

Documento de Datos Fundamentales para el Inversor- DFI

Finalidad

Este documento recoge la información fundamental de **Aurea Sustainable Agriculture Fund I, FCRE** (el “Fondo”) que el inversor debe conocer sobre este producto de inversión. No es material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes, beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Es aconsejable que lea el este documento (el “Documento”) para tomar una decisión informada sobre si invertir o no en el Fondo. Cualquier información adicional que pudiese requerir contacte con la sociedad gestora en info@aureacapital.com.

Los términos en mayúscula no definidos en el presente documento tendrán el significado que les corresponda de conformidad con el folleto y el reglamento del Fondo.

Producto

Nombre del producto: AUREA SUSTAINABLE AGRICULTURE FUND I, FCR **Código ISIN:** ESXXXX.....

Tipo: Fondo de Capital Riesgo Europeo, FCRE, constituido de conforme a la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

Nombre de la Gestora: AUREA CAPITAL INVESTMENT MANAGEMENT, SGEIC, S.A. (la “Gestora”)

Contacto con la Gestora: +34 91 012 00 16, info@aureacapital.com, www.aureacapital.com - Edificio Nuestra Sr. del Pilar, Módulo A, Planta 1ª, Calle de las Norias 92, 28221 Majadahonda – Madrid

Autoridad Supervisora: Comisión Nacional del Mercado de Valores CNMV, fondo inscrito en el Registro de XXX de la CNMV con el número XXX. Teléfono de atención 900 535 015.

Fecha de constitución: [•] de Enero de 2022 - Fecha de elaboración/última actualización: [•] de Enero de 2022

¿Qué es este producto?

Objetivos y Política de Inversión: Con carácter general, el Fondo podrá invertir en sociedades que desarrollen su actividad en el sector agrícola y que ostenten la propiedad, directa o indirecta de activos reales y tangibles. La cartera de inversiones del Fondo estará conformada principalmente mediante la toma de participaciones temporales en el capital de sociedades mercantiles no financieras cuyo objeto incluya el desarrollo, promoción, participación y gestión de explotaciones agrícolas, con elevado potencial de reconversión y/o revalorización, principalmente en cultivos leñosos, entre otros y a modo de ejemplo: subtropicales (aguacate, mango), cítricos (naranja, mandarina, limones), frutos secos (almendro, pistacho, nogal) y olivar.

El Fondo, en su objetivo de mitigar los posibles riesgos asociados a la inversión, pretende realizar una diversificación de fincas tanto en los cultivos seleccionados como en las localizaciones donde estos se hallen, de forma que esta diversificación aporte ventajas significativas en cuanto a los posibles riesgos de mercado y climatológicos.

El Fondo deberá invertir al menos el noventa por ciento (90%) de su Patrimonio Total Comprometido en sociedades cuya actividad se desarrolle en estados miembros de la Unión Europea, con especial predominancia en España, Portugal, Italia y Francia. A estos efectos, se entenderá que las sociedades desarrollan su actividad en dichos países si, al menos, el cincuenta y uno (51%) por ciento de sus activos tangibles están localizados en dichos territorios. El Fondo podrá invertir hasta un máximo del 10% de su Patrimonio Total Comprometido en sociedades cuyos activos estén localizados en países que no sean miembros de la Unión Europea.

El número de inversiones aproximado que el Fondo pretende realizar durante su Periodo de Inversión será de entre diez (10) y veinticinco (25), aproximadamente, e importe acumulado de inversión en cada Entidad Participada será, con carácter general, de entre dos millones de euros (2.000.000,00 €) y quince millones de euros (15.000.000,00 €).

El Fondo se constituye por un plazo de siete (7) años desde su fecha de constitución, este periodo podrá aumentar en dos (2) años a propuesta de la Gestora.

Se fija como objetivo la obtención de una tasa interna de retorno (“TIR”) igual o superior al diez por ciento (10%), con la mayor cobertura posible de los principales riesgos de negocio. El objetivo es que el Periodo de Inversión no se extienda más allá de tres (3) años, de manera que los partícipes empiecen a recibir retornos de su inversión lo antes posible.

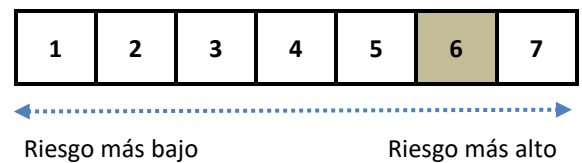
El fondo es un producto financiero que tiene como objetivo inversiones sostenibles en el sentido del artículo 9 del SFDR.

