

Fondviso

Fondviso, FICC es un fondo de infraestructuras sociales de tipo Greenfield⁽¹⁾ que **invierte en vivienda asequible**. Tiene el propósito de ser un mecanismo de transformación social sostenible, que invierte en crear y aportar soluciones a la sociedad que generen valor para nuestros inversores.

Foco de la Inversión

En España existe un grave **déficit estructural de accesibilidad a la vivienda al no disponer de un mercado de alquiler eficiente que cubra las necesidades de la demanda**.

El desarrollo de la **oferta pública de alquiler asequible es insuficiente** para reducir el mayor esfuerzo financiero que hacen las familias españolas para acceder a una vivienda de alquiler y para reducir la edad de emancipación de los jóvenes.

Es necesario incrementar la oferta pública de alquiler asequible en 800.000⁽²⁾ viviendas, dirigida al 32% de la población (rentas entre 28K€ y 45K€), durante los próximos 10 años.

Comentario del gestor

“La **oportunidad** reside en **ayudar a la AAPP** a desarrollar la oferta pública de alquiler asequible, **cubriendo el 100% de sus necesidades**; ... no depender de la capacidad de inversión pública, que no impacte en la deuda del Estado, con capacidad de implementarla en todo el territorio español (*carácter Universal*) y disponer del control del parque con el objetivo de poder cubrir las necesidades que tenga la población en cada momento (*Flexibilidad*).”

Estrategia de Inversión

Para poder abordar esta oportunidad, hemos definido una estrategia de inversión diferencial que aporta valor a nuestros inversores:

- Desarrolla las viviendas a través de un modelo de infraestructuras, que **permite reducir el coste de inversión**
- Aporta un nuevo modelo de colaboración publico privada, que distribuye los riesgos entre el inversor y el operador público, lo que **permite reducir la renta de alquiler al inquilino**
- Desarrolla activos con una elevada eficiencia medioambiental, **reduciendo el coste de suministros** y con ello el coste de habitabilidad de las viviendas

Objetivos

Reducir el coste de habitabilidad al inquilino	- 30%
Optimizar los recursos públicos	x5 multiplicador social
Reducir el riesgo del capital privado	>7% rentabilidad neta ⁽⁵⁾

Cartera objetivo

Áreas geográficas principales



€ **Capital**
500M€ - 650M€ (*)
* importe máximo

 **Áreas principales**
>60% cartera

 **Viviendas**
9.500 - 12.300 (*)
* según capital máximo

 **Compañías participadas (S.P.V.)**
21 - 27

Política de Inversión – Riesgos

Riesgo de desarrollo

Se mitiga a través de una elevada diversificación, con una cartera compuesta entre 80 y 175 infraestructuras (4).

Riesgo operativo

El inversor no asume riesgo de demanda. Los riesgos y costes de la explotación, los asume el operador público.

Riesgo de desinversión

La estrategia de salida dispone de palancas (3) que permiten mitigar el riesgo de desinversión del Fondo.

Riesgo activo subyacente

Proyectos a largo plazo, con elevada visibilidad de rentas y protección parcial contra la inflación.

Datos generales del fondo

Nombre del Fondo	FONDVISO, F.I.C.C (Fondo de inversión Colectiva de tipo Cerrado)
Gestora	SOLVENTIS S. G. I. I. C., S. A.
Fecha de constitución del Fondo	30/06/2023
Grupo Gestora	SOLVENTIS
Depositario	CACEIS BANK SPAIN S. A.
Grupo Depositario	CREDIT AGRICOLE
Auditor	PricewaterhouseCoopers Auditores, S. L.
Categoría	Infraestructuras Sociales / Greenfield
Tamaño Objetivo / Máximo	500M € / 650M €
Vencimiento del Fondo	12 años desde fecha constitución, más 4 años prórroga. Vto máximo: 30/06/2039
Período de Inversión	Máximo 10 años, desde el primer cierre
Período de Desinversión	Máximo 5 años
Fecha primer cierre	Fecha límite, 31/03/2024
Objetivo primer cierre	200M €
Cierre del Fondo	31/12/2024, más 6 meses de prórroga
Período máximo de comercialización	18 meses, más 6 meses de prórroga desde la fecha de constitución
Rentabilidad neta objetivo (T.I.R) (5)	>7%
Comisión de Gestión	1% - 1,20% del capital neto invertido (en función de la clase) 0,15% del capital comprometido no desembolsado
Comisión Variable	10% de la plusvalía generada en la venta de las participaciones
Clases de Participaciones	Clase A (aportaciones entre 1 – 10M €), Clase B superior a 10M €

