

PREGUNTAS Y RESPUESTAS RELACIONADAS CON LAS BASES PARA LA SELECCIÓN DE DISTINTAS ENTIDADES/VEHÍCULOS PARA LA INVERSIÓN POR PARTE DEL ICO, EN SU CONDICIÓN DE ENTIDAD COLABORADORA (*IMPLEMENTING PARTNER*) DE LA COMISIÓN EUROPEA EN EL MARCO DEL PROGRAMA INVESTEU (las “Bases”)

El presente documento tiene un carácter meramente informativo, prevaleciendo en todo caso lo dispuesto en las Bases. Se han agrupado las respuestas por temas y se han excluido las preguntas cuyas respuestas han merecido solo una remisión a lo establecido en las bases, sin mayor precisión aclaratoria, o al hecho de que no se contestan particularidades.

Alquiler Social o Asequible / Alquiler Elegible	
Según las Bases, mediante la definición de Alquiler Social o Alquiler Asequible, se están limitando los perfiles de potenciales inquilinos con un criterio mucho más exigente que las propias normas autonómicas o municipales para acceder a vivienda de protección en régimen de alquiler. ¿A qué perfil de inquilino se dirigen?	En las Bases no se define ningún criterio de selección de inquilinos, y se remite a las definiciones de diferentes regímenes de protección de vivienda de alquiler o de viviendas de alquiler con rentas limitadas que puedan definir las administraciones competentes
En relación con los períodos de protección establecidos en las Bases (50 años para suelos públicos y 20 años para suelos privados), y considerando que en algunas Comunidades Autónomas, como Madrid, la normativa establece plazos de calificación VPP más cortos (15 años): ¿Cómo se resuelve esta discrepancia entre los plazos requeridos por el pliego y los establecidos en la normativa autonómica?	En los supuestos en los que los plazos establecidos en la normativa sean menores que los establecidos en las Bases, para cumplir con las exigencias deberán asumirse los compromisos/declaraciones necesarias para cumplir con dichas exigencias.
¿Sería admisible una declaración responsable o compromiso privado por parte del promotor para mantener las condiciones de protección más allá del período de calificación VPP autonómico? En caso afirmativo ¿qué formato y contenido específico debería tener dicha declaración responsable para ser considerada suficiente?	No es posible establecer un formato y contenido específico pues habrá que estar a cada caso concreto, tal y como prevén las Bases: “(…) Régimen de Protección deberá constar, en todo caso, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente o, en su caso, mediante declaración responsable o compromiso suficiente a satisfacción previa y discrecional de ICO en atención a las circunstancias y causas concurrentes.”

<p>¿Quedarían excluidos del perímetro de inversión aquellos suelos ubicados en Comunidades Autónomas donde la normativa establece plazos de protección más cortos que los requeridos en las Bases?</p>	<p>En los supuestos en los que los plazos establecidos en la normativa sean menores que los establecidos en las Bases, para cumplir con las exigencias deberán asumirse los compromisos/declaraciones necesarias para cumplir con dichas exigencias.</p>
<p>¿Se aceptan fórmulas que se asemejen al concepto de alquiler asequible, y tengan un fin igualmente social, aunque no sean exactamente un alquiler al uso -por ejemplo, alquiler con derecho a compra para favorecer al segmento joven, que tiene dificultades de acceso a la vivienda y es uno de los grupos desfavorecidos en la situación actual? A priori, parece que podrían entrar en la definición de la nota al pie de la página 60, siempre que cumplan criterios energéticos</p>	<p>Durante los Períodos de Protección el uso de la vivienda no podrá destinarse a otro uso distinto al de vivienda de Alquiler Social o Asequible, por lo que el ejercicio de la opción de compra deberá ser posterior a dichos períodos.</p>

Los vehículos y/o la legislación aplicable	
<p>¿Puede la Sociedad Gestora estar constituida en Luxemburgo?</p>	<p>Tal y como se establece en las Bases se permiten gestoras constituidas, en trámite de constitución o por iniciar el proceso de constitución y autorización/registro en España o en un país de la Unión Europea bajo la Ley 35/2003, la Ley 22/2014 y/o la legislación AIFMD / UCITS o europea equivalente</p>
<p>¿Puede la Sociedad Gestora Luxemburguesa ser a su vez gestora de un fondo luxemburgués que a su vez es accionista de la sociedad que va a coinvertir en el vehículo elegible de inversión?</p>	<p>Se estará a lo establecido en las Bases, prestando especial atención a la ausencia de conflicto de intereses.</p>
<p>¿Se puede utilizar como vehículo una SICC que podrá delegar la gestión a una sociedad gestora ya constituida y debidamente autorizada o a una sociedad gestora que se constituya y se autorice dentro del plazo de los 9 meses establecidos en las Bases?</p>	<p>Correcto.</p>

<p>En una entidad SOCIMI principal, de la que cuelgan otras subsocimis y/o EDAVs con proyectos diversos, ¿podría ser el ICO partícipe hasta un 49% de cada uno de esos proyectos específicos considerados de manera independiente, siempre que cumplan los requisitos exigidos en las Bases, sin necesidad de ser partícipe en la SOCIMI “madre”?</p>	<p>ICO invertirá en el Vehículo Elegible que sea presentado por la Sociedad Gestora, y dicho Vehículo Elegible realizará las inversiones de acuerdo con los requerimientos de las Bases y su política de inversión.</p>
--	---

