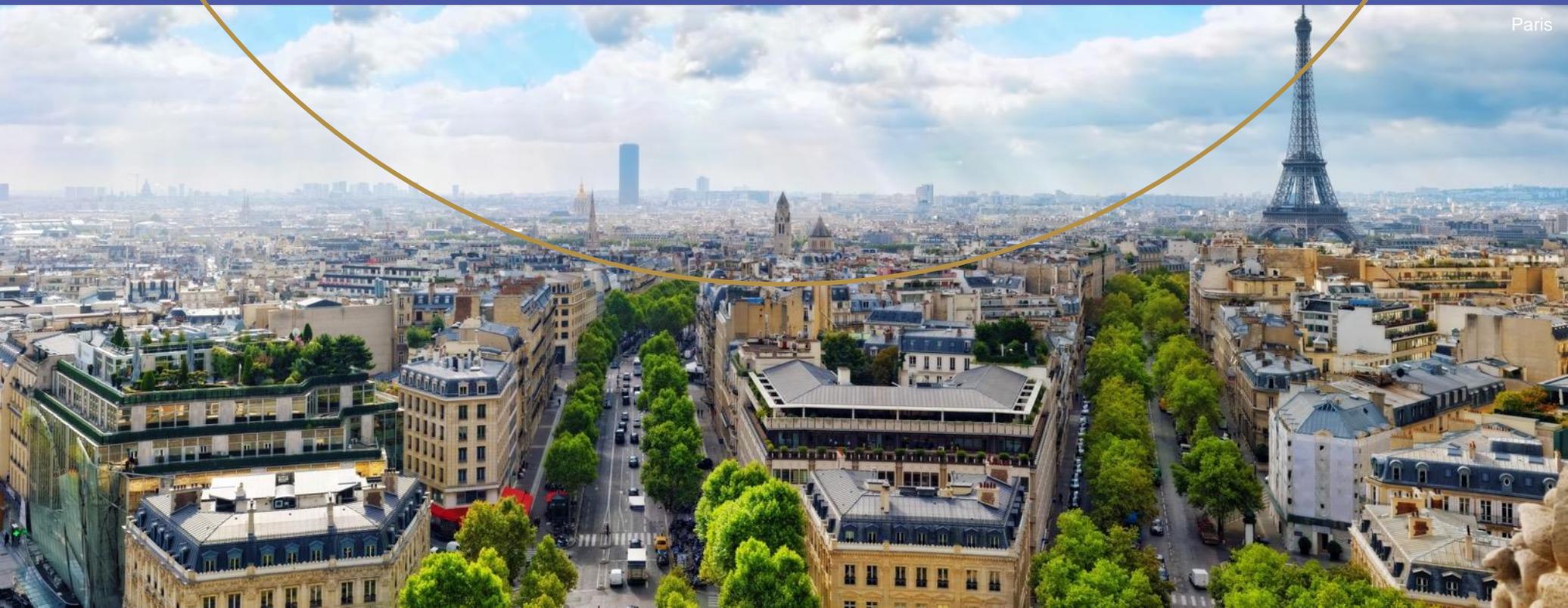
Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

Edmond de Rothschild Private Equity es el nombre comercial de las diferentes entidades de Private Equity del Grupo Edmond de Rothschild.

Cada entidad de Edmond de Rothschild Private Equity está autorizada a actuar únicamente en sus jurisdicciones autorizadas.

ESTRATEGIA

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.



Paris

OBJETIVO 11.5% TIR neta*

*La TIR neta es el equivalente a la TIR apalancada absoluta de la cartera de activos inmobiliarios después de deducir todos los cargos a nivel de vehículo (según las definiciones del INREV) y antes de los intereses devengados.

Artículo 8 SFDR



8-12 ACTIVOS
a adquirir



5 AÑOS

promedio período de retención



MAX. 55%

apalancamiento



4 AÑOS

despliegue capital

* Estimaciones pro-forma aproximadas. Las metas de rendimiento son sólo objetivos y no una predicción o promesa de rendimientos futuros. No existe ninguna garantía de que se alcancen los objetivos de inversión o el rendimiento previsto del Fondo. La rentabilidad futura está sujeta a una fiscalidad que depende de la situación personal de cada inversor y que puede cambiar en el futuro.

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.



Berlin

El negocio

Crear una cartera de activos hoteleros de categoría superior, superior de primera y de lujo.