Inversor al que va dirigido: El producto va dirigido a inversores profesionales y particulares cualificados y/o asesorados que puedan mantener la inversión durante la vida total del fondo (7 años prorrogables 2 años). Se trata de un producto ilíquido. Es por tanto un producto adecuado para inversores con horizonte de inversión a largo plazo, idealmente el inversor deberá tener experiencia previa en inversiones de esta tipología.

¿Qué riesgos corro y que podría obtener a cambio?

Indicador resumido de riesgo (IRR):

El indicador es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto produzca pérdidas de dinero debido a la evolución de los mercados o porque no se generen flujos de caja suficientes para su repago. La probabilidad de impago de este producto no recae sobre la Gestora sino que depende del rendimiento de los activos subyacentes en los que invierte el Fondo.



Hemos clasificado el producto en la clase de riesgo 6, en la que 1 significa el “riesgo más bajo” y 7 significa el “riesgo más alto”. El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante un periodo de siete (7) años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de venta anticipada. Esta evaluación es producto de la iliquidez de las inversiones del Fondo y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en que los activos subyacentes no recuperen su capital invertido y dicha circunstancia afecte a su vez a la capacidad del Fondo para pagarle. El indicador de riesgo tiene en cuenta los riesgos de inversión, liquidez, tipo de cambio, apalancamiento, operacionales y tecnológicos, de gestión, regulatorios, jurídicos, fiscales y de incumplimiento por partícipes.

Aunque las participaciones son traspasables entre partícipes, la Gestora no proporciona ventanas de liquidez. No existe un mercado líquido para las participaciones del Fondo, por lo que la liquidez dependerá de la demanda existente en el mercado secundario. Es posible que no pueda vender sus participaciones fácilmente o que tenga que venderlas a un precio inferior respecto a la cuantía que recibiría de mantener la inversión hasta su vencimiento. La normativa fiscal aplicable al inversor podría incidir en el rendimiento efectivamente abonado.

El rendimiento del producto depende del éxito del desarrollo, transformación y operación de las explotaciones agrícolas adquiridas o arrendadas, así como de la posibilidad del Fondo de vender su participación en las Entidades Participadas.

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.

Escenarios de rentabilidad (*)

		TIR Anual Neta	Múltiplo de Capital Invertido Neto	Resultado de Inversión
Clase A	Caso favorable	17,54%	2,64x	€264.000
	Caso moderado	13,26%	2,10x	€210.000
	Caso desfavorable	7,89%	1,57x	€157.000
Clase B	Caso favorable	17,37%	2,61x	€261.000
	Caso moderado	13,08%	2,08x	€208.000
	Caso desfavorable	7,69%	1,55x	€155.000
Clase C	Caso favorable	17,20%	2,58x	€258.000
	Caso moderado	12,90%	2,06x	€206.000
	Caso desfavorable	7,49%	1,53x	€153.000
Clase D	Caso favorable	17,03%	2,56x	€256.000
	Caso moderado	12,71%	2,04x	€204.000
	Caso desfavorable	7,29%	1,51x	€151.000

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura del Fondo. La rentabilidad viene determinada por: 1) costes y riesgos de adquisición, reconversión y operación; 2) costes y términos de financiación; 3) precios de los productos finales en el mercado donde se comercialicen; 4) comisiones y gastos soportados por el fondo; 5) valor de transacción de las fincas en madurez.

Los escenarios se han determinado mediante la variación de los ingresos de explotación y el precio de las explotaciones, conforme a valor de tasación de experto independiente, en el momento de la desinversión. Se define:

- Caso favorable. Aumento promedio (sobre el caso Moderado) del 25% de los ingresos a lo largo de los años de explotación, y aumento del 25% del precio de las explotaciones a la salida;
- Caso Moderado. Caso considerado base, con precios de mercado conservadores y producciones basadas en la experiencia del equipo gestor. Valor en la desinversión conforme a valor de tasación de explotaciones en madurez para cada uno de los cultivos;
- Caso Desfavorable. Disminución promedio (sobre el caso Moderado) del 25% de los ingresos a lo largo de los años de explotación, y disminución del 25% del precio de las explotaciones a la salida;

Las cifras presentadas no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad neta de impuestos que reciba.

(*) sobre una inversión de 100.000 €.

¿Qué pasa si la sociedad gestora no puede pagar?

Dado que el vehículo de inversión es un Fondo de Capital Riesgo, el hecho de que la Gestora atraviese una situación de insolvencia no afectaría al patrimonio invertido puesto que el Fondo se constituye como una cuenta separada. El rendimiento de los activos subyacentes en los que invierta el Fondo determinará la posibilidad de pérdida de la inversión. Este producto no ofrece régimen de compensación o de garantías a la inversión.

¿Cuáles son los costes?

Costes a lo largo del tiempo.

La persona que le asista en la venta de este producto o le asesore al respecto puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y le mostrará los efectos que la totalidad de los costes adicionales tendrán en su inversión a lo largo del tiempo.

Escenario	Moderado				
	Inversor Clase	Clase A	Clase B	Clase C	Clase D
Costes totales anuales		€2.716	€2.946	€3.116	€3.286
Impacto sobre el rendimiento		2,01%	2,19%	2,37%	2,56%

Cálculos realizados sobre una inversión de 100.000€ para las dos clases. Los costes totales tienen en cuenta los costes no recurrentes, corrientes y accesorios. Los importes aquí indicados son los costes acumulados correspondientes al periodo de mantenimiento recomendado para el producto. Estos costes son una aproximación tomando como base de cálculo el Caso Moderado, podrán variar según el desempeño de la inversión y el momento en que se realice la inversión.

Composición de costes. El siguiente cuadro describe los distintos tipos de costes durante la vida del Fondo, así como el significado de las distintas categorías de costes.

Costes únicos	Costes de entrada	0,00%	Comisión de comercialización inicial (**)
	Costes de salida	0,00%	Comisión de salida a vencimiento
Costes corrientes (***)	Comisión de gestión Clase A	1,25%	Comisión de gestión fija Clase A, V > 5 mln €
	Comisión de gestión Clase B	1,50%	Comisión de gestión fija Clase B, entre 1 y 5 Mln €
	Comisión de gestión Clase C	1,75%	Comisión de gestión fija Clase C, entre 100.000€ y 1 Mln €
	Comisión de gestión Clase D	2,00%	Comisión de gestión fija Clase D, con Comisión de Suscripción a discreción del distribuidor (Máximo 1,5%)
	Comisión de gestión Clase E	0,0%	Comisión de gestión fija Clase E, destinada a Promotores

Costes accesorios	Comisión de éxito	Variable	Comisión de gestión a éxito. Una vez alcanzado el Rendimiento Mínimo del 6% la Gestora tendrá derecho a percibir el 20% de cualquier distribución neta que resulte en favor de los tenedores de Participaciones Clase A, B, C y D
--------------------------	-------------------	----------	---

(**) Costes a discreción del distribuidor

(***) Costes corrientes: costes anuales de gestión, calculados y pagaderos trimestralmente en función del capital invertido.

El informe anual del FCRE correspondiente a cada ejercicio presentará de manera pormenorizada los gastos exactos cobrados.

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

El Fondo se constituye por un periodo de siete (7) años a contar desde la fecha de comienzo de operaciones, esto es, la Fecha de Cierre Inicial, si bien este periodo podrá aumentarse en dos (2) años a propuesta de la Gestora. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá disolverse en todo momento de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

Usted no podrá solicitar el reembolso anticipado de las participaciones con anterioridad, si bien se permitirá la transmisión de las participaciones según los criterios establecidos en el Reglamento de Gestión del Fondo. La rentabilidad de la inversión dependerá en gran medida del periodo de mantenimiento de aquella.

Información Práctica

El Depositario del fondo es: Banco Inversis, S.A. (“Inversis”)

Fiscalidad: La tributación de los rendimientos obtenidos por los partícipes dependerá de la legislación fiscal aplicable a su situación personal. Los rendimientos de los fondos de inversión tributan al 1% en el Impuesto sobre Sociedades.

¿Cómo puedo reclamar?

De cara a realizar cualquier reclamación contacte con la Gestora utilizando los datos de contacto del apartado Producto.

¿Otros datos de interés

Con el fin de obtener información más detallada puede acceder al Folleto Informativo y al Reglamento de Gestión del fondo que se encuentran en la página web de la CNMV.

Los inversores de este Producto podrán tener acceso al Folleto informativo del Fondo, así como al Reglamento de Gestión del Fondo y a cualquier otro documento que tengan derecho a solicitar en su condición de partícipes de conformidad con la legislación aplicable, tanto en la sede de la Gestora como en la siguiente página web: www.aureacapital.com.