Actuaciones / inversiones preexistentes	
<p>Actuaciones/inversiones donde se haya solicitado la licencia de obra antes del 1 de enero de 2023 se excluyen (se consideran “Actuaciones/inversiones Preexistentes”). Si son posteriores, no pueden representar más de un 35% del volumen total de la entidad. Si no es posible realizar aportaciones en especie por más del 35% del capital: ¿Es posible emplear el capital aportado por el ICO para adquirir dichos proyectos, si cumplen los requisitos y fines de las Bases?</p>	<p>La política de inversión del Vehículo Elegible deberá definirse e incorporarse en la solicitud, de acuerdo con las líneas de actuación definidas en las Bases (ver página 3 y 4). Si las adquisiciones de activos se realizan entre partes vinculadas, deberá informarse en la solicitud y sujetarse al Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés exigido en las Bases. Si no está desarrollado antes 2023, se podrá adquirir con el capital aportado por ICO.</p>
<p>¿Son válidos los contratos llave en mano para cumplir con el requisito de aportar el título de propiedad o habilitante que permita ejecutar la actuación? ¿Se deben elevar a público dichos contratos?</p>	<p>Será válido el documento que otorgue el derecho a acceder a la propiedad de los inmuebles para ser explotados en régimen de Vivienda de Alquiler Asequible. Toda la documentación adicional, aunque corresponda a la entidad promotora/vendedora, podrá aportarse como información adicional para facilitar un mayor detalle.</p>
<p>Según la limitación establecida sobre Actuaciones/Inversiones Preexistentes en la página 3 del pliego (“no representen más de un 35% del volumen total de la Entidad/Vehículo de Inversión o, en su caso, el 35% del Capital Social Mínimo Comprometido de la SOCIMI”): Una vez que el ICO confirme la preselección de candidatos (Fase 1), ¿se liberaría esta limitación del 35%, permitiendo a los candidatos realizar nuevas inversiones compatibles con las Bases durante el período comprendido entre la preselección</p>	<p>Tal y como se prevé en las Bases, el límite del 35% aplicará al momento de la presentación de la documentación, ya que son inversiones anteriores al momento de la entrada del ICO. “A efectos aclaratorios, no quedarán excluidas aquellas actuaciones/inversiones (p.ej. promociones, rehabilitaciones, reformas, nueva habilitaciones o cambios de destino/uso de vivienda) que, a fecha de la presentación de la documentación a la que hacen referencia las presentes Bases, se encuentren en proceso de ejecución o pendiente de su inicio siempre y cuando dichas actuaciones/inversiones, siendo anteriores al momento de la entrada del ICO, no representen más de un 35% del volumen total de la Entidad/Vehículo de Inversión o, en su caso, el 35% del Capital Social Mínimo Comprometido de la SOCIMI, siempre que las mismas no cuenten con</p>

<p>y el desembolso efectivo de la inversión del ICO?</p>	<p>calificación definitiva o licencia de primera ocupación. En ningún caso, dichas actuaciones podrán tener una antigüedad superior al 31 de diciembre de 2022, esto es, no pueden hacer referencia a proyectos respecto de los cuales se hubiese solicitado la licencia de obras correspondiente antes del 1 de enero de 2023 (“Actuaciones/Inversiones Preexistentes”).”</p>
<p>¿A efectos de inversiones y actuaciones preexistentes, puede una SL que ha iniciado un proyecto pero no ha invertido el 30% del capital requerido, presentar el compromiso de inversión para completar el proyecto sin incumplir el límite de actuación preexistente pero asumiendo que el restante 70% de capital comprometido se invertirá en el mismo proyecto?</p>	<p>Se estará a lo establecido en las Bases. En el caso de proyectos que ya estén en marcha, el importe total de dichos proyectos no podrá superar los porcentajes definidos en las Bases, y tendrán que cumplir igualmente con los requisitos temporales y de avanc</p>

Equipo	
<p>El equipo Gestor que participe, bien de manera directa o subcontratado según permiten las Bases, ¿ha de prestar servicios en exclusiva al vehículo en el que participa el ICO o, por el contrario, podrá prestar servicios a otros vehículos con objeto similar -o diferente- que pueda tener ya en la actualidad o en el futuro? Todo ello, partiendo de la base del cumplimiento de la exigencia de servicio y calidad mínima.</p>	<p>La dedicación al Vehículo/Entidad Elegible de cada miembro del Equipo de Gestión es una información que deberá aportarse en la solicitud.</p>
<p>¿Se entiende solo para el vehículo o gestor concreto, o se tiene en cuenta la experiencia global acumulada de las personas dentro del Grupo de sociedades -o de otro grupo en el que haya participado- que representa? Es decir, el vehículo puede ser nuevo y/o con corta trayectoria, pero tener un equipo gestor con experiencia probada en otras empresas -no solo a nivel de persona senior con más de 10 años de experiencia, sino de los propios vehículos.</p>	<p>Las exigencias de experiencia se evalúan individualmente para las personas que configuren el Equipo de Gestión / Equipo de Inversión.</p>

