

DOCUMENTO DE DATOS FUNDAMENTALES PARA EL INVERSOR.

I. 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.

II. El producto

Nombre del producto: ALTERNA A&G OPORTUNIDADES ESPAÑA, F.C.R. (el "Fondo") Clase A
Nombre del productor: La sociedad gestora del Fondo A&G LUXEMBOURG AM S.A. es el productor (la "Sociedad Gestora") y es parte del Grupo A&G. La Sociedad Gestora está autorizada como Gestora de Fondos de Inversión Alternativa de acuerdo con la Directiva sobre los gestores de fondos de inversión alternativos y la ley de 12 de julio de 2013, ley luxemburguesa que transpone la Directiva 2011/61/UE del 8 de junio de 2011 relativa a los gestores de fondos de inversión alternativos, y sus sucesivas modificaciones, supervisada por la Comisión de Supervisión Financiera de Luxemburgo (la "CSSF") e inscrita en la CSSF bajo el número A193. La CSSF ha expedido a la Sociedad Gestora el pasaporte de gestión europeo requerido para su designación como sociedad gestora del Fondo. Para más información, contacte con el Gestor al +34 91 590 21 21 o enviando un email a la dirección de correo aifm.investment@ayg.lu .
Banco Depositario: Caceis Bank Spain, S.A.U.
Autoridad Competente: Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV")
Este PRIIP está autorizado en España.
Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: septiembre de 2025.

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

III. ¿Qué es este producto?

Tipo de producto

El producto es un Fondo de Capital Riesgo de acuerdo a 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 (en adelante, la "LECR").

Plazo

El Fondo se constituye con una duración total de siete (7) años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial. Actualmente restan siete (7) años para la finalización del producto. La duración del fondo podrá ser prorrogable por hasta 2 periodos anuales.

Objetivos y política de Inversión

El Fondo destinará principalmente sus Inversiones a la adquisición de entidades que sean o vayan a ser propietarias o titulares de activos (incluyendo derechos de explotación económica), que sean válidos para destinarlos a la promoción, desarrollo, construcción y/o explotación de residencias de estudiantes universitarios o residencias de la tercera edad, así como a otras residencias con usos análogos a los anteriores, pero que cubran distintos segmentos poblacionales y sus respectivas necesidades en función del contexto urbano, regulatorio y de enfoque de negocio y operacional aplicable en cada caso (estas otras residencias de tipo co-living, senior-living, service/corporate apartment o de uso vacacional deberán responder a una demanda de alojamiento con vocación de temporalidad (de corta-media duración) por parte de sus usuarios), que estén situadas en España ("Sector de Referencia").

A efectos aclaratorios, las Sociedades Participadas del Sector de Referencia deberán asumir un riesgo de negocio relacionado con la prestación de unos determinados servicios a un público objetivo, estando afectas al desarrollo de una actividad económica de conformidad con lo establecido en la LECR y la normativa fiscal aplicable, consistente en la prestación servicios de valor añadido adicionales al arrendamiento de habitaciones en dichas residencias, de modo que el usuario se asemeje a la figura de huésped y no de arrendatario.

A efectos aclaratorios, cualquier inversión en empresas, proyectos e infraestructuras que no cumplan con los requisitos anteriores y se dediquen a la promoción, explotación, alquiler y/o prestación de servicios de carácter meramente inmobiliario se realizarán en cumplimiento de los límites establecidos en la LECR.

El Fondo invertirá tanto en Sociedades Participadas que sean, o vayan a ser, directamente tenedoras de proyectos en el Sector de Referencia, como en Sociedades Participadas que sean las que a su vez promuevan el desarrollo y operación de nuevos proyectos en el Sector de Referencia, en cada caso dotando a cada entidad de todos los recursos materiales y humanos necesarios para prestar con éxito el negocio y actividad final.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en instrumentos financieros en los términos previstos en la LECR, siempre y cuando esta financiación vaya destinada a proyectos, empresas, o infraestructuras de terceros vinculados con el Sector de Referencia.

Inversor minorista al que va dirigido

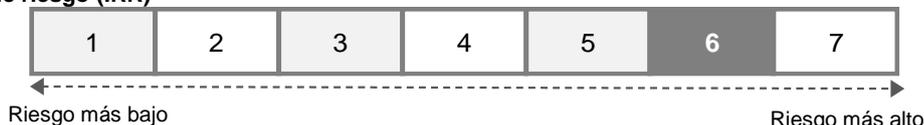
Podrán ser partícipes del Fondo, Clase A aquellos inversores que comprometan, al menos, ciento veinticinco mil (125.000€) euros y que no cumplan los requisitos para ser partícipes inversores en la Clase B, que tengan la consideración de inversores profesionales, así como, aquellos inversores minoristas que declaren por escrito de forma separada al documento de formalización de su compromiso de inversión que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto.

Se requiere que los partícipes tengan conocimiento de la iliquidez del producto al ser un fondo cerrado a largo plazo y del funcionamiento de los mercados de capital privado, ya que el Fondo invertirá en empresas participadas no cotizadas, que por definición son más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas.

