

## 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

<b>Nombre:</b>	Hausera Murcia 11 ETI
<b>ISIN:</b>	FR0014012BK6
<b>Productor:</b>	Altarius ETI AG (el Emisor)
<b>Número de Teléfono:</b>	+423-230-2090
<b>Página Web:</b>	www.altariuseti.com
<b>Fecha de Última Revisión:</b>	17 de marzo 2026

La Oferta Pública es válida por un período de 12 meses a partir de la aprobación del folleto base con fecha 18 de diciembre de 2025 por parte de la Autoridad del Mercado Financiero de Liechtenstein, junto con los suplementos (el "Folleto Base"), si los hubiera, de conformidad con el artículo 8 (11) del Reglamento de Folletos.

La Autoridad del Mercado Financiero de Liechtenstein (Finanzmarktaufsicht) es la responsable de supervisar a Altarius ETI AG en relación con este Documento de Datos Fundamentales.

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

## ¿Qué es este producto?

<b>Tipo:</b>	Este producto es un instrumento de deuda derivado con cupón cero que no devenga intereses y no cuenta con protección de capital. La ley que rige este producto es la Ley de Liechtenstein. La cotización principal de este producto es Portfolio Stock Exchange, sin embargo, también podría estar listado en otras bolsas adicionales.
<b>Objetivos:</b>	<p>Hausera Murcia 11 ETI está diseñado para proporcionar exposición al rendimiento de Hausera Murcia 11 Portfolio Linked Note (el activo subyacente). El objetivo de la estrategia de inversión del activo subyacente es generar rendimientos ajustados al riesgo a través del modelo "comprar-reformar-vender" (CRV), este modelo se centra en adquirir inmuebles con potencial de revalorización vía renovación, para su posterior puesta en venta.</p> <p>Las transacciones se limitan a jurisdicciones que muestren una expansión demostrable en la demanda inmobiliaria, permanezcan no saturadas en el segmento residencial y se beneficien de un componente demográfico en crecimiento, con un enfoque territorial inicial en el Reino de España.</p> <p>La estrategia del activo subyacente se basa en la adquisición de activos residenciales a descuento, su renovación integral para permitir la revalorización de los activos y su venta final con el objetivo de generar un retorno sobre el costo total de la transacción. El horizonte promedio por activo es de aproximadamente 9 meses, sujeto a las condiciones del mercado y la ejecución de cada proyecto.</p> <p>Las inversiones se basan en seis (6) criterios de elegibilidad: 1) Ubicación estratégica dentro de un área urbana que demuestre crecimiento o regeneración; 2) Título legal claro y cumplimiento de las normativas urbanísticas; 3) Potencial demostrable para la creación de valor mediante reurbanización o cambio de uso; 4) Viabilidad financiera que proporcione un margen mínimo objetivo tras los costos de adquisición, impuestos, renovación y comercialización; 5) Evidencia independiente de la demanda del mercado de salida; y 6) Una estrategia de salida predefinida que incluya un precio de venta mínimo.</p>
<b>Inversor al que va dirigido:</b>	Este producto es un producto complejo y está destinado únicamente a inversores informados que: (i) puedan soportar la pérdida de capital, no busquen preservar el capital y no estén buscando una garantía de capital; (ii) tengan conocimientos específicos y experiencia en la inversión en productos similares y en los mercados financieros; (iii) busquen un producto que ofrezca exposición al(los) activo(s) subyacente(s) y tengan un horizonte de inversión acorde con el período de mantenimiento recomendado indicado a continuación; y (iv) sean conscientes de que el valor del producto puede cambiar significativamente debido al activo subyacente volátil y, como resultado, tengan suficiente tiempo para monitorear y gestionar activamente la inversión.
<b>Prestación de seguro:</b>	Este producto no ofrece prestaciones de seguro.
<b>Plazo:</b>	Este producto no tiene una fecha de vencimiento específica.

## ¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de Riesgo



Riesgo más bajo

Riesgo más alto



El indicador resumido de riesgo presupone que mantendrá el producto durante 5 años. El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero. Puede que tenga que pagar costes adicionales para salir anticipadamente. Puede que no pueda vender su producto de forma fácil o que lo tenga que vender a un precio que impacte significativamente cuanto recupera.