SUPERIOR

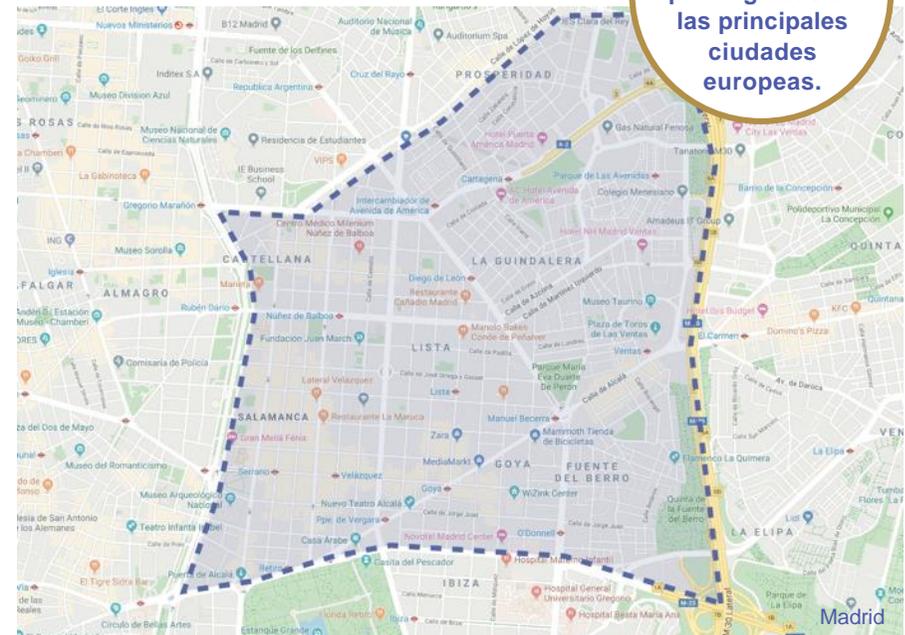


SUPERIOR DE PRIMERA



LUJO

Dónde



Enfoque exclusivo en ubicaciones privilegiadas en las principales ciudades europeas.

Imagen utilizada para efectos ilustrativos.

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

APPENDICE V

Case Studies – Bless Collection, Madrid

BLESS COLLECTION Madrid

Hotel Name	Bless Collection Madrid
Acquisition date	Q1 2017
Deal type	Asset deal
Net acquisition price	€63.0 M
Transaction costs	€2.0 M
CapEx	€32.2 M
Key Money	(€3.5 M)
Total investment	€96.3 M
Mortgage debt	58.8% LTV
Post-tax IRR* / MOIC	13.7% / 1.6x



Opportunity description

- The asset is located in the Salamanca district of downtown Madrid. It was constructed in 1945 as a residential building and subsequently converted to a 4-star hotel in 1949
- It was restructured and extended in 1973 and in 2004 to offer 143 rooms
- By the time of the acquisition, it was operated as an independent hotel, having some potential upside of operational improvement

Current situation

- **Property:** landmark property
- **Location:** prime location in Madrid
- **State of repair:** heavy refurbishment has been performed
- **Price:** acquisition price in line with market level
- **Management:** hotel management agreement with an experienced operator and including significant key money, as well as a strong owner's priority return clause

Value proposition

- Recognized an opportunity to reposition a 4-star hotel in a quality 5-star hotel location
- Closed the existing hotel, carried out an extensive refurbishment and fully repositioned the asset
- Backed a new brand and F&B operation to take advantage of emerging trends in "modern luxury"
- Monetized a new brand launch (Bless Collection) by an existing and successful operator (Palladium Hotel Group) with appetite to take on a luxury hotel

*Expected gross IRR / MOIC equivalent to the 50% Boscalt share in the project and based on the performance of the investment (i.e. not taking into account management fees and carried interest but considering specific fees incurred by Boscalt for this transaction). Based on JLL assumptions of disposal price – After-tax at local SVP level. Note : The information about the companies cannot be assimilated to an opinion on the expected evolution of the securities and on the foreseeable evolution of the price of the financial instruments they issue. This information cannot be interpreted as a recommendation to buy or sell such securities. The composition of the portfolio may change in the future. Past performance is not a reliable indicator of future results.

This presentation is issued by Boscalt Hospitality Fund and Edmond de Rothschild. Investors should ensure that they fully understand the terms of an investment in the fund on the basis of information in the final form of confidential offering memorandum. In the event of any ambiguity or inconsistency between or among the terms or information set forth in this document and those set forth in such final documents, the latter will prevail in all respects.



investment in the fund. Prior to transacting, potential investors should only subscribe for shares in the fund. Investors should only subscribe for shares in the fund on the basis of any information provided herein. In the

OLD BAILEY
Londres

Nombre del hotel	Hotel The Ring Viena
Fecha de adquisición	T2 2021
Tipo de operación	Acuerdo sobre activos
Precio neto de adquisición	€22.6 M
Costes de la operación	€640 k
Prima opción de compra	(N/A)
CapEx	€13.3 M
Inversión total	€36.7 M
Deuda hipotecaria	56.4% LTV
TIR* / MOIC tras impuestos	17.58% / 1.78x



Los inversores no adquirirán una participación en la propiedad fotografiada; las imágenes se muestran sólo con fines ilustrativos.