<p>En caso de una Entidad/Vehículo de Inversión (p. ej. SICC) no autogestionada de nueva creación que delegue la gestión en una sociedad gestora: ¿la experiencia en el nuevo Vehículo/Entidad de Inversión del equipo gestor de más de 10 años sustituye el requisito adicional mencionado en la sociedad gestora? ¿O se exige 10 años en al menos un miembro en el Vehículo/Entidad de Inversión y misma experiencia de otro miembro gestor en la sociedad gestora? ¿cómo se entiende el concepto de “equipo de inversión”? ¿sólo miembros del equipo de inversiones de la sociedad gestora ó todos los miembros del Comité de Inversiones del nuevo vehículo (algunos de los cuales pueden ser miembros de Vehículo/Entidad de Inversión ó del Asesor de Inversiones)?</p>	<p>Se estará a lo establecido en las Bases. En tanto que la gestión de un vehículo de inversión (en este caso SICC), tal y como se prevé en las Bases (requisitos adicionales para las Sociedades Gestoras) la experiencia del equipo de inversión será el de la Sociedad Gestora que gestione dicho vehículo de inversión</p>
<p>¿Consideraría el ICO para el compromiso mínimo del 1% del equipo gestor aportaciones de cartera o no dinerarias, como sí admite con los compromisos de inversión en firme del 70% del tamaño objetivo?</p>	<p>De acuerdo con la redacción de los pliegos, “el compromiso ofertado por el equipo gestor/administradores/empleados será considerado como válido y se tendrá en cuenta para el requerimiento del 70% establecido”, por lo que se les aplicarán las mismas condiciones, siempre que ICO valore como adecuadas dichas aportaciones, tal como indican las Bases.</p>
<p>En caso de Entidad/Vehículo de Inversión (p. ej. SICC) no autogestionado de nueva creación ¿puede la experiencia de un miembro de la Sociedad Gestora suplir la falta de experiencia requerida en el equipo gestor de la Entidad/Vehículo de Inversión, por ejemplo, en el volumen de fondos o vehículos gestionados?</p>	<p>Se estará a lo establecido en las Bases. En tanto que la gestión de un vehículo de inversión (en este caso SICC), tal y como se prevé en las Bases (requisitos adicionales para las Sociedades Gestoras) la experiencia del equipo de inversión será el de la SGIC que gestione dicho vehículo de inversión</p>

Operador de la actividad inmobiliaria y gestión de alquileres

<p>El Operador de la Actividad de Gestión inmobiliaria ¿puede pertenecer al mismo grupo que el Socio inversor privado que asume el 51% del vehículo, quedando el ICO con el otro 49%?</p>	<p>Sí, puede pertenecer al mismo grupo que el Socio/s inversores privados que asumen el 51% del vehículo.</p>
--	---

<p>¿El Gestor y el Operador de la Actividad inmobiliaria pueden ser la misma sociedad?</p>	<p>Sí, pueden ser la misma sociedad.</p>
<p>¿Existe limitación a los honorarios del Operador de la Actividad de Gestión inmobiliaria?</p>	<p>No está previsto una limitación para los honorarios del Operador de la Actividad Inmobiliaria. En todo caso, los honorarios del Operador de la Actividad Inmobiliaria deberán estar sujetos a las condiciones de mercado y, en su caso, gestionados de conformidad Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés al que hace referencia las Bases.</p>
<p>En el caso de promoción para venta posterior del edificio terminado ¿puede el Operador de la Actividad inmobiliaria subcontratar la gestión de arrendamientos y operativa del edificio hasta su venta al inversor?</p>	<p>La función del Operador de la Actividad Inmobiliaria es precisamente la gestión de los arrendamientos, la relación con los inquilinos y la operativa del edificio, por tanto, tiene que venir identificado en la oferta y acreditar su experiencia y cumplir los requisitos fijados en las Bases, en las cuales se establece lo siguiente:</p> <p><i>“los candidatos acrediten disponer de capacidad y experiencia previa en la gestión de alquileres e inmuebles. A los efectos de las presentes Bases y, especialmente, a efectos de puntuación/valoración (p.ej. Anexo IV - criterios de valoración -), se entenderá por experiencia en la gestión de alquileres e inmuebles (“Actividad de Gestión Inmobiliaria”), aquella que resulte de la prestación cumulativa/conjunta de, al menos, los siguientes servicios: comercialización y firma de contratos de alquiler; facturación periódica de rentas; control de los resultados de las promociones y servicios de atención arrendatarios/inquilinos respecto de incidencias comerciales o técnicas (...) se identifiquen varios Operadores de la Actividad de Gestión Inmobiliaria (p.ej. por razón geográfica) para acreditar la experiencia mínima al respecto, cada uno de ellos deberá cumplir de forma individual e independiente con los requisitos mínimos anteriormente referidos, sin perjuicio de que a efectos de la valoración a la que hace referencia las presentes Bases (p.ej. Anexo IV - criterios de valoración -), se tengan en consideración de forma conjunta/cumulativa en términos promedios.”</i></p>
<p>¿Puede el Operador de la Actividad Inmobiliaria constituir una sociedad gestora en su grupo para realizar la función de Sociedad Gestora?</p>	<p>La estructura accionarial de la Sociedad Gestora deberá ser detallada en la documentación de la solicitud y cumplir con las restricciones definidas en las Bases. En cualquier caso, se deberá informar de dicha situación y contar con un Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés que determine y garantice cómo se regularán</p>