### Texto explicativo

- 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 califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como alta y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en nuestra capacidad de pagarle como muy probable.
- Tenga presente el riesgo de cambio. Usted recibirá los pagos en una moneda diferente, por lo que el rendimiento final que reciba dependerá del tipo de cambio entre ambas monedas. Este riesgo no se tiene en cuenta en el indicador indicado anteriormente.**
- Los inversores deberían asegurarse de que comprenden por completo la estrategia de inversión y los riesgos que conlleva antes de invertir en este producto. Debería revisar el Documento de Oferta Privada de la subyacente Nota Vinculada a la Cartera (Portfolio Linked Note) para más información acerca de otros riesgos materialmente relevantes que no se incluyen en esta sección.
- 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 podemos pagarle lo que se le debe, podría perder toda su inversión.

### Escenarios de Rentabilidad

Inversión: 10,000.00 EUR Periodo de mantenimiento recomendado: 5 años				
Escenarios		1 Año	3 Años	5 Años (Periodo de mantenimiento recomendado)
Escenario de Tensión	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes Rendimiento medio cada año	EUR 9,631.05 -3.69%	EUR 8,917.84 -3.75%	EUR 8,297.55 -3.66%
Escenario Desfavorable	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes Rendimiento medio cada año	EUR 10,238.45 2.38%	EUR 10,725.17 2.36%	EUR 11,251.62 2.39%
Escenario Moderado	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes Rendimiento medio cada año	EUR 10,900.00 9.00%	EUR 12,950.29 9.00%	EUR 15,386.24 9.00%
Escenario Favorable	Lo que puede recibir una vez deducidos los costes Rendimiento medio cada año	EUR 10,900.00 9.00%	EUR 12,950.29 9.00%	EUR 15,386.24 9.00%

Este cuadro muestra el dinero que usted podría recibir a lo largo de los próximos 5 años, en función de los distintos escenarios, suponiendo que invierta 10,000.00 EUR. Los escenarios presentados ilustran la rentabilidad que podría tener su inversión. Puede compararlos con los escenarios de otros productos.

Los escenarios presentados son una estimación de la rentabilidad futura basada en datos del pasado sobre la variación de esta inversión y no constituyen un indicador exacto. Lo que recibirá variará en función de la evolución del mercado y del tiempo que mantenga la inversión o el producto.

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. Este producto no puede hacerse efectivo fácilmente, lo que significa que es difícil determinar la cantidad que usted recibiría si lo vende antes de que finalice su período de mantenimiento recomendado o de su vencimiento. Usted no podrá venderlo anticipadamente o tendrá que pagar un coste elevado o sufrir una pérdida considerable si lo hace. Las cifras presentadas incluyen todos los costes del producto propiamente dicho, pero es posible que no 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. La compra de este producto presupone que usted piensa que el precio del subyacente aumentará.

## ¿Qué pasa si Altarius ETI AG no puede pagar?

En caso de incumplimiento por parte del emisor, los activos que mantiene como garantía pueden ser ejecutados para cumplir sus obligaciones con el inversor y con el retorno en efectivo se pagará por orden de prioridad productos. Estos ingresos pueden no ser suficientes para cumplir todas las obligaciones y realizar todos los pagos debidos con respecto a los valores. En estas circunstancias, es posible que no pueda realizar el valor total de sus valores y sufra una pérdida parcial o total de su inversión. No existe ningún sistema de compensación o garantía que pueda compensar total o parcialmente esta pérdida.

## ¿Cuáles son los costes?

La persona que le venda 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 tendrá en su inversión a lo largo del tiempo.

### Costes a lo largo del tiempo

Las tablas muestran las cantidades que se deducen de su inversión para cubrir diferentes tipos de coste. Estas cantidades varían en función de cuanto haya invertido y por cuánto tiempo mantiene su inversión. Las cantidades mostradas a continuación son una ilustración en base a una cantidad invertida ejemplo durante un periodo similar al recomendado. Hemos asumido: a) que el producto tiene un rendimiento como en el escenario moderado, y b) que la cantidad invertida es de 10,000.00 EUR.