Descripción de la oportunidad

- La propiedad está situada en el corazón del centro financiero de la ciudad de Londres, y a un corto paseo del South Bank dando acceso a las principales atracciones turísticas
- El edificio se construyó en 1874 y se convirtió en un edificio de oficinas en la década de 1900
- El activo ofrece la oportunidad de reconvertirlo en un hotel de 4 estrellas con 110 habitaciones, con oportunidad de 111 habitaciones

Situación actual

- **Ubicación:** privilegiada en Londres
- **Conservación:** renovación completa a realizar
- **Precio:** precio de adquisición ligeramente inferior al del mercado
- **Gestión:** acuerdo de gestión hotelera con un operador experimentado

Propuesta de valor

- Reconoció una oportunidad para adquirir un activo en una ubicación privilegiada en el centro de Londres en un muy buen estado de renovación
- Precio con descuento
- Se crea una empresa conjunta con Alex Shamash para adquirir el 70% de OB Capital y reconvertir el activo en un hotel de alta gama

(*) Equivalente bruto esperado TIR/MOIC basado en el rendimiento de la inversión (excluyendo comisiones de gestión e intereses devengados). Basado en la prima de opción de compra (acuerdo sobre activos). Los resultados esperados no constituyen una garantía, una proyección o una predicción y no son necesariamente indicativos de resultados futuros.

Nota : La información sobre las sociedades no puede asimilarse a una opinión sobre la evolución previsible de los valores o del precio de los instrumentos financieros que emiten. Esta información no puede interpretarse como una recomendación de compra o venta de dichos valores. La composición de la cartera puede variar en el futuro. Los resultados pasados no son un indicador fiable de resultados futuros

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

ARGUMENTOS DE LA INVERSIÓN

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.

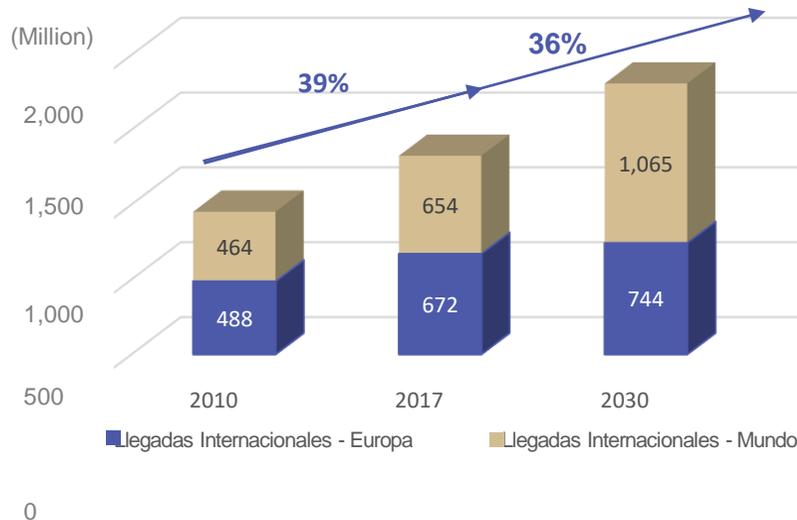
London



ARGUMENTOS DE LA INVERSIÓN

a. Europa continuará siendo el destino de viajes más solicitado del mundo

LLEGADAS INTERNACIONALES



- Se esperaba que las llegadas internacionales en todo el mundo crecieran un 36% para 2030* (2,4% CAGR) antes de COVID-19. Sin embargo, la pandemia alteró esta proyección con una caída del 60% de los pasajeros en 2020**. No obstante, la OMT prevé que la tasa de crecimiento se recuperará en 2024.
- Europa atrajo más del 50% del total de llegadas internacionales en 2019*
- Las principales ciudades objetivo del Fondo de Hostelería de Boscalt (TIER 1) representaron más del 20% de las llegadas internacionales a Europa antes de la pandemia.***
- La UE ha puesto en marcha una estrategia coordinada de recuperación del turismo para 2020 y años posteriores, con el fin de asegurar su liderazgo como destino número



Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

ARGUMENTOS DE LA INVERSIÓN

b. Crecimiento continuado de la demanda de habitaciones de lujo *

La demanda de viajes se compone de...

3 grandes motores que generan una combinación equilibrada de la demanda en ciudades europeas*



MICE

- Europa tiene >50% de la cuota del mercado MICE mundial.
- 14 de las 20 principales ciudades en términos de eventos organizados en 2017 eran europeas.



OCIO

- El ocio es el principal motivo de viaje a todas las regiones del mundo.
- Los viajes de ocio crecen constantemente gracias sobre todo al aumento de los viajes de corta duración por toda Europa, especialmente en nuestras ciudades objetivo.