	las decisiones entre empresas vinculadas, cuya idoneidad se evaluará por el ICO.
¿Qué se debe entender por “(...) se permite la posibilidad de que las rentas de los Alquileres Sociales o Asequibles sean gravadas siempre y cuando el Operador de la Actividad de Gestión Inmobiliaria mantenga la función de gestión de rentas que le es inherente de conformidad con lo previsto en las presentes Bases”? ¿Se puede entender que, a este respecto, se podrá constituir una prenda sobre las rentas de los Alquileres Sociales o Asequibles?	Si, con el requisito previsto en las Bases: <i>“(...) se permite la posibilidad de que las rentas de los Alquileres Sociales o Asequibles sean gravadas siempre y cuando el Operador de la Actividad de Gestión Inmobiliaria mantenga la función de gestión de rentas que le es inherente de conformidad con lo previsto en las presentes Bases.”</i>
Respecto del operador de la Actividad de Gestión Inmobiliaria, se mencionan compromisos “suficientemente vinculantes” con terceros operadores. ¿Tendría que dar el ICO su aprobación posterior a cualquier cambio (de empresa operadora tercera) o de cualquier nueva incorporación que pudiera producirse con posterioridad?	ICO formará parte del comité de supervisión o similar de los vehículos y en calidad de ello participará en sus decisiones estratégicas.
Se mencionan algunas incompatibilidades del gestor, como tener algún conflicto de interés por relación con partes vinculadas. ¿Es este un motivo excluyente, o no si se garantiza que no existen conflictos de interés significativos?	Deberá contarse con un Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés e informar de los posibles conflictos de interés existentes.

Colaboración público privada y protección de las viviendas

¿Puede el vehículo ser una promotora de vivienda asequible en colaboración público-privada que haya iniciado o vaya a iniciar proyectos elegibles con el	No se trata de invertir en el capital de promotoras. Los vehículos deben tener como objetivo la puesta en marcha de proyectos de vivienda asequible en alquiler y su gestión. En el medio-largo plazo, la marcha de los proyectos y la situación económica brindarán
---	--

<p>objetivo de venderlos después al mercado inversor institucional 100% privado que explote los activos?</p>	<p>el marco de oportunidad para la desinversión.</p>
<p>En el caso de promoción de edificios de vivienda asequible destinada a arrendamiento elegibles en colaboración público-privada con el objetivo de su venta posterior a inversores una vez construidos y siempre que se cumplan los requisitos de los pliegos de la concesión o el derecho de superficie ¿está obligado ICO a aceptar la venta o puede imponer alguna restricción o limitación a la desinversión?</p>	<p>ICO participará en las decisiones estratégicas de los vehículos en los que participe, a través de los comités de supervisión u órganos similares que se establezcan y por el porcentaje de participación que le corresponda. El operador podrá sustituirse si las condiciones de servicio o de mercado lo requieren, y se entiende que será una decisión en la que participará ICO.</p>
<p>Si se produce una estrategia de salida anterior al periodo de 20 años ¿las viviendas tienen que mantener esta protección aunque el vehículo inversor no sea propietario de ellas y por lo tanto no exista vinculación con el ICO?</p>	<p>Los Períodos de Protección deberán cumplirse independientemente de la fecha de salida del ICO del capital del Vehículo Elegible, actuando como mínimos y debiendo extenderse la protección en los plazos que requiera la normativa de vivienda protegida o equivalente aplicable, si son superiores a los Períodos de Protección mínimos definidos en las Bases.</p>

Aspectos económicos financieros y rentabilidad (compromisos de inversión, honorarios, comisiones)

<p>¿Las sociedades gestoras deben invertir un 1% en el vehículo o sería viable una estructura ICO 49%, Inversor privado 51%?</p>	<p>En el 51% tiene que haber un 1% del gestor.</p>
<p>¿Cómo se mide la comisión de éxito para el caso de incentivos a gestores por escalados (reparto de excesos de TIR por encima de hurdle rate por tramos)?</p>	<p>Se atenderá a lo establecido en las Bases. El hurdle rate no puede ser inferior a 4,5% y la comisión de éxito no puede ser superior al 20%. Estos requisitos son para cualquier escenario que los ofertantes propongan. En ningún caso se podrán fijar distintos escalones de retorno con diferentes comisiones adicionales por participación en beneficios, y sólo se determinará un hurdle rate y una comisión de éxito.</p>

<p>Comisión a éxito. Se está entendiendo un 20% como máximo, ¿Sería en términos de catch up o full catch up?</p>	<p>La comisión de éxito sobre el exceso de rentabilidad que supere el hurdle rate y se cobrará al momento de la salida del ICO.</p>
<p>Se define que el Capital Social Mínimo Comprometido será de al menos 30M €. A su vez, el gasto de gestión no podrá ser mayor al 2% del Capital Social Mínimo Comprometido. A estos efectos, ¿se puede entender que el máximo del 2% se calculará con la cifra de Capital social mínimo comprometido real, sin que esté topado al 2% aplicado en todo caso sobre 30M euros?</p>	<p>Los gastos de gestión, tal como se definen en las Bases, no podrán superar el equivalente al 2% del Capital Social Mínimo Comprometido del Vehículo Elegible.</p>
<p>¿Qué sucede si, llegado el año 30, por las condiciones acaecidas en la vida del vehículo, no es posible alcanzar el hurdle rate mínimo exigido del 4,5%? ¿Se considera un incumplimiento? Si es así, ¿cómo se resolvería la situación?</p>	<p>La definición de hurdle rate se refiere a la posibilidad de devengo de una comisión de éxito a la salida.</p>
<p>Confirmar si la hurdle rate anterior sería la calculada en una estructura sin apalancamiento</p>	<p>La hurdle rate se refiere a la rentabilidad obtenida por el ICO a su salida, medida en términos de Tasa Interna de Rendimiento –TIR--.</p>
<p>Se menciona que es necesario que existan 2 inversores independientes, que aporten al menos 1M € de capital: ¿Qué ha de entenderse por independiente? ¿podría existir un inversor -gestor- que aporte un porcentaje mayor de participación al 1% exigido, que se sume a un socio considerado independiente por importe de 1M €?</p>	<p>Para el criterio de independencia puede aplicarse la definición legal de partes vinculadas. En todo caso, la independencia deberá adecuarse al Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés.</p>
<p>No existe referencia en las Bases con respecto a los honorarios que puede percibir la sociedad gestora (o el tercero con el que llegué a un acuerdo, en su caso) por los servicios de “Operador de la Actividad de Gestión Inmobiliaria”, teniendo en cuenta que es una actividad totalmente distinta a la propia de gestión de inversiones, y con una estructura de honorarios, según práctica de mercado,</p>	<p>No está previsto una limitación para los honorarios del Operador de la Actividad Inmobiliaria. En todo caso, los honorarios del Operador de la Actividad Inmobiliaria deberán estar sujetos a las condiciones de mercado y, en su caso, gestionados de conformidad Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés al que hace referencia las Bases.</p>

