

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: Acciones Clase B de Ahma Seed Capital Venture, F.C.R.E., S.A. ("La Sociedad")

Nombre del productor: RENTA 4 GESTORA, S.G.I.I.C., S.A.

Teléfono: +34 900 924 454 **Web:** www.renta4gestora.com

ISIN:

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") es responsable de la supervisión de RENTA 4 GESTORA, S.G.I.I.C., S.A. en relación a este documento de datos fundamentales.

Este PRIIP está autorizado en España.

RENTA 4 GESTORA, S.G.I.I.C., S.A. está autorizada en España y está regulada por CNMV.

Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: 18/05/2026

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

¿Qué es este producto?

Tipo:

La Sociedad es un Fondo de Capital Riesgo Europeo constituido bajo la forma jurídica de sociedad anónima, que se regula por lo previsto en el Reglamento (UE) n.º 345/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2013, sobre los fondos de capital riesgo europeos (en adelante, el "Reglamento EuVECA"), la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, la "LECR"), el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "LSC"), y por las disposiciones que la modifiquen o que puedan desarrollarla en el futuro.

Plazo:

La Sociedad dará comienzo a sus operaciones como sociedad de capital riesgo en la fecha de inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV), sin perjuicio de lo establecido en la LSC y demás disposiciones de pertinente aplicación.

Objetivos:

La Sociedad tiene por objeto la generación de valor para los Accionistas a través de la toma de participaciones temporales, conforme a una política de inversión definida, en entidades que ostenten la condición de "empresa en cartera admisible" según lo previsto en el artículo 3 del Reglamento EuVECA, y que sean titulares de activos inmobiliarios susceptibles de revalorización mediante su gestión activa y profesional (cada una, una Entidad Participada, y cada operación, una Inversión). Las Inversiones se llevarán a cabo en todo caso a través de instrumentos de capital que tengan la consideración de "inversiones admisibles" de conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Reglamento EuVECA.

La estrategia de inversión de la Sociedad consistirá, por lo tanto, en: (i) identificar oportunidades de coinversión en Entidades Participadas titulares de activos inmobiliarios que presenten un potencial de revalorización; (ii) identificar, negociar y acordar con entidades financieras la financiación necesaria para posibilitar la transformación de dichos activos inmobiliarios; (iii) realizar una gestión activa y profesionalizada de los activos inmobiliarios para su arrendamiento, incluyendo, entre otras actuaciones, la identificación de arrendatarios, la negociación y revisión estratégica de las rentas, la elaboración de una política comercial de los activos, así como la gestión de su arrendamiento; y (iv) supervisar la correcta ejecución de los servicios contratados, implantar planes de mejora y velar por el cumplimiento de los estándares técnicos y funcionales definidos para cada activo; todo ello con el objetivo de mejorar la ocupación y rentabilidad de los activos inmobiliarios así como estabilizar sus flujos de ingresos y consolidar su valor de mercado. A efectos aclaratorios, la Sociedad no tendrá por objeto la tenencia, promoción o explotación directa de activos inmobiliarios.

La Sociedad invertirá indirectamente, mediante la toma de participaciones minoritarias en Entidades Participadas, en activos inmobiliarios situados principalmente en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona así como en los principales corredores logísticos a nivel nacional. No obstante, dicha área geográfica podrá ser modificada, ampliada o ajustada, previa propuesta razonada de la Sociedad Gestora, siempre que tal modificación sea previamente aprobada por la Junta General.

Sin perjuicio del debido cumplimiento de los límites y requisitos legales establecidos en cada momento, y al objeto de cumplir con su objetivo y facilitar la gestión de la Sociedad y el proceso de inversión o, cuando sea necesario, para anticipar importes pendientes de ser desembolsados por los accionistas, la Sociedad podrá tomar dinero a préstamo, crédito o endeudarse con carácter general, así como otorgar garantías si fuera necesario. No se prevé que la Sociedad provea otra forma de financiación a las Entidades Participadas distinta de la toma de participaciones y concesión de préstamos participativos u otras formas de financiación previstas en la LECR. Encontrará más información sobre la política de apalancamiento de la Sociedad en su folleto informativo, el cual está disponible de forma gratuita para su consulta en la página web de la sociedad gestora. Los ingresos por dividendos de esta sociedad se distribuyen de conformidad con la política de distribuciones recogida en el folleto de la Sociedad. Puede encontrar el folleto de la Sociedad en la página web de la gestora.