NEGOCIOS

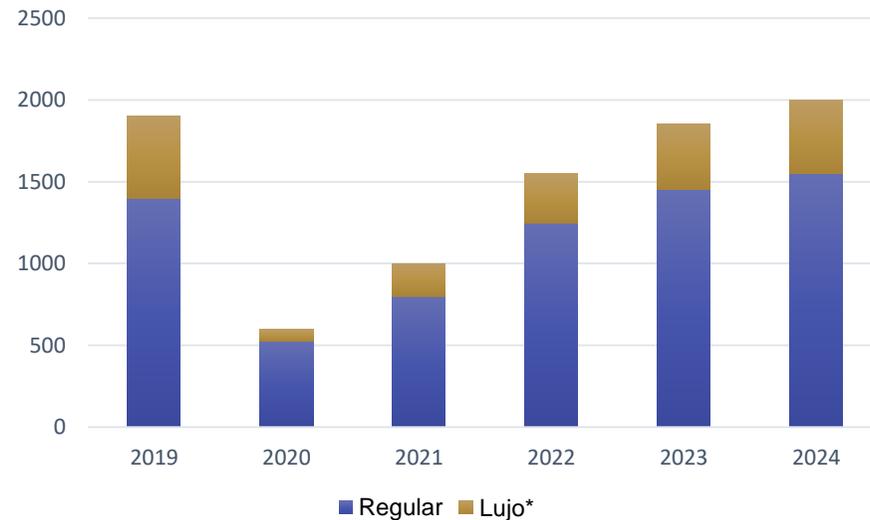
- Los viajes de negocios representan el 14% del total de llegadas europeas.
- Una gran mayoría de éstas se producen en ciudades con gran concentración de negocios y organismos oficiales.

Con una proyección de demanda de habitación-noche que sobrepasará la oferta, prevemos un crecimiento estructural y consistente del RevPAR en la mayoría de nuestras ciudades objetivo.

Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT).

INGRESOS TURÍSTICOS EN EUROPA

Para regulares y hoteles de lujo (\$ bn)



*Generado por viajeros nacionales y entrantes medidos como personas con elevados patrimonios

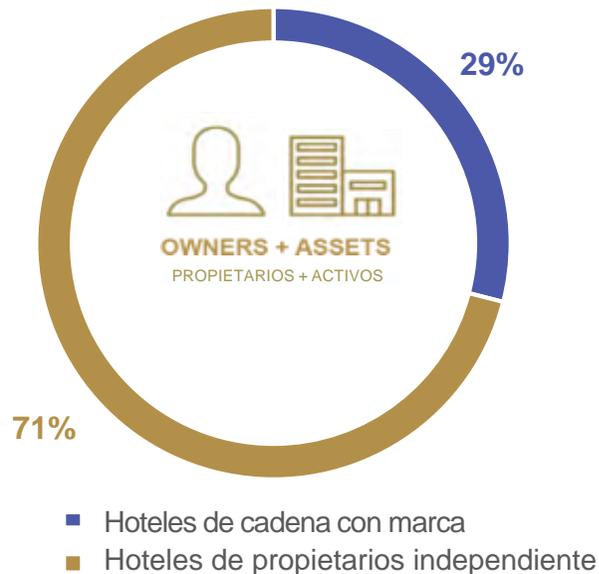
Fuente: Financial Times 2021 (Pandemic offers Europe's tourism industry the chance of an upgrade).

ARGUMENTOS DE LA INVERSIÓN

c. El 70% de los hoteles en las ciudades objetivo son de propiedad independiente

1 461 hoteles de categoría sup. a lujo en 46 ciudades objetivas con más de 70 habitaciones

Fuente Informes: BOSCALT Partners Market Intelligence y Dun & Brandstreet.



PROBLEMAS FINANCIEROS

20%

de las PropCo hoteleras tenían problemas financieros antes del Covid. El equipo de Boscalt prevé un crecimiento sustancial de los activos con dificultades tras la pandemia.

- Excesivo apalancamiento
- EBITDA negativo



PROBLEMAS DE SUCESIÓN

30%

de los propietarios independientes se enfrentan a situaciones personales buscando:

- Retirarse de la gestión de sus negocios
- Una causa de liquidación sin invertir



MALA GESTIÓN

50%

de los activos que buscamos están mal gestionados:

- Inmuebles no suficientemente explotados
- Branding ineficaz
- Operador ineficiente



FALTA DE EXPERIENCIA

50%

de los propietarios independientes carecen de experiencia hotelera y/o de la capacidad de adaptarse a nuevas tendencias:

- Ineficiencia
- Estrategias de negocio inadecuadas

Fuente: Estimaciones basadas en el Análisis de Indicadores de STR encargado por Boscalt.