<p>bastante diferente. ¿Dichos honorarios deben incluirse dentro del máximo del 2% anual a percibir por la sociedad gestora, o pueden ser honorarios adicionales en condiciones de mercado (que normalmente es un % sobre los ingresos por rentas percibidas)?</p>	
<p>¿Qué sucede si no es posible desinvertir el vehículo en el año 30? ¿Se admiten prórrogas con flexibilidad para buscar la salida más interesante?</p>	<p>La política y calendario de inversión y desinversión se deberá definir por parte de cada Vehículo, previendo las posibles prórrogas y estrategias de desinversión alternativas.</p>

<p style="text-align: center;">Cláusula de la Nación más favorecida</p>	
<p>¿Se puede plantear una clase de acción diferente al resto de los inversores para la participación del ICO?</p>	<p>En caso de definirse una clase específica para la participación de ICO, ésta no podrá tener un tratamiento más desfavorable que ninguna de las clases restantes. Deberá aplicarse en todo caso el criterio de “Nación más Favorecida” establecido en las Bases.</p>
<p>¿La clase de acción en la que entraría el ICO podría tener un retorno diferente? ¿el ICO podría tener una rentabilidad máxima dejando el remanente, si lo hubiera, para el resto de los inversores?</p>	<p>Deberá aplicarse en todo caso el criterio de “Nación más Favorecida” establecido en las Bases.</p>
<p>¿Cómo aplicaría el ICO el principio pari passu si, por cualquier motivo, algún inversor estuviera dispuesto a aceptar, por decisión propia, una rentabilidad (comisión de éxito, por ejemplo) inferior a la del resto de inversores?</p>	<p>ICO no puede tener peores condiciones que ningún otro inversor (cláusula de MFN Nación Más Favorecida). La decisión de un inversor de aceptar peores condiciones y, por tanto, de no ir en pari passu con los demás inversores, incluido ICO, no afectaría a las condiciones de participación de ICO.</p>
<p>¿Contemplaría el ICO distintas comisiones de gestión a inversores, siempre que la otorgada al ICO no fuera superior a la de ningún otro inversor? En caso afirmativo,</p>	<p>ICO no aceptaría una comisión de gestión superior a la de ningún otro inversor, siempre con el límite máximo establecido en las bases para cualquier inversor (2%).</p>

<p>¿sería esta (la aplicable al ICO) la que debemos incorporar a efectos del criterio de valoración</p>	
<p>En relación con la cláusula de parte más favorecida establecida que indica que “la Entidad/Vehículo Elegible se comprometerá a otorgar a ICO el derecho a acogerse a cualquier condición ofrecida a otros inversores”, ¿ICO solicitaría participar de la comisión de éxito de la sociedad gestora en caso de que hubiera otros socios inversores que, por el hecho de tener la condición de fundadores y haber realizado las aportaciones iniciales en el momento de la puesta en marcha del vehículo inversor (es decir, con anterioridad al resto de inversores, incluido el ICO), tengan reconocido este derecho?</p>	<p>Si existen acuerdos por parte de la Sociedad Gestora para la participación de determinados socios en la Comisión de Éxito, deberán informarse y gestionarse de acuerdo al Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés.</p>

Causas y exclusión y contenido de los sobres y documentación acreditativa	
<p>En relación con la causa de exclusión que hace referencia a “Entidades/Vehículos Elegibles que contengan en su estructura una sociedad o vehículo constituido en un país que no pertenezca a la Unión Europea y que esté considerado como paraíso fiscal” así como "Sobre A: Que la Entidad/Vehículo Elegible, en caso de estar constituido, no contiene ni contendrá en su estructura una sociedad o vehículo constituido en un país que no pertenezca a la Unión Europea y que esté considerado como paraíso fiscal según la legislación española (...)".</p> <p>¿Esta restricción supone que la Entidad Elegible no pueda contar entre sus socios inversores (limited partners) con entidades que figuren en la lista de la Unión Europea de países y territorios no cooperadores a efectos fiscales</p>	<p>Correcto. De acuerdo con lo previsto en las Bases “Que la Entidad/Vehículo Elegible, en caso de estar constituido, no contiene ni contendrá en su estructura una sociedad o vehículo constituido en un país que no pertenezca a la Unión Europea y que esté considerado como paraíso fiscal según la legislación española o un país / territorio no cooperador a efectos fiscales en la lista de la Unión Europea.”</p>
<p>El Anexo V: Tabla de criterios climáticos, ¿hay que rellenarlo? ¿Se adjunta al Sobre</p>	<p>Se estará a lo establecido en las Bases. Los participantes deben aportar la información establecida en las bases. El Comité de Valoración del ICO procederá a la evaluación y</p>