Inversión: 10,000.00 EUR			
Escenarios	Con salida después de 1 Año	Con salida después de 3 Años	Con salida después de 5 Años (Periodo de mantenimiento recomendado)
Costes Totales	EUR 29.28	EUR 32.16	EUR 35.57
Impacto sobre la reducción del rendimiento por año	0.29%	0.27%	0.25%

### Composición de los costes

Esta tabla muestra el impacto sobre el rendimiento por año			
Costes únicos	Costes de entrada <sup>(a)</sup>	0.14%	Impacto de los costes ya se incluye en el precio. No cobramos una comisión de entrada para este producto, pero su comercializador podría hacerlo.
	Costes de salida <sup>(a)</sup>	0.14%	El impacto de los costes de salida de su inversión a su vencimiento.
Costes corrientes	Costes de operaciones de la cartera	0.00%	El impacto de los costes que tendrá para nosotros la compra y venta de las inversiones subyacentes del producto.
	Otros costes corrientes <sup>(b)</sup>	0.00%	El impacto de los costes anuales de la gestión de sus inversiones y costes.
Costes accesorios	Comisiones de rendimiento	0.00%	El impacto de la comisión de rendimiento. Deducimos comisiones de sus inversiones si el producto obtiene un beneficio.
	Participaciones en cuenta	100.00%	El impacto de la participación en cuenta sobre la inversión subyacente por encima de una rentabilidad superior al 9%.

## ¿Cuánto debo mantener mi inversión, y puedo retirar dinero de manera anticipada?

Periodo de mantenimiento recomendado: **5 años**

El período de mantenimiento recomendado se ha estimado teniendo en cuenta la estrategia de inversión del subyacente y el período que se espera para que la estrategia posiblemente alcance sus objetivos. Cualquier inversión debe considerarse en función de sus necesidades específicas de inversión y su apetito de riesgo. Dado que el precio del subyacente es volátil, los inversores deben monitorizar constantemente el valor del producto, ya que los cambios repentinos en el valor podrían ser frecuentes y abruptos. Los inversores pueden vender el producto en cualquier día de negociación a través de la bolsa en la que el producto está listado, excepto en casos de actividad de mercado inusual o en caso de interrupciones técnicas.

## ¿Cómo puedo reclamar?

Si el inversor tiene alguna queja sobre el producto o cualquier persona o entidad que asesore o venda el producto, puede dirigir dicha queja a Altarius ETI AG a través de [complaints@altariuseti.com](mailto:complaints@altariuseti.com). Las reclamaciones deben enviarse solo por correo electrónico. Una persona designada manejará la queja y contactará al inversor en consecuencia. Altarius ETI AG tramitará su solicitud y le informará lo más pronto posible.

## Otros datos de interés

- Los inversores que adquieren el producto en el mercado secundario concluyen las operaciones directamente con un bróker participante o a través de una bolsa, por lo que pueden aplicarse costes adicionales. Los costes de negociación están a disposición del público en las bolsas en las que cotiza el producto o pueden solicitarse a los intermediarios en línea. Los costes únicos indicados más arriba son estimaciones de estos costes de negociación. Puede consultar los costes reales a su agente, asesor financiero o empresa de ventas.
- La Nota Vinculada de la Cartera (Portfolio Linked Note), que es el subyacente de este producto, cobra una tarifa fija todo incluido e incluye todos los costes dentro de los requisitos de información sobre costes.
- Tenga en cuenta que las rentabilidades pasadas no son indicativas de rentabilidades futuras. No puede proporcionar una garantía de los rendimientos que recibirá en el futuro.
- Los documentos actualizados y adicionales sobre el producto, en particular el folleto, las condiciones finales, los suplementos y los estados financieros se publican en el sitio web de la empresa <https://www.altariuseti.com> de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.
- Se recomienda leer estos documentos para obtener más información, en particular sobre la estructura del producto y los riesgos asociados a la inversión en el mismo.