ARGUMENTOS DE LA INVERSIÓN

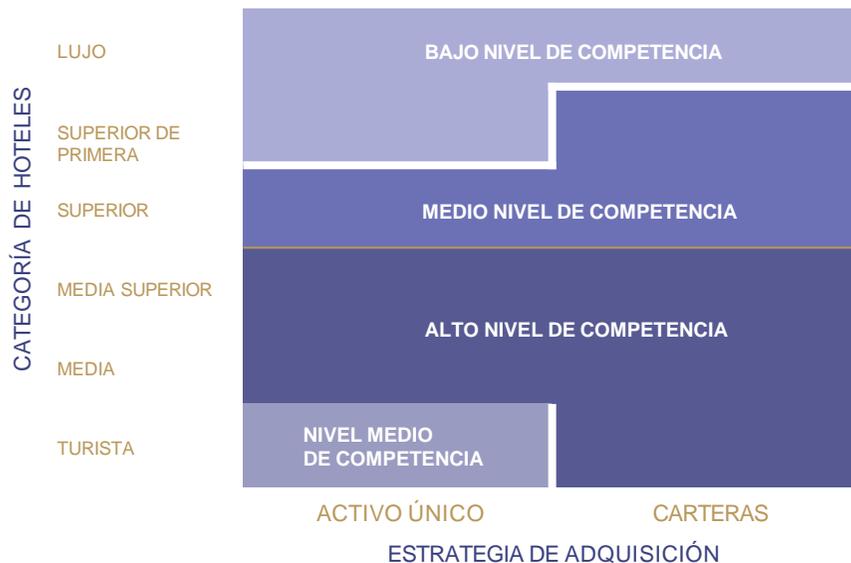
d. Escasez de especialistas en el segmento de los hoteles de lujo

Las inversiones en activos hoteleros de categoría superior y de lujo exigen **conocimientos y recursos especializados**, lo que genera **barreras de entrada significativas**.

Hay pocos fondos especializados en hospitalidad y, aún menos, centrados en la oportunidad de mercado que representan los segmentos europeos de las categorías superior y de lujo, que exigen un alto nivel de conocimientos técnicos del sector y recursos expertos.

PANORAMA DEL MERCADO DE FONDOS DE INVERSIÓN EUROPEOS

Fuente: Análisis del Fondo de Hospitalidad BOSCALT de los competidores



Bajo nivel de competencia

(sólo el 3% de los fondos de inversión se focalizan en el segmento de lujo en Europa)

- Necesidad de un alto nivel de conocimiento en hospitalidad
- Se focalizan en la adquisición de activos individuales
- Gestores de fondos con inversión hotelera como actividad principal
- El segmento superior se ve menos afectado por Airbnb®