<p>A o Sobre B? ¿O simplemente se menciona cómo se cumple el criterio en la Estrategía de Inversión?</p>	<p>puntuación/baremación de las Ofertas propuestas por parte de los participantes que no hayan resultado excluidos en el Sobre A, con base en la documentación contenida en el SOBRE B y en atención a los criterios de valoración establecidos en el Anexo IV.</p>
<p>¿El Anexo II (Side Letter) y el Anexo V (Tabla de criterios climáticos) no forman parte de los Sobres A y B? Se deben presentar con posterioridad a la Fase 1?</p>	<p>Los componentes climáticos de la estrategia de inversión según anexo V y regulación mencionada deben incluirse en el Sobre B. La side letter es un modelo de carta a firmar cuando entre el ICO, que podrá sufrir las modificaciones oportunas. No forma parte del sobre A ni B.</p>
<p>¿Se debe aportar el Anexo d.1 (Política de Inversión), en el Sobre A, o en una fase posterior?</p>	<p>En el SOBRE A irá la declaración y al momento de la entrada del ICO se aportará de nuevo la política de inversión tal y como lo establecen las Base</p> <p>“A estos efectos, al momento de entrada del ICO se aportará la política de inversión y, en su caso, una memoria explicativa en la que se justifican las diferencias y similitudes entre aspectos o circunstancias a los que hacen referencia las causas de exclusión (Anexo d.1).”</p>
<p>Dentro del sobre B, Anexo III (Cuestionario) se utiliza el término clasificatorio "B.2", para dos dimensiones distintas:</p> <p>B.2. Compromiso de utilización del “Coeficiente Libre”.</p> <p>B.2. Experiencia de la entidad gestora en inversión en activos inmobiliarios.</p> <p>¿Se debe utilizar el mismo código B.2 cuando se vaya a clasificar ambos documentos soporte?</p>	<p>Usar mismo código y diferente título</p>

Penalizaciones

<p>La penalización por no entregar los informes a tiempo (1% sobre la comisión de gestión correspondiente al periodo de tiempo al que se refieran los informes, normalmente 3 meses) ¿se refiere sólo a la comisión que se le cobra al capital ICO?</p>	<p>Las penalizaciones se refieren a los importes de comisiones devengados por la participación de ICO.</p>
<p>¿Qué sucede si uno de los seleccionados en la fase 1 renuncia, más allá de que el siguiente en la lista “de espera” que opte a fondos pueda entrar? ¿Tiene algún tipo de implicación la renuncia?</p>	<p>Las penalizaciones están recogidas en las Bases (Base 9)</p>

Compatibilidad de la convocatoria con otros programas

<p>En relación al porcentaje máximo del 49% que el conjunto de los organismos y Administraciones Públicas podrán invertir en la Entidad/Vehículo de Inversión, incluyendo al ICO:</p> <p>¿El proceso CEOI 2407 del BEI, es compatible con el proceso del ICO y a la vez computa o no para el límite del 49%?</p>	<p>Si no se trata de un producto diseñado para coinvertir como Limited Partner en fondos de capital gestionados por una gestora (General Partner), será necesario valorar, proyecto a proyecto, la posible doble financiación.</p> <p>En todo caso, destacamos que el proceso CEOI 2407 del BEI computaría en el 49% público. La compatibilidad de los diferentes instrumentos con apoyo europeo se estudiará caso a caso y, en particular, sobre el mencionado fondo deberá ser el BEI quien determine la compatibilidad de vehículos/proyectos.</p>
<p>En relación con la compatibilidad entre los Compromisos de Inversión y la Línea ICO-Vivienda y lo establecido en las Bases "Los Compromisos de Inversión asumidos por el ICO en virtud de lo dispuesto en las presentes Bases serán compatibles con los compromisos de ICO en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (“Línea ICO-Vivienda”) y el Acuerdo de Financiación firmado por la Comisión Europea y el Reino de España ICO. Para ello, ICO establecerá los criterios necesarios para mantener el cumplimiento de los requisitos establecidos y la independencia de objetivos en lo relativo al número de viviendas entre dicho mecanismo y la convocatoria objeto de estas Bases":</p> <p>¿Cuáles son los criterios específicos que establecerá el ICO para determinar los</p>	<p>En su caso, se estudiarán las particularidades de cada caso presentado de manera que se pueda determinar la compatibilidad o no con respecto a la posibilidad de doble financiación, siendo voluntad de ICO permitir la compatibilidad entre productos y la legislación aplicable a cada uno de ellos.</p>

<p>límites combinados de participación accionarial y financiación?</p> <p>En el caso de una participación significativa del ICO en el capital (por ejemplo, del 30%), ¿cómo afectaría esto a la capacidad de obtener financiación adicional a través de la Línea ICO-Vivienda?</p> <p>¿Existe un porcentaje máximo de exposición total combinada (participación + financiación) que el ICO haya establecido para cada proyecto o vehículo?</p>	
<p>¿Puede el ICO proporcionar también deuda, independientemente de participar en el capital y haber llegado al 49% de aportación? Si fuese posible ¿no computa y se trata de manera independiente al cómputo del 49% de aportación ICO?</p>	<p>Las Bases no definen ninguna incompatibilidad con financiación aportada por el ICO. Cada facilidad de financiación de ICO, en todo caso, podrá definir sus posibles incompatibilidades, considerando el origen de los fondos con que se instrumenten.</p>