Declaración

Este documento (el “Documento”) ha sido preparado por SOLVENTIS S.G.I.I.C., S.A. (“Solventis”) para el uso exclusivo de a quien Solventis entrega este documento (el “Destinatario”), y no tiene en cuenta las circunstancias particulares del mismo.

Las proyecciones, pronósticos, estimaciones, opiniones y valoraciones que se incluyen en el presente Documento involucran elementos de juicio y análisis subjetivos. Solventis no hace ninguna representación o garantía, ya sea expresa o implícita, en cuanto a la precisión, integridad o confiabilidad de la información contenida en este Documento. El Destinatario no debe considerarlo como un sustituto del ejercicio de su propio juicio.

Nada de lo contenido en este Documento es, ni se considerará como, una promesa o representación en cuanto al desempeño pasado o futuro.

El Documento se ha preparado únicamente con fines informativos y no debe interpretarse como una solicitud, oferta o promoción para comprar o vender el proyecto aquí referido o instrumentos financieros relacionados. El Destinatario no debe interpretar el contenido de este documento como un consejo o recomendación legal, fiscal, contable o de inversión. El Destinatario debe consultar a su propio asesor legal, asesores fiscales y financieros en cuanto a asuntos legales y financieros relacionados con cualquier transacción descrita en este Documento. Este Documento no pretende ser exhaustivo ni contener toda la información que el Destinatario pueda requerir. Ninguna inversión, desinversión u otras decisiones o acciones financieras deben basarse únicamente en la información de este documento.

Esta presentación no es un folleto informativo, su contenido es confidencial y se facilita exclusivamente para información del Destinatario. Este documento no debe ser distribuido, diseminado o de cualquier forma, directa o indirectamente, puesto a disposición de terceras personas distintas del Destinatario. La recepción del presente documento supone la aceptación de la debida confidencialidad, por lo que el Destinatario no podrá utilizarlo total o parcialmente más que para uso personal, y no podrá copiarlo, reutilizarlo o redistribuirlo a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Solventis. Este Documento ha sido elaborado con el único propósito de presentar la oportunidad de inversión descrita (la "Oportunidad") y no constituye una herramienta de asesoramiento en sí mismo. La intención del Documento no es ser completo, minucioso o definitivo y toda la información que contiene está sujeta a la revisión y evaluación de la Oportunidad. La intención del Documento tampoco es describir todos los riesgos asociados con la Oportunidad.

Al recibir el Documento, el Destinatario acepta íntegramente las advertencias anteriormente mencionadas.

NOTAS:

- (1) Fondo de infraestructuras en el que el inversor asume el riesgo de desarrollo o de construcción de la infraestructura
- (2) Según el objetivo del Gobierno, para que la oferta pública de vivienda en alquiler alcance el 20% del parque de vivienda en 10 años
- (3) El riesgo de desinversión del Fondo se mitiga por múltiples factores, entre ellos; (i)el beneficio se obtiene por un diferencial entre la TIR de entrada en los proyectos (Greenfield) y la TIR de salida (Brownfield), y no en función de la revalorización del activo subyacente. La TIR media de la cartera de forma con un número elevado de proyectos (entre 70 y 150) durante un máximo de 10 años, (ii)el período máximo de desinversión representa el 50% del período de inversión, entre otros
- (4) Este riesgo está gestionado conjuntamente con TYPESA, consultora española líder en Europa en ingeniería y arquitectura
- (5) Es una rentabilidad estimada y no garantizada por Solventis S.G.I.I.C o Grupo Solventis