La Sociedad Gestora tiene suscrito un contrato de asesoramiento con Ahma Inversiones y Gestión Inmobiliaria, S.L. (Asesor). En virtud de dicho contrato, el Asesor prestará a la Sociedad Gestora servicios de carácter técnico y sectorial, en atención a su experiencia y conocimiento del mercado. Dichos servicios podrán comprender, entre otros aspectos, el análisis técnico y estratégico de Inversiones, el análisis de viabilidad y riesgos de cualquier recomendación de Inversión que vaya a ser valorada por la Sociedad Gestora, la identificación preliminar de potenciales fuentes de financiación y el seguimiento técnico de los proyectos conformes con la Política de Inversión de la Sociedad.

El depositario de la sociedad es RENTA 4 BANCO, S.A.

Inversor minorista al que va dirigido:

Las acciones de clase B, están destinadas a todas aquellas personas que tengan el carácter de promotores de la Sociedad en atención al riesgo que asumen en el marco de la promoción de la Sociedad.

La comercialización de las acciones de la Sociedad queda limitada y restringida a aquellos inversores cuya categorización se corresponda con lo previsto en el Reglamento EuVECA para este tipo de vehículos y, en particular, a inversores con capacidad de asumir pérdidas en relación con el nivel de riesgo indicado como Indicador Resumido de

Riesgos, que no necesiten una garantía de capital, experiencia previa o conocimientos amplios en esta tipología de productos y que tengan en cuenta el horizonte temporal inversor indicado para la Sociedad.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador Resumido de Riesgo (IRR)



El indicador de riesgos presupone que usted mantendrá el producto durante 7 años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero. Usted no podrá salir anticipadamente de la Sociedad. No podrá vender su producto fácilmente o podrá tener que vender su producto a un precio inferior al precio que recibiría en caso de mantener la inversión hasta su vencimiento.

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».

El indicador de riesgos no considera otros riesgos significativos como pueden ser los de valoración, liquidez, regulatorios o de gestión. 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. Si no es posible pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

La sociedad no posee una protección del capital contra el riesgo de mercado, ni una garantía del capital contra el riesgo de crédito.

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: 7 años

Ejemplo de Inversión: 10,000 EUR

Escenarios	En caso de salida después de 7 años
Escenario mínimo	No hay rendimiento mínimo garantizado. Podría perder parte o la totalidad de su inversión
Escenario de Tensión	Lo que puede recibir tras deducir los costes 6,260 EUR Rendimiento medio cada año * -11.41%
Escenario Desfavorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes 11,200 EUR Rendimiento medio cada año * 2.94%
Escenario Moderado	Lo que puede recibir tras deducir los costes 16,270 EUR Rendimiento medio cada año * 12.74%
Escenario Favorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes 21,070 EUR Rendimiento medio cada año * 19.74%

El rendimiento medio cada año* que se muestra en la tabla superior atiende a un cálculo de rentabilidad en el que se tiene en consideración que tanto las inversiones como las distribuciones de la sociedad se realizan en diferentes momentos temporales. Lo cual es equivalente a la (TIR) mostrada.

Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no se incluyan todos los costes que usted deba pagar a su asesor o distribuidor. Las cifras no tienen en cuenta su situación fiscal personal, que también puede influir en la cantidad que reciba.

Estos escenarios son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos históricos y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá el Cliente variará en función de la evolución del mercado.

Para la estimación de escenarios de rentabilidad futura se ha empleado los datos históricos disponibles del benchmark (50% PERE Index + 25% HOME SM Equity + 25% NVR US Equity). Este índice de referencia recoge la evolución de un universo de vehículos que podrían ser similares a aquellos en los que esta sociedad invierte.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable se han calculado utilizando 10,000 simulaciones de la evolución de la cartera, y representan a lo sumo el resultado relativo a los percentiles 10, 50 y 90, respectivamente.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados, y no tiene en cuenta una situación en la que no podamos pagarle.