Otros	
<p>¿Existe algún límite de concentración geográfica o por tipología de activo?</p>	<p>Las Bases no recogen ningún límite de concentración geográfica y definen las categorías de activos en que ha de materializarse la inversión.</p>
<p>¿Que se considera largo plazo de acuerdo con lo establecido en las Bases “Vehículo que realicen inversiones a largo plazo”?</p>	<p>En las Bases se definen los Períodos de Protección, pero los períodos de inversión y de desinversión de cada Vehículo Elegible serán los que proponga la Sociedad Gestora y recoja en sus Estatutos y Política de Inversión.</p>
<p>¿En qué consiste el Objetivo Climático para que el conjunto de las Entidades Elegidas cumpla con ese mínimo del 40%? ¿El 40% sobre qué medición? ¿Es posible que el proyecto de inversión, en conjunto, no salga si la suma de las Entidades Elegidas no alcanza este %?</p>	<p>El requisito de Objetivo Climático se aplica individualmente a cada solicitante.</p>
<p>De acuerdo con lo establecido en las Bases “Las Entidades/Vehículos Elegibles con la puntuación más alta, de acuerdo con la suma de puntos obtenidos por cada uno, serán seleccionados para recibir la inversión si, de forma conjunta, cumplen la siguiente condición/requisito mínimo de inversión: que la inversión total contribuya con un mínimo del 40% al objetivo climático.” ¿Depende la adjudicación a un vehículo de lo que cumplan individualmente los demás</p>	<p>Se estará a lo establecido en las Bases. El cumplimiento del requisito de la contribución al objetivo climático se refiere a la solicitud, no a los restantes solicitantes.</p>

<p>vehículos seleccionados, para de forma conjunta, cumplir la condición mencionada?</p>	
<p>En relación con la cláusula con la prohibición de “ceder, transmitir, titular o disponer por cualquier otro negocio jurídico equivalente, los derechos económicos o de crédito derivados de los Alquileres Elegibles”:</p> <p>¿Cómo afecta esta limitación a las prácticas habituales de financiación bancaria donde se requiere la pignoración de los derechos de cobro de alquileres como garantía frente al financiador?</p> <p>¿La excepción contemplada en el pliego (que permite gravar rentas siempre que el operador mantenga la gestión) incluye la pignoración de derechos de cobro a favor de entidades financieras?</p> <p>¿Qué requisitos específicos debe cumplir esta pignoración para garantizar su compatibilidad con los criterios establecidos por el ICO?</p>	<p>Tal como determinan las Bases, “se permite la posibilidad de que las rentas de los Alquileres Sociales o Asequibles sean gravadas siempre y cuando el Operador de la Actividad de Gestión Inmobiliaria mantenga la función de gestión de las rentas”. No se admitirá que la gestión de los cobros se traslade a un gestor diferente del incorporado en la solicitud.</p>
<p>En relación con el requisito establecido en la página 53 del pliego sobre el 40% del Tamaño Objetivo/Capital Social Mínimo Comprometido que debe provenir de inversores externos:</p> <p>¿Cuál es el alcance exacto de la frase “y/o accionistas de la misma” en el contexto de las exclusiones mencionadas? ¿Aplica esta restricción solo a los accionistas actuales de las Entidades/Vehículos Elegibles o afecta también a potenciales nuevos inversores sin relación previa con la entidad? ¿Cómo se determina el momento temporal para considerar a un inversor como “accionista de la misma”?</p>	<p>El término Entidad/Vehículo Elegible, en el presente criterio debe entenderse referido a las Sociedades Gestoras.</p>
<p>En las Bases se señala que las entidades seleccionadas tienen 9 meses desde la resolución del proceso para realizar un cierre o ampliación de capital que cubra al menos el 70% del capital objetivo comprometido_</p> <p>¿Qué se entiende por cierre? La ampliación de capital, ¿exige un desembolso total del mismo?</p>	<p>A estos efectos se entiende por cierre la ampliación de capital, cuyo desembolso deberá regirse por la normativa aplicable al Vehículo Elegible. El Cierre se determina para el caso de los vehículos de inversión (ECR/EICC) y ampliación de capital para las SOCIMI</p>

NOTA ACLARATORIA SOBRE EL CONTENIDO DE LA OFERTA:

EL SOBRE B DEBERÁ INCLUIR EL ANEXO V DE LAS BASES SOBRE EL TABLA DE CRITERIOS CLIMÁTICOS

“SOBRE B) OFERTA.

Los participantes deberán **cumplimentar el cuestionario** en el formato del Anexo III y adjuntar la información de los apéndices que en él se pide.

Asimismo, deberán incluir en este SOBRE B las siguientes **memorias** (en adelante, conjunta e indistintamente, las **“Memorias”**):