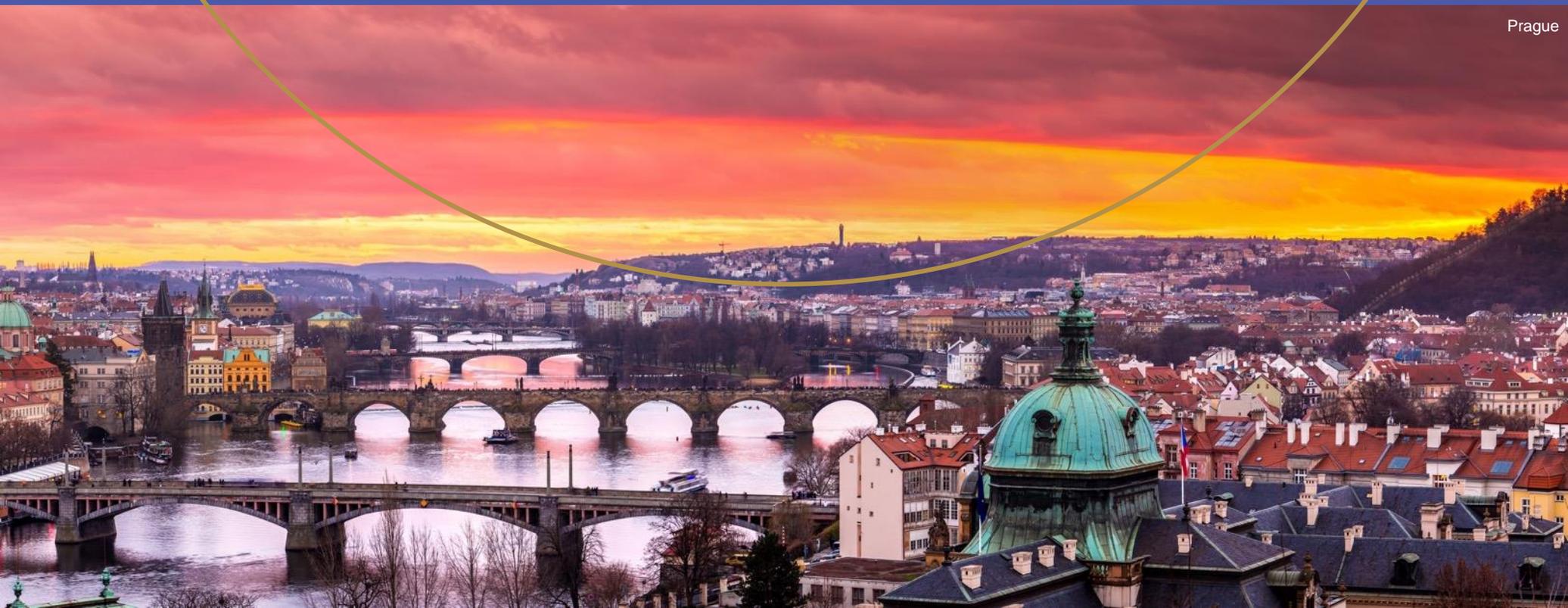
Alto nivel de competencia

- Necesidad de un menor nivel de conocimiento en hospitalidad
- Inversores institucionales con departamentos especializados en inmuebles hoteleros y REIT (fideicomisos de inversión inmobiliaria) cuya principal estrategia no son las inversiones hoteleras

EQUIPO Y PARTICIPANTES

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.

Prague



Socios Directores de BOSCALT



Jaume Tàpies
Socio Fundador,
CEO



Liza Masías
Socia
Fundadora, COO



Arnaud Pourchet
Socio, CFO



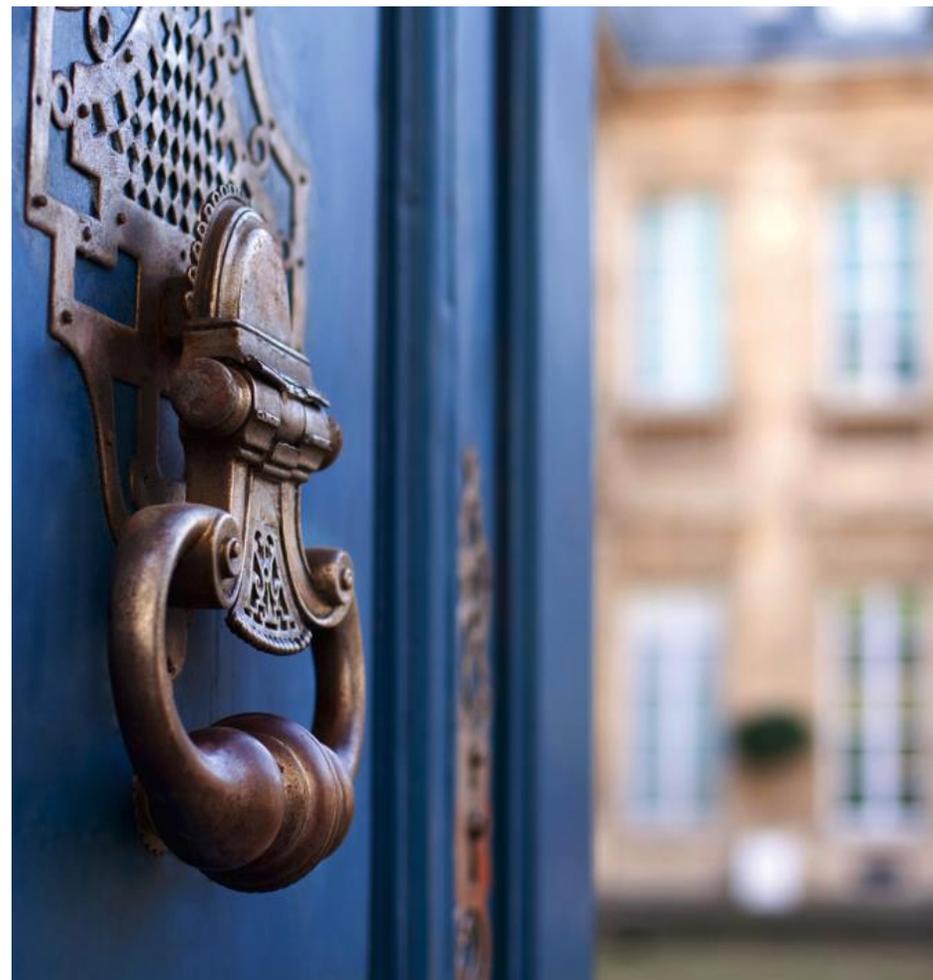
Simón Castellá
Socio Director, CIO



Carolina Thiede
Socia, Comunicaciones y
Relaciones con Inversores



Inés Chamorro
Socia, Legal



TRAYECTORIA DEL EQUIPO

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.