En caso de que el inversor quiera desinvertir antes de la finalización de la sociedad tendrá que hacerlo en mercado secundario y es posible que no pueda vender sus acciones fácilmente o que tenga que venderla a un precio que influirá considerablemente en la rentabilidad que recibirá del producto de Inversión.

¿Qué pasa si RENTA 4 GESTORA, S. G. I. I. C., S. A. no puede pagar?

La posibilidad de insolvencia de Renta 4 Gestora, S.G.I.I.C., SA. no afectaría al patrimonio invertido en la Sociedad. La capacidad de la Sociedad de retomar el capital a los accionistas dependerá de los ingresos recibidos de las compañías en las que esta invierte.

El folleto informativo no contempla que la pérdida esté cubierta por un régimen de compensación o garantía para los inversores, por lo que el inversor debe saber que puede llegar a perder el 100% de lo invertido.

El folleto informativo no contempla que la pérdida esté cubierta por un régimen de compensación o garantía para los inversores, por lo que el inversor debe saber que puede llegar a perder el 100% de lo invertido.

¿Cuáles son los costes?

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 los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes periodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos:

- A periodo de tenencia recomendado, se ha supuesto que el producto evoluciona tal como muestra el escenario moderado.
- Se invierten 10,000 EUR.

	En caso de salida después de 7 años
Costes totales	988 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	2.7%

(*) 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 15.44% antes de deducir los costes y del 12.74% 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. Estas cifras incluyen la comisión de distribución máxima que puede cobrar la persona que le vende el producto. Esta persona le informará de la comisión de distribución real.

Composición de los costes

		En caso de salida después de 7 años
Costes únicos de entrada y salida		
Costes de entrada	2.71% del valor de su inversión en concepto de gastos de constitución.	271 EUR
Costes de salida	No se le cobrará ninguna comisión de salida.	0 EUR
Costes corrientes (detruidos cada año)		
Comisiones de gestión y otros costes administrativos de funcionamiento (*)	0.9% del valor de su inversión al año en concepto de comisión de gestión del vehículo. 0.47% 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.	717 EUR
Costes de operación	No se le cobrará costes de operación.	0 EUR
Costes accesorios detruidos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento y de participaciones en cuenta	No se le cobrará comisión de rendimiento.	0 EUR

(*) La comisión de gestión se aplicará sobre el patrimonio neto de la Sociedad en cada momento.

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

Periodo de Mantenimiento Recomendado: La Sociedad dará comienzo a sus operaciones como sociedad de capital riesgo en la fecha de inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (CNMV), sin perjuicio de lo establecido en la LSC y demás disposiciones de pertinente aplicación.

La Sociedad está configurada como un vehículo de inversión cerrado, de tal forma que, una vez finalizado el periodo de colocación de sus acciones, no está prevista la emisión de nuevas acciones, ni ulteriores transmisiones de acciones a terceros (esto es, personas o entidades que con anterioridad a la transmisión no revistan la condición de accionistas de la Sociedad) ni reembolsos. Asimismo, tenga en consideración que la suscripción de acciones de la Sociedad conlleva la asunción de compromisos de inversión vinculantes cuyo desembolso es obligatorio para todos los accionistas.

¿Cómo puedo reclamar?

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Orden ECO 734/2004, de 11 de Marzo, sobre los Departamentos y Servicios de Atención al Cliente y el Defensor del Cliente de las Entidades Financieras, publicadas en el BOE nº 72 de 24 de Marzo de 2004, Renta 4 ha creado un Servicio de Atención al Cliente cuya finalidad es conocer, estudiar y resolver las quejas y reclamaciones que los clientes le planteen con respecto a las operaciones, contratos o servicios financieros y, en general, con respecto a sus relaciones con la Entidad.

Estas quejas o reclamaciones se deberán dirigir por escrito a:

Servicio de Atención al Cliente

Domicilio: Paseo de la Habana, 74 - 28036 Madrid

También puede hacerlo:

- Por correo electrónico a: R4PESeleccion@renta4.es
- Desde el buzón situado en la sección "contactar del área de usuario registrado"
- Presencialmente, en cualquiera de las oficinas de Renta 4

Otros datos de interés