

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

Alteralia Real Estate Debt II ELTIF ICAV - Clase B (IE00003MKFQ4)

un subfondo de Alteralia Debt Umbrella ELTIF ICAV

Este producto ha sido producido por Alantra Multi Asset SGIC, SAU (el «GFIA»), que forma parte del Grupo Alantra. La Comisión Nacional del Mercado de Valores («CNMV») es responsable de la supervisión del GFIA en relación con este documento de datos fundamentales.

Este PRIIP está autorizado en Irlanda. El GFIA cuenta con autorización en España y está supervisado por la CNMV. Para más información sobre este producto, rogamos contacte con el Equipo de relaciones con el inversor de Alantra en alantrair.privatedebt@alantra.com.

Este documento se elaboró el 13 de abril de 2026.

¿Qué es este producto?

Tipo:

Este producto es un subfondo de tipo cerrado de Alteralia Debt Umbrella ELTIF ICAV (el «ICAV»), un fondo de inversión a largo plazo europeo (FILPE) tipo paraguas con responsabilidad segregada entre sus subfondos, autorizado por el Banco Central de Irlanda con arreglo a la Parte 2 de la Irish Collective Asset-management vehicles Act (Ley de vehículos de gestión colectiva de activos) de 2015, con sus enmiendas, y de conformidad con el Reglamento (UE) 2015/760 sobre los fondos de inversión a largo plazo europeos.

Vencimiento:

La Sociedad tiene una vigencia de 9 años a contar desde su primera fecha de cierre. Para más información, remítase al Folleto y al Suplemento del Fondo.

Objetivos:

El Fondo tiene como objetivo lograr una rentabilidad total del 8%.

Inversión principal: El principal objetivo del Fondo será financiar la adquisición y/o rehabilitación de activos inmobiliarios o refinanciar la deuda de empresas, principalmente mediante la concesión de préstamos, pero también con inversiones en instrumentos de cuasi-renta variable y de renta fija (cotizados en mercados europeos o no cotizados), tales como instrumentos de deuda cotizados, instrumentos de deuda privada y pagarés emitidos por titulizaciones sencillas, transparentes y estandarizadas, según se detalla en el Suplemento del Fondo.

Resumen de la estrategia: el Fondo invertirá en activos inmobiliarios paneuropeos, principalmente a través de préstamos senior garantizados, que incluirán activos inmobiliarios hoteleros, logísticos, residenciales, oficinas, comerciales y de otro tipo. La composición de la cartera depende del análisis del mercado y de las tesis del GFIA. Para obtener información completa acerca de la estrategia del Fondo, consulte el Suplemento del mismo.

Valor de referencia: La Sociedad se gestiona de manera activa y no realiza sus inversiones con referencia a un índice ni recurriendo a él.

Los inversores no podrán solicitar el reembolso de algunas o todas sus Acciones hasta el final de la vida útil del Fondo.

SFDR:

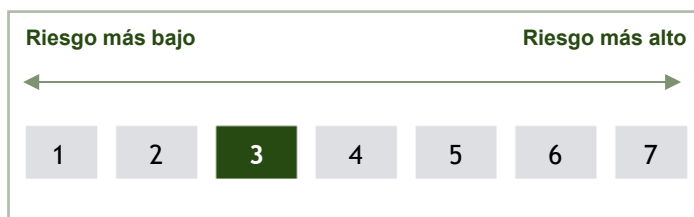
La Sociedad promueve las características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) de las empresas mantenidas en la cartera de conformidad con el artículo 8 del Reglamento (UE) 2019/2088 («SFDR»).