Madrid



TRAYECTORIA DEL EQUIPO

a. 9 inversiones realizadas

El fondo anterior 153€ de capital riesgo fue constituido en 2015 y está totalmente invertido, habiendo desplegado un total de 313M€



Hoteles de categoría superior a lujo – cartera geográficamente diversificada

BLESS
COLLECTION HOTELS

Bless Collection Hotel, Madrid
LUJO

SOFITEL
HOTELS & RESORTS

Sofitel Le Louise, Bruselas
LUJO

COURTYARD
Marriott

Hotel Husa Princesa, Madrid
SUPERIOR



HOTEL AM KONZERTHAUS
VIENNA

Hotel Mgallery, Am Konzerthaus, Viena
SUPERIOR DE PRIMERA



The Ring Hotel, Viena
LUJO

NOVOTEL
HOTELS & RESORTS

Novotel Belleville, París
SUPERIOR

FOUR POINTS
BY SHERATON

Four Points by Sheraton, Milán
SUPERIOR DE PRIMERA

pullman
HOTELS AND RESORTS

Pullman Coccagne, Eindhoven
SUPERIOR DE PRIMERA

AXEL HOTELS
we are heterofriendly

Hotel Axel, Berlín
SUPERIOR

Nota : La información sobre las compañías no puede equipararse a una opinión sobre la evolución prevista de los valores y sobre la evolución previsible del precio de los instrumentos financieros que emiten. La mención de determinadas inversiones no se considerará como una oferta, un incentivo o una solicitud de compra o venta de las acciones de dichas sociedades. La composición de la cartera puede variar en el futuro.

- Cerrado a la comercialización

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

TRAYECTORIA DEL EQUIPO

b. Indicadores clave de rendimiento (KPI)*

NOMBRE DEL HOTEL	CATEGORIA	HABIT.	CIUDAD	FECHA INVERSIÓN	PARTICIP.	SALIDA	MOIC BRUTO	TIR BRUTA
------------------	-----------	--------	--------	-----------------	-----------	--------	------------	-----------

Inversiones realizadas

Princesa (actualmente Courtyard Marriott)	Superior 4*	423	Madrid	feb 2014	100%	2015	1.05x	6.5%
Axel Hotel	Superior 4*	87	Berlín	jul 2016	90%	2018	1.48x	22.0%
Pullmann Cocagne	Primera – sup. 4*	320	Eindhoven	feb 2016	100%	2020	1.46x	7.7%
The Ring Relais & Château	Lujo 5*	68	Viena	jun 2016	100%	2020	1.53x	8.8%
Bless Madrid	Lujo 5*	111	Madrid	mar 2017	50%	2021	1.06x	1.3%
Four Points by Sheraton	Primera – sup. 4*	221	Milán	nov 2017	100%	2021	1.25x / 1.42x**	9,9% / 11,3%**

NOMBRE DEL HOTEL	CATEGORIA	HABIT.	CIUDAD	FECHA INVERSIÓN	PARTICIP.	FECHA SALIDA PREVISTA	MOIC BRUTO ACTUAL**	TIR BRUTA ACTUAL**	MOIC BRUTO PREVISTO*	TIR BRUTA PREVISTA*
------------------	-----------	--------	--------	-----------------	-----------	-----------------------	---------------------	--------------------	----------------------	---------------------

Cartera actual

MGallery Am Konzerthaus	Primera – sup. 4*	211	Viena	nov 2015	100%	2021	1.87x	12,4%	1.87x	12,4%
Sofitel Le Louise	Lujo 5*	169	Bruselas	jul 2016	100%	2021	1.31x	5,7%	1.31x	5,7%
Novotel París Belleville	Superior 4*	119	París	abr 2017	100%	2021	0.91x	-2,2%	1.25x	4,9%

* Los rendimientos pasados no son un indicador fiable de los resultados futuros

** Rendimientos basados en una tasación de valor razonable de mercado según informe de tasación de CBRE a 31 de diciembre de 2020 de todos los activos menos dos; Basado en una oferta vinculante para el Bless Madrid y en el precio de ejercicio de la opción de compra del The Ring. Las cifras de Four Points by Sheraton son estimaciones actuales de la firma que tuvo lugar el 12 de agosto de 2021, y se actualizarán tras el cierre a mediados de octubre de 2021.

*** Sujeto a 2M€ adicionales de *Earn-out*.

Nota : La información sobre las sociedades no puede asimilarse a una opinión sobre la evolución previsible de los valores o del precio de los instrumentos financieros que emiten. Esta información no puede interpretarse como una recomendación de compra o venta de dichos valores. La composición de la cartera puede variar en el futuro.

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información contenida en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

CONDICIONES DEL FONDO

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.