Los partícipes deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante siete años prorrogables por dos periodos de un año cada uno y soportar una pérdida de capital del 100% comprometido. Es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido en riesgo. El objetivo de los partícipes debe ser la búsqueda de crecimiento del capital a largo plazo. Por ello, no deberían invertir aquellos clientes que carecen de los conocimientos y la experiencia necesarios, clientes con un horizonte de inversión más corto y los clientes que carecen de la capacidad de tolerar los riesgos de la inversión se consideran incompatibles con las características del Fondo.

IV. ¿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 siete 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 del Fondo, salvo que transmita las participaciones del Fondo a un tercero con la autorización por escrito de la Sociedad Gestora. 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.

El Fondo 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 5,010 EUR Rendimiento medio cada año -9.40%
Escenario Desfavorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes 13,120 EUR Rendimiento medio cada año 3.96%
Escenario Moderado	Lo que puede recibir tras deducir los costes 17,020 EUR Rendimiento medio cada año 7.89%
Escenario Favorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes 23,340 EUR Rendimiento medio cada año 12.87%

(*) El "Rendimiento medio cada año" presentado se calcula según normativa europea y no representa habitualmente la TIR real del escenario. La TIR real considera los diferentes momentos de entrada y salida del capital a lo largo de la vida del fondo. La TIR en caso de salida después de 7 años es de: -13.78% tensión, 5.83% desfavorable, 11.74% moderado y 19.25% favorable.

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 o pagará el Cliente variará en función de la evolución del mercado.

Para la estimación de escenarios de rentabilidad futura se ha empleado como benchmark, un índice sintético construido con los datos históricos ponderados relativos a los índices: PERE Index (20%), UTG LN Equity (20%), YSPS SM Equity (50%) y YATO SM Equity autocompletado con COV FP Equity (10%). Estos índices de referencia recogen la evolución de los sectores vivienda, coliving / alquiler y residencias, hoteles, añadiéndole el componente de iliquidez propio de las inversiones en capital riesgo.

Los escenarios desfavorable, moderado y favorable se han calculado utilizando 10.000 simulaciones de la evolución de la cartera, y representan el resultado correspondiente 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.

V. ¿Qué ocurre si A&G LUXEMBOURG AM S.A. no puede pagar?

No existe ningún régimen de garantía o régimen de compensación en favor de los partícipes del Fondo. Tampoco existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por el Fondo vayan a resultar exitosas y, consecuentemente, el inversor debe asumir que los retornos objetivos iniciales del Fondo pueden no ser alcanzados.

VI. ¿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 lo satisfactorios que sean 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	1,912 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 10.55% antes de deducir los costes y del 7.89% 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 costes

		En caso de salida después de 7 años
Costes únicos de entrada y salida		
Costes de entrada	1% de su inversión en concepto de comisión de suscripción. 0.1% del valor de su inversión en concepto de comisión de constitución.	110 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	2% del valor de su inversión al año en concepto de comisión de gestión del vehículo. 0.22% 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.	1,383 EUR
Costes de operación	No se le cobrará comisión de operación.	0 EUR
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		
Comisiones de rendimiento y de participaciones en cuenta	Si la inversión obtiene a vencimiento una rentabilidad superior al 7%, se le cobra una comisión del 20% sobre dicho exceso de rentabilidad. El importe real variará en función de lo buenos que sean los resultados de su inversión. La estimación de los costes agregados se ha realizado sobre las cotizaciones del Índice de Referencia durante los últimos 5 años.	419 EUR

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

Periodo de mantenimiento recomendado: Se recomienda mantener la inversión en este producto durante la vida del Fondo, definida en un periodo de siete años desde la Fecha del Cierre Inicial, prorrogable hasta por 2 periodos anuales.

El funcionamiento del Fondo implica compromisos de inversión o desembolso vinculantes para todos los partícipes, materializados a través de aportaciones durante el Período de Inversión. El Fondo, como entidad cerrada, tiene liquidez limitada y los partícipes no podrán solicitar el reembolso anticipado de las participaciones, si bien se permitirá la transmisión de participaciones según los criterios establecidos en el Reglamento de Gestión del Fondo.

VIII. ¿Cómo puedo interponer una reclamación?

El inversor podrá dirigir sus reclamaciones vinculadas a este producto a la siguiente dirección de correo electrónico complaints@ayg.lu o por vía postal a Paseo de la Castellana 92, 28046, Madrid, España. Este servicio está obligado a atender y resolver las quejas y reclamaciones en el plazo máximo de un mes.

IX. Otra información relevante

Existe información adicional sobre el Fondo en el domicilio de la Sociedad Gestora. También podrá solicitar dicha información a su distribuidor. Los inversores de este Producto tendrán acceso al Folleto Informativo y Reglamento de Gestión del Fondo, y a cualquier documento que tengan derecho a solicitar como partícipe de conformidad con la legislación aplicable.

Los inversores deberán tener en cuenta que la normativa fiscal aplicable al Fondo puede tener un impacto en su fiscalidad personal relativa a la inversión en el Fondo. Le aconsejamos que consulte a su asesor fiscal o financiero antes de adoptar la decisión de invertir.