Inversor minorista al que va dirigido:

La Sociedad se dirige a inversores profesionales y minoristas, en el sentido de la Directiva GFIA, que desean obtener una combinación de ingresos y crecimiento del capital a través de un fondo de gestión activa. Dado que el periodo de mantenimiento recomendado es compatible con un horizonte de inversión a largo plazo, la rentabilidad está directamente ligada al valor de sus activos subyacentes. Los temas económicos y políticos de carácter más general también pueden influir en la rentabilidad. El inversor minorista deberá: (i) poseer la experiencia y los conocimientos teóricos suficientes para evaluar los riesgos que conlleva invertir en un FILPE; (ii) buscar participar en una inversión que presenta una frecuencia de reembolso limitada; (iii) adoptar un horizonte de inversión a largo plazo; (iv) tener la capacidad de asumir la pérdida de todo el capital invertido; y (v) estar dispuesto a asumir un riesgo de 3 sobre 7, lo que corresponde a un riesgo medio-bajo. La necesidad de que los inversores minoristas tengan la capacidad de asumir la pérdida de todo el capital invertido se debe a la existencia de diversos riesgos, entre ellos, el riesgo de mercado y de crédito, que pueden afectar sustancialmente a la rentabilidad de la inversión. Estos riesgos se describen con más detalle en la sección «¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?» adjunta más adelante.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante 9 años.

El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 3 en una escala de 7, en la que 3 significa un riesgo medio bajo. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como media baja y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en su capacidad de obtener un rendimiento de la inversión positivo como improbable.

Es posible que no pueda vender su producto con facilidad o que se vea obligado a vender a un precio que incida considerablemente en la cantidad que recibirá.

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.

Escenarios de rentabilidad

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.

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 desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del Fondo durante los últimos 10 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

Período de mantenimiento recomendado: 9 años			
Inversión: 10.000 EUR			
Escenarios		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 9 años (período de mantenimiento recomendado)
Mínimo: No hay un rendimiento mínimo garantizado			
Tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	9.420 EUR -5,81%	9.070 EUR -1,08%
Desfavorable ¹	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	10.220 EUR 2,22%	10.860 EUR 0,92%
Moderado ²	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	10.640 EUR 6,45%	17.320 EUR 6,29%
Favorable ³	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	11.170 EUR 11,74%	18.840 EUR 7,29%

¹ Este tipo de escenario se produjo para una inversión entre diciembre 2024 y diciembre 2025.

² Este tipo de escenario se produjo para una inversión entre febrero 2012 y febrero 2021.

³ Este tipo de escenario se produjo para una inversión entre diciembre 2016 y diciembre 2025.

¿Qué pasa si Alantra Multi Asset SGIIC SA (AIFM) no puede pagar?

Puede sufrir una pérdida financiera si el productor o el depositario incumplen sus obligaciones. No existe ningún régimen de compensación o garantía que pueda compensar dichas pérdidas ni en parte ni en su totalidad.

¿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 detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de lo buenos que sean los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes períodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos: el primer año recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual del 0%). En relación con los demás períodos de mantenimiento, hemos supuesto que el Fondo evoluciona tal como muestra el escenario moderado y que se invierten 10.000 EUR.

Inversión: 10.000 EUR	En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 9 años
Costes totales	171 EUR	2.422 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	1,7%	1,8%

(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 8,1% antes de deducir los costes y del 6,3% después de deducir los costes.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o salida		En caso de salida después de 1 año
Costes de entrada	La incidencia de los costes que usted pagará al realizar su inversión. [Se trata de la cantidad máxima que se le cobrará, y podría pagar menos].	0 EUR
Costes de salida	La incidencia de los costes de salida de su inversión cuando esta venza.	0 EUR
Costes corrientes detraídos cada año		En caso de salida después de 1 año
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	El impacto de los costes que detraemos cada año por gestionar sus inversiones.	151 EUR
Costes de operación	La incidencia de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto.	20 EUR
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		En caso de salida después de 1 año
Comisiones de rendimiento	El Fondo tiene comisiones de rendimiento, pero no se aplican durante el primer año.	0 EUR

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

Período de mantenimiento recomendado: 9 años

El periodo de mantenimiento recomendado se seleccionó atendiendo al objetivo del Fondo. Tenga en cuenta que este producto es un fondo de tipo cerrado y ningún Accionista tendrá derecho a abandonar la Sociedad, salvo en los casos previstos en la cláusula 10 del Suplemento.