Lisbon



CONDICIONES DEL FONDO

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.*



BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.	
Domicilio del fondo	España
Estructura legal	FCR
Gestora (AIFM)	ALALUZ CAPITAL, SGIC, S.A.
Compromiso mínimo	EUR 100'000
Criterios de inversión	Inversiones en hoteles de lujo o de alta gama situados en ciudades europeas que atraen a viajeros de negocios y de ocio acaudalados y sofisticados. Dichas inversiones podrán formalizarse mediante la adquisición de acciones, la concesión o adquisición de préstamos, instrumentos mezzanine, etc. Ninguna inversión individual representará más del 20% del total de los compromisos. La inversión en una misma ciudad no será superior al 30% del total de los compromisos.
Apalancamiento	El apalancamiento de terceros a largo plazo con respecto a cualquier inversión individual no superará el 60% del coste de adquisición, ni el 55% del valor de mercado total de toda la inversión a nivel de cartera global de la cartera.
Plazo	10 años desde la primera fecha de cierre, prorrogables hasta 2 años adicionales por plazos de 1 año a criterio exclusivo del Socio Gral.
Tipos de participaciones	Clase A: Compromiso de más de EUR 2.000.000 (incluido) Clase B: Compromiso que asciende a entre EUR 500.000 (incluido) y EUR 2.000.000 (excluido) Clase C: Compromiso que asciende a entre EUR 100.000 (incluido) y EUR 500.000 (excluido)
Período de inversión	4 años desde la primera fecha de cierre, con opción de prórroga de 1 año a criterio exclusivo del Socio Gral.
Comisión de gestión	A: 2,30% B: 2,45% C: 2,60%
Interés llevado	8% tasa crítica de rentabilidad (<i>hurdle</i>) 20% interés llevado (<i>carried interest</i>)
Comisión de compra	1.5% del precio total de compra de cada inversión más CapEx
Número de Producto Único	A: ES0183096009 B: ES0183096017 C: ES0183096025

*Términos definidos en el PPM

Este documento es una traducción del documento original en inglés que debe ser considerado. Este documento no revela todos los riesgos y otras cuestiones importantes relacionadas con una inversión en el fondo. Antes de realizar una transacción, los inversores potenciales deben asegurarse de que comprenden plenamente las condiciones de una inversión en el fondo y los riesgos aplicables. Este documento no es un folleto de las acciones del fondo. Los inversores sólo deben suscribir acciones del fondo sobre la base de la información proporcionada en el formulario definitivo del memorando de oferta confidencial y los términos de los estatutos definitivos y efectivos del fondo, y no sobre la base de la información proporcionada en el presente documento. En caso de cualquier ambigüedad o incoherencia entre los términos o la información expuestos en este documento y los expuestos en dichos documentos definitivos, estos últimos prevalecerán en todos los aspectos.

Escritura terminada el 15/10/2021. Documento no contractual. Este documento está destinado únicamente a fines informativos.

Este documento no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta o suscripción, ni invitación a comprar o suscribir, ni solicitud de oferta de venta o suscripción, de las participaciones de BOSCALT HOSPITALITY EU, FCR (el "Vehículo").

Este documento puede incluir perspectivas futuras sobre los resultados del Vehículo. Las perspectivas incluyen declaraciones sobre objetivos, estrategias, acontecimientos o resultados futuros y otras declaraciones que no son declaraciones sobre hechos históricos. Las perspectivas futuras se basan en una serie de hipótesis y supuestos relativos a la estrategia de inversión actual y futura del Vehículo así como el entorno en el que el Vehículo operará en el futuro. Por lo tanto, los resultados del Vehículo pueden ser materialmente diferentes de los expresados o implícitos en dichas perspectivas.

La información incluida en este documento, que no pretende ser exhaustiva, no ha sido verificada por un tercero independiente.

El Vehículo y su sociedad gestora, así como sus accionistas, empleados, ejecutivos, directores, asesores o representantes no asumen ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido.

La divulgación de este documento no constituye un consejo o recomendación para comprar, vender u operar en cualquier forma con las acciones y participaciones del Vehículo. Asimismo, la información incluida en este documento no constituye asesoramiento legal, contable, normativo, fiscal, financiero o de cualquier otro tipo. Por lo tanto, cualquier inversor que pretenda invertir en el Vehículo debe buscar asesoramiento de un tercero.

Las acciones y participaciones del Vehículo no pueden ofrecerse o venderse en los Estados Unidos sin registro o en virtud de una exención de registro en virtud de la Securities Act de 1933, en su versión modificada, o de la Investment Company Act de 1940. Las acciones y participaciones del Vehículo no han sido ni serán registradas en virtud de dicha normativa.

Este documento no se publicará, divulgará o distribuirá en aquellas jurisdicciones en las que tales actos puedan suponer un incumplimiento de la normativa aplicable.

Este documento es confidencial. Cualquier distribución de este documento sin autorización puede suponer una infracción de la normativa aplicable.



BOSCALT

BOSCALT HOSPITALITY EU, F.C.R.



A S E A F I

ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DE ASESORAMIENTO FINANCIERO