

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: A&G Living Opportunities II, S.C.R. (el " Sociedad ") Clase B2, domiciliado en Paseo de la Castellana, número 92, 28046, Madrid, (España)
Nombre del productor: A&G LUXEMBOURG AM S.A. (la " Sociedad Gestora ") entidad de nacionalidad luxemburguesa con domicilio social en Grand Rue, núm. 56, L-1660, Luxemburgo. Contacto con el Gestor: +34 91 590 21 21. aifm.investment@ayg.lu .
Comercializador en Exclusiva: A&G BANCO, S.A.U. con domicilio social en Paseo de la Castellana, núm. 92, 28046, Madrid. (www.ayg.es)
La Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") es responsable de la supervisión de A&G BANCO, S.A.U. y de la Sociedad en relación a este documento de datos fundamentales.
Este PRIIP está autorizado en España.
A&G BANCO, S.A.U. está autorizado en España y está regulado por CNMV.
Fecha de elaboración del documento de datos fundamentales: septiembre de 2025.
Fondo paralelo: A&G Living Investments II, F.C.R (el " Fondo "). La Sociedad y el Fondo son los " Vehículos Paralelos ".

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 una Sociedad 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

Los participantes se comprometerán con la Sociedad durante al menos siete (7) años a contar desde la Fecha de Cierre Inicial, cuya duración prorrogarse en dos (2) periodos sucesivos de un (1) año cada uno, no podrán retirar su inversión en la Sociedad con anterioridad a la finalización de dicho periodo.

Objetivos y política de Inversión

La Sociedad desarrollará su actividad, generando valor para sus Accionistas mediante la suscripción de compromisos de inversión en Sociedades de Cartera. La Sociedad 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.

La Sociedad 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, la Sociedad 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

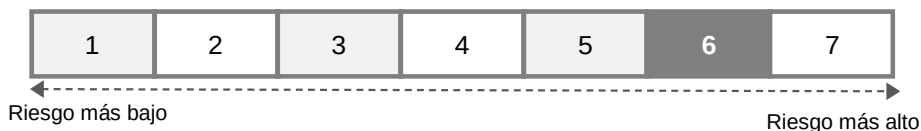
Podrán ser Accionistas de la Sociedad, Clase B2, aquellos inversores que tengan la consideración de inversores profesionales, así como, aquellos inversores minoristas que declaren por escrito de forma separada al documento de formalización de su compromiso de inversión que son conscientes de los riesgos ligados al compromiso previsto, siempre que suscriban un Compromiso de Inversión por un importe inferior a un millón quinientos mil (1.500.000) euros siempre y cuando no cumplan alguno de los requisitos a cumplir cumulativamente por los titulares de Participaciones Clase B1.

Se requiere que los Accionistas tengan conocimiento de la iliquidez del producto al ser una sociedad cerrada a largo plazo y del funcionamiento de los mercados de capital privado, ya que la Sociedad invertirá en empresas participadas no cotizadas, que por definición son más arriesgadas que las inversiones en compañías cotizadas.

Los Accionistas deberán tener una situación financiera que les permita comprometer dinero durante siete años 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 Accionistas 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 de la Sociedad.

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 de la Sociedad, salvo que transmita las participaciones de la Sociedad 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.

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	4,970 EUR
	Rendimiento medio cada año	-9.51%
Escenario Desfavorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes	13,290 EUR
	Rendimiento medio cada año	4.15%
Escenario Moderado	Lo que puede recibir tras deducir los costes	17,800 EUR
	Rendimiento medio cada año	8.59%
Escenario Favorable	Lo que puede recibir tras deducir los costes	24,430 EUR
	Rendimiento medio cada año	13.61%

(*) 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: -14,66% tensión, 6,59% desfavorable, 13,57% moderado y 21,74% 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 (30%) y YSPS SM Equity (50%). Estos índices de referencia recogen la evolución de los sectores vivienda, coliving / alquiler y residencias, 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 Accionistas. Tampoco existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar exitosas y, consecuentemente, el inversor debe asumir que los retornos objetivos iniciales de la Sociedad 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	1,812 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	2.5%

(*) 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 11,12% antes de deducir los costes y del 8,59% 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	0.15% del valor de su inversión en concepto de gastos de constitución.	15 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	1.9% del valor de su inversión al año en concepto de comisión de gestión del vehículo. 0.19% 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.	1,306 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.	491 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 de la Sociedad, definida en un periodo de siete (7) años desde la Fecha del Cierre Inicial, prorrogable hasta por dos (2) periodos anuales.

El funcionamiento de la Sociedad implica compromisos de inversión o desembolso vinculantes para todos los Accionistas, materializados a través de aportaciones durante el Periodo de Inversión. La Sociedad, como entidad cerrada, tiene liquidez limitada y los Accionistas no podrán solicitar el reembolso anticipado de las participaciones, si bien se permitirá la transmisión de participaciones según los criterios establecidos en los Estatutos Sociales y el Acuerdo de Accionistas y de Gestión de la Sociedad.

VIII. ¿Cómo puedo interponer una reclamación?

El inversor podrá dirigir sus reclamaciones vinculadas a este producto a la siguiente dirección de correo electrónico atención. cliente@ayg.es 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

Los inversores de este producto tendrán acceso al Folleto Informativo, a los Estatutos Sociales, al Acuerdo de Accionistas y de Gestión y a cualquier documento que tengan derecho a solicitar como Accionista de conformidad con la legislación aplicable.