1. Memoria explicativa y justificativa y suficientemente detallada sobre la Entidad/Vehículo Elegible en general que incluya, al menos, información relativa a:
 - a) Información sobre el número de entidades/vehículos de inversión (p.ej. fondos o sociedades) o figuras análogas equivalentes constituidos e inscritos en España.
 - b) Política/estrategia de inversión, con especial referencia a la diversión geográfica y estimación sobre el uso del Coeficiente Libre.
 - c) La experiencia previa en el sector inmobiliario en general y la Actividad de Gestión Inmobiliaria en particular a través de entidades/vehículos de inversión o figuras análogas equivalentes (p.ej. identificación, compromiso/acuerdos, principales métricas y datos -en particular, número de viviendas gestionadas y protegidas/asequibles gestionadas (especialmente en los últimos ocho años), así como la experiencia de gestión en al menos 250 viviendas.
 - d) Identificación del equipo de inversión, experiencia previa (p.ej. números de operaciones, importe, viviendas entregadas o adquiridas “llave en mano” para dedicarlas al alquiler en los últimos ocho años, etc.) y rentabilidad por la promotora o, en su caso, las sociedades adquirentes de vivienda “llave en mano”.
 - e) Experiencia conjunta del equipo de inversión identificado e integrado por, al menos, tres miembros.
 - f) Experiencia del equipo de inversión identificado trabajando en España, así como oficinas/equipos dedicados al territorio nacional español.
 - g) Información sobre las personas que se definan como gestores de la Entidad/Vehículo Elegible relativa a las empresas en las que ostenten/hayan ostentado cargos como administradores o ejecutivos con responsabilidad en los resultados durante los últimos 8 años.

- h) Información sobre esquema de comisiones (p.ej. comisión de gestión, hurdle rate, comisión de éxito, etc.).*
- i) Información/documentación sobre el Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés.*
- j) Información/documentación sobre los Procedimientos de Gestión.*

Deberá ir acompañada de la documentación acreditativa correspondiente que se estime suficiente a juicio de ICO.

- 2.** *En caso de ser posible (p. ej. estar identificados, tratarse de Actuaciones/Inversiones Prexistentes, etc.), memoria explicativa y justificativa y suficientemente detallada **sobre el Proyecto(s) Elegible(s)/actuación concreta** que deberá contener, al menos, información relativa a:*
 - a) Identificación de las actuaciones que promueven los valores y principios a los que hacen referencia las Bases. (p.ej. sociales, económicos, etc.).*
 - b) Título de propiedad del suelo y, en su caso, título habilitante que permita ejecutar la actuación (p.ej. propiedad, concesión administrativa, donación, derecho de superficie, licencia o resolución administrativa análoga, etc.).*
 - c) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.*
 - d) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.*
 - e) Descripción detallada de la actuación con especial referencia a:*
 - i. Las características esenciales del inmueble (p.ej. ubicación, superficie, características principales, número de viviendas y plazas de garaje, anexos, elementos/zonas comunes, etc.)*
 - ii. Los materiales y su calidad.*
 - iii. Aspectos medioambientales y socioeconómicos y objetivos energéticos y climáticos.*
 - iv. Descripción de actuaciones y agentes vinculados/necesarios.*
 - v. En particular, información relativa al operador(es) de la Actividad de Gestión Inmobiliaria (p.ej. identificación, compromiso/acuerdos, principales métricas y datos -en particular, número de viviendas gestionadas y protegidas/asequibles gestionadas (especialmente en los últimos ocho años), así como la experiencia de gestión en al menos 250 viviendas*

- vi. Información sobre el Sistema de Gestión de Vínculos y Conflictos de Interés y los Procedimientos de Gestión.*
 - vii. Términos y condiciones en los que se pretende llevar a cabo la rehabilitación/reforma del inmueble para su posterior alquiler, así como los términos y condiciones esenciales de estos últimos*
 - viii. Términos de la protección de la Vivienda en Alquiler Social o Asequible.*
- f) Estudio de la viabilidad económica y financiera sobre la forma/fuentes de financiación y la inversión total: gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluyéndose, el coste de la edificación, los gastos generales, los gastos correspondientes a los informes preceptivos, el beneficio industrial, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, en su caso, y cualquier otro gasto necesario.*
 - g) Descripción de cautelas, limitaciones y prohibiciones en la actuación.*
 - h) Descripción de limitaciones, prohibiciones y adecuaciones.*
 - i) Propuestas de uso y mantenimiento.*
 - j) Indicadores de evaluación.*
 - k) Programación temporal y plazos estimados relativos a la obtención licencias y autorizaciones administrativas oportunas (p.ej. calificación definitiva o licencia de primera ocupación en el caso del resto de promociones, etc.) o la fecha de elevación a escritura pública de compraventa en el caso de adquisición para su puesta en alquiler protegido.*
 - l) Cumplimiento de las exigencias de eficiencia energética que resulten de aplicación y, en su caso, la aportación de los certificados oportunos..*
 - m) Otras ayudas, Línea ICO-Vivienda y/o subvenciones.*

Deberá ir acompañada de la documentación acreditativa correspondiente que se suficiente a juicio de ICO.

- 3.** *Memoria explicativa y justificativa del cumplimiento de cada uno de los **criterios valoración** que se ofertan del Anexo IV, a los efectos de su debida valoración.*

Deberá ir acompañada de la documentación acreditativa correspondiente. La no aportación de dicha documentación, incluyendo todos los apéndices exigidos, supondrá la no valoración de la misma (valor = "0").

4. Memoria explicativa y justificativa del cumplimiento de cada uno de los nueve **subcriterios requeridos para baremar el ESMS o ESG** y que deberán respetar, en todo caso, los Requisitos de Eficiencia Energética. Deberán ir acompañada de la documentación acreditativa correspondiente.

La no aportación de dicha documentación, incluyendo todos los apéndices exigidos, supondrá la no valoración de la misma (valor = “0”).

*El SOBRE B deberá presentarse cerrado y firmado por persona con poder bastante, identificándose en lugar visible que contiene la “**OFERTA**”.*

El Comité de Operaciones del ICO, podrá requerir a los participantes seleccionados indicados en la Fase 1 b) de la Base Segunda, la documentación e información que considere oportuna en los términos y a los efectos recogidos en la Base Séptima.”