El GFIA, a su entera discreción, previa notificación a los Accionistas con al menos treinta (30) Días hábiles de antelación desde el final del Día de Reembolso, si así lo decide, podrá reembolsar todas las Acciones del Fondo o de una determinada Clase o Serie de Acciones que no se hayan reembolsado previamente.

¿Cómo puedo reclamar?

Si usted no es un inversor profesional, dirija cualquier consulta o reclamación a su asesor financiero o al bróker que ejecute la operación.

Si desea formular una reclamación sobre algún aspecto del servicio que ha recibido o solicitar un duplicado del procedimiento de gestión de reclamaciones de Alantra, diríjase (i) por correo electrónico a alantracustomerservices@alantra.com o (ii) por correo postal certificado a la atención de Alantra Compliance Department (Calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid, España).

Otros datos de interés

El presente documento de datos fundamentales se complementa con el Folleto del ICAV de tipo paraguas y el Suplemento del Fondo, así como del último informe anual (si está disponible); todo este material se le facilitará antes de su suscripción, de conformidad con la Ley de 2013.

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

Alteralia Real Estate Debt II ELTIF ICAV - Clase A (IE00025QIOF6)

un subfondo de Alteralia Debt Umbrella ELTIF ICAV

Este producto ha sido producido por Alantra Multi Asset SGIC, SAU (el «GFIA»), que forma parte del Grupo Alantra. La Comisión Nacional del Mercado de Valores («CNMV») es responsable de la supervisión del GFIA en relación con este documento de datos fundamentales.

Este PRIIP está autorizado en Irlanda. El GFIA cuenta con autorización en España y está supervisado por la CNMV. Para más información sobre este producto, rogamos contacte con el Equipo de relaciones con el inversor de Alantra en alantrair.privatedebt@alantra.com.

Este documento se elaboró el 13 de abril de 2026.

¿Qué es este producto?

Tipo:

Este producto es un subfondo de tipo cerrado de Alteralia Debt Umbrella ELTIF ICAV (el «ICAV»), un fondo de inversión a largo plazo europeo (FILPE) tipo paraguas con responsabilidad segregada entre sus subfondos, autorizado por el Banco Central de Irlanda con arreglo a la Parte 2 de la Irish Collective Asset-management vehicles Act (Ley de vehículos de gestión colectiva de activos) de 2015, con sus enmiendas, y de conformidad con el Reglamento (UE) 2015/760 sobre los fondos de inversión a largo plazo europeos.

Vencimiento:

La Sociedad tiene una vigencia de 9 años a contar desde su primera fecha de cierre. Para más información, remítase al Folleto y al Suplemento del Fondo.

Objetivos:

El Fondo tiene como objetivo lograr una rentabilidad total del 8%.

Inversión principal: El principal objetivo del Fondo será financiar la adquisición y/o rehabilitación de activos inmobiliarios o refinanciar la deuda de empresas, principalmente mediante la concesión de préstamos, pero también con inversiones en instrumentos de cuasi-renta variable y de renta fija (cotizados en mercados europeos o no cotizados), tales como instrumentos de deuda cotizados, instrumentos de deuda privada y pagarés emitidos por titulizaciones sencillas, transparentes y estandarizadas, según se detalla en el Suplemento del Fondo.

Resumen de la estrategia: el Fondo invertirá en activos inmobiliarios paneuropeos, principalmente a través de préstamos senior garantizados, que incluirán activos inmobiliarios hoteleros, logísticos, residenciales, oficinas, comerciales y de otro tipo. La composición de la cartera depende del análisis del mercado y de las tesis del GFIA. Para obtener información completa acerca de la estrategia del Fondo, consulte el Suplemento del mismo.

Valor de referencia: La Sociedad se gestiona de manera activa y no realiza sus inversiones con referencia a un índice ni recurriendo a él.

Los inversores no podrán solicitar el reembolso de algunas o todas sus Acciones hasta el final de la vida útil del Fondo.

SFDR:

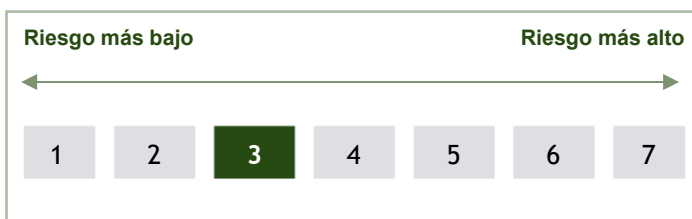
La Sociedad promueve las características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) de las empresas mantenidas en la cartera de conformidad con el artículo 8 del Reglamento (UE) 2019/2088 («SFDR»).

Inversor minorista al que va dirigido:

La Sociedad se dirige a inversores profesionales y minoristas, en el sentido de la Directiva GFIA, que desean obtener una combinación de ingresos y crecimiento del capital a través de un fondo de gestión activa. Dado que el periodo de mantenimiento recomendado es compatible con un horizonte de inversión a largo plazo, la rentabilidad está directamente ligada al valor de sus activos subyacentes. Los temas económicos y políticos de carácter más general también pueden influir en la rentabilidad. El inversor minorista deberá: (i) poseer la experiencia y los conocimientos teóricos suficientes para evaluar los riesgos que conlleva invertir en un FILPE; (ii) buscar participar en una inversión que presenta una frecuencia de reembolso limitada; (iii) adoptar un horizonte de inversión a largo plazo; (iv) tener la capacidad de asumir la pérdida de todo el capital invertido; y (v) estar dispuesto a asumir un riesgo de 3 sobre 7, lo que corresponde a un riesgo medio-bajo. La necesidad de que los inversores minoristas tengan la capacidad de asumir la pérdida de todo el capital invertido se debe a la existencia de diversos riesgos, entre ellos, el riesgo de mercado y de crédito, que pueden afectar sustancialmente a la rentabilidad de la inversión. Estos riesgos se describen con más detalle en la sección «¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?» adjunta más adelante.

¿Qué riesgos corro y qué podría obtener a cambio?

Indicador de riesgo



El indicador de riesgo presupone que usted mantendrá el producto durante 9 años.

El riesgo real puede variar considerablemente en caso de salida anticipada, por lo que es posible que recupere menos dinero.

Hemos clasificado este producto en la clase de riesgo 3 en una escala de 7, en la que 3 significa un riesgo medio bajo. Esta evaluación califica la posibilidad de sufrir pérdidas en rentabilidades futuras como media baja y la probabilidad de que una mala coyuntura de mercado influya en su capacidad de obtener un rendimiento de la inversión positivo como improbable.

Es posible que no pueda vender su producto con facilidad o que se vea obligado a vender a un precio que incida considerablemente en la cantidad que recibirá.

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.

Escenarios de rentabilidad

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.

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 desfavorable, moderado y favorable que se muestran son ilustraciones basadas en la rentabilidad más baja, media y más alta del Fondo durante los últimos 10 años. Los mercados podrían evolucionar de manera muy distinta en el futuro.

El escenario de tensión muestra lo que usted podría recibir en circunstancias extremas de los mercados.

Período de mantenimiento recomendado: 9 años			
Inversión: 10.000 EUR			
Escenarios		En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 9 años (período de mantenimiento recomendado)
Mínimo: No hay un rendimiento mínimo garantizado			
Tensión	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	9.420 EUR -5,81%	9.070 EUR -1,08%
Desfavorable ¹	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	10.220