

Documento de Datos Fundamentales

Finalidad

Este documento le proporciona información fundamental que debe conocer sobre este producto de inversión. No se trata de material comercial. Es una información exigida por ley para ayudarle a comprender la naturaleza, los riesgos, los costes y los beneficios y pérdidas potenciales de este producto y para ayudarle a compararlo con otros productos.

Producto

Nombre del producto: **ATITLAN AGRO I, S.C.R., S.A.**

ISIN: ES0118187014 (Clase B);

Nombre de la Sociedad Gestora: **Atitlan Agro Partners, SGEIC, S.L.**

Sitio web: www.atgropartners.com

Para más información llame al +34 96 134 86 52

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) es responsable de la supervisión de la Sociedad Gestora en relación con este documento de datos fundamentales.

Este producto está autorizado en España

La Sociedad Gestora está autorizada en España y está regulada por CNMV. Nº de Registro en CNMV: 241

Fecha de actualización del documento de datos fundamentales: 05/06/2026

Está a punto de adquirir un producto que no es sencillo y que puede ser difícil de comprender

¿Qué es este producto?

Tipo

Acciones de una Sociedad de Capital Riesgo (SCR), esto es, una entidad de capital riesgo que reviste la forma de sociedad anónima, perteneciente a una pluralidad de inversores, cuya gestión y representación se ha delegado en una sociedad gestora, que ejerce las facultades de gestión sin ser propietaria de la Sociedad.

Plazo

Está previsto un periodo de duración de la Sociedad de diez (10) años, a contar desde la Fecha de Cierre de los Accionistas Fundacionales, dividido en tres (3) años de Periodo de Inversión y siete (7) años de Periodo de Creación de Valor. El Periodo de Inversión podrá prorrogarse un (1) año y el Periodo de Creación de Valor podrá prorrogarse en un (1) periodo adicional de cinco (5) años de conformidad con lo establecido en el Folleto.

Objetivos

El objetivo de la Sociedad es generar valor para sus Accionistas a través de una estrategia de inversión centrada en la toma de participaciones temporales en empresas dedicadas, principalmente, a cultivos permanentes de regadío y a la venta a otras empresas de los productos cultivados o al desarrollo de otros negocios relacionados con estos productos. Los activos subyacentes de estas empresas consistirán principalmente en granjas, tanto en fase *greenfield* (en desarrollo, en fase de aceleración o estables) como *brownfield* (en funcionamiento), así como en plantas industriales de transformación con capacidades relacionadas con el negocio y otras instalaciones para actividades de la cadena de valor que se consideren estratégicas.

No se establecen límites máximos ni mínimos en cuanto al número de Entidades Participadas, siempre que se cumplan los porcentajes de participación máximos y mínimos contemplados en la Ley 22/2014. No obstante, los Proyectos respetarán los siguientes límites máximos de diversificación respecto del mayor de (a) los Compromisos de Inversión Totales o (b) el importe que haya sido invertido por la Sociedad, que se calcularán una vez finalizado el Periodo de Inversión: (i) 35% por país (excepto países europeos); (ii) 70% en países emergentes; (iii) 35% por cultivo; (iv) 25% en cualquier combinación de cultivo y país; (v) 35% por socio estratégico con exclusividad para la comercialización del producto; (vi) 70% por arrendamiento de terrenos (frente a terrenos que se mantienen en propiedad); y (vii) 10% en otras inversiones distintas de los Proyectos. Los anteriores límites podrían ser ampliados en un 10% cada uno previa aprobación del Órgano de Administración de la Sociedad.

La Sociedad es un producto financiero que promueve características medioambientales y/o sociales de conformidad con el artículo 8 del Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles (SFDR).

El Depositario de la Sociedad es CACEIS BANK SPAIN, S.A. (Grupo: CREDIT AGRICOLE)

Información adicional: los Accionistas podrán obtener, de manera gratuita, información adicional acerca de la Sociedad, incluyendo ejemplares del Folleto, la descripción de la estrategia y los objetivos de inversión y el último informe anual (a partir de su publicación), a través de la página web: www.atgropartners.com

Inversor minorista al que va dirigido

Las Acciones están dirigidas a aquellos inversores que, en el caso de minoristas, declaren por escrito, en un documento distinto del Compromiso de Inversión, que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto. Asimismo, esta Sociedad va dirigida a inversores con capacidad de asumir pérdidas en consonancia con el nivel de riesgo asociado al Indicador Resumido de Riesgos, que no necesiten incorporar una garantía de capital, teniendo en cuenta el horizonte temporal inversor indicado para la Sociedad.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo



El Indicador Resumido de Riesgo es una guía del nivel de riesgo de este producto en comparación con otros productos. Muestra las probabilidades de que el producto pierda dinero debido a la evolución de los mercados o porque no podamos pagarle. Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 6 en una escala de 7, en la que 6 significa «el segundo riesgo más alto». Esta evaluación es consecuencia de la limitada liquidez que posee la Sociedad, así como de la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en que las Entidades Participadas en las cuales invierte la Sociedad puedan obtener o no buenos resultados y/o estas no retornen capital a la Sociedad. 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.



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto 10 años (prorrogables hasta 16 años).

No podrá usted salirse anticipadamente mediante el reembolso. La venta de las Acciones de la Sociedad a un tercero en el mercado secundario solo se permite una vez finalizado el Periodo de Inversión y de conformidad con el procedimiento previsto en el Folleto. Es posible que no pueda vender su producto fácilmente o que tenga que venderlo a un precio que influirá considerablemente en la cantidad que recibirá.

Escenarios de rentabilidad

Lo que obtenga de este producto dependerá de la evolución futura del mercado, la cual es incierta y no puede predecirse con exactitud. Los escenarios que se muestran son ilustraciones basadas en resultados pasados y en determinadas hipótesis. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

Periodo de mantenimiento recomendado: 10 años		
Importe de la inversión: 10.000 €		
Escenarios		En caso de salida después de 10 años
Mínimo	No hay un rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión	
Tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes	2.630 €
	Rendimiento medio	-19,70%
Desfavorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	12.140 €
	Rendimiento medio	3,37%
Moderado	Lo que podría recibir tras deducir los costes	18.700 €
	Rendimiento medio	11,12%
Favorable	Lo que podría recibir tras deducir los costes	29.560 €
	Rendimiento medio	20,10%

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho e incluyen los costes de su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba. El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

El rendimiento medio mostrado es la TIR en base a un calendario de fechas de llamada de capital comprometido y distribuciones supeditado a la rentabilidad del vehículo.

¿Qué pasa si la Sociedad gestora no puede pagar?

Los activos de la Sociedad están bajo la custodia de su Depositario, CACEIS BANK SPAIN, S.A. En caso de insolvencia de la Sociedad Gestora, los activos de la Sociedad bajo la custodia del Depositario no se verán afectados. Sin embargo, en caso de insolvencia del Depositario, o de alguien que actúe en su nombre, la Sociedad podría sufrir una pérdida financiera. No obstante, este riesgo queda mitigado hasta cierto punto por el hecho de que el Depositario está obligado por la ley y por la normativa a mantener separados sus propios activos de los activos de la Sociedad. El Depositario también será responsable ante la Sociedad y los Inversores de cualquier pérdida derivada de, entre otras cosas, su negligencia, fraude o un incumplimiento intencionado de sus obligaciones (teniendo en cuenta algunas limitaciones).

¿Cuáles son los costes?

La persona que le asesore sobre este producto o se lo venda puede cobrarle otros costes. En tal caso, esa persona le facilitará información acerca de estos costes y de la incidencia que tienen en su inversión.

Costes a lo largo del tiempo

Los cuadros muestran los importes que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de sus resultados. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante el periodo de mantenimiento recomendado.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- Se invierten 10.000€

	En caso de salida después de 10 años
Costes totales (*)	3.639 €
Incidencia de los costes (**)	4,7%

(*) Costes totales acumulados durante el periodo de mantenimiento recomendado.

(**) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del periodo de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del periodo de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 15,84% antes de deducir los costes y del 11,12% después de deducir los costes.

Es posible que compartamos parte de los costes con la persona que le vende el producto para cubrir los servicios que le presta.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o salida	En caso de salida después de 10 años
Costes de entrada	104 €

Se incluyen en este porcentaje los Gastos de Establecimiento de la Sociedad.
1% sobre los Compromisos de Inversión en concepto de Comisión Inicial.
0,04% del valor de su inversión en concepto de gastos de establecimiento.

Costes de salida	No cobramos una comisión de salida por este producto a vencimiento.	0 €
Costes corrientes detraídos cada año		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	Se incluyen en este porcentaje los Gastos Operativos de la Sociedad. 0,5% anual sobre los Compromisos de Inversión cuyo desembolso no haya sido exigido durante el Periodo de Inversión y 1,5% anual del total de los Compromisos de Inversión Desembolsados (deducido el Coste de Adquisición de las inversiones desinvertidas) en concepto de Comisión de Gestión. 0,06% del valor de su inversión al año en concepto de otros costes recurrentes (comisión estimada media de fondos subyacentes y otros costes). Se trata de una estimación de los costes de los próximos años.	1.479 €
Costes de operación	0,05% del valor de su inversión al año. Se trata de una estimación de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto. El importe real variará en función de la cantidad que compremos y vendamos.	50 €
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento	La Sociedad Gestora percibirá una comisión de éxito equivalente al 20% o al 30% de los importes a distribuir a los Accionistas siempre que, de forma previa, se cumplan determinadas condiciones de retorno para los Accionistas tal y como se detalla en el Folleto. El importe real variará en función de lo buenos que sean los resultados de su inversión.	2.006 €

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

Periodo de mantenimiento recomendado: 10 años

Está previsto un periodo de duración de la Sociedad de diez (10) años a contar desde la Fecha de Cierre de los Accionistas Fundacionales. Esta duración podrá prorrogarse por un (1) año durante el Periodo de Inversión y en un (1) periodo adicional de cinco (5) años en el Periodo de Creación de Valor, de conformidad con lo establecido en el Folleto.

Otros datos de interés

Documentación e información adicional: Cualquier otra documentación adicional en relación con el producto se publicará de conformidad con los requisitos legales. Los términos en mayúscula que no se definan en el presente documento, tendrán, en su caso, el significado que les corresponda de conformidad con el Folleto.

Con el fin de obtener información más detallada - y en particular los detalles de la estructura y los riesgos asociados a una inversión en el producto - debe leer estos documentos. Estos documentos también están disponibles de forma gratuita en el sitio web de la CNMV: www.cnmv.es/portal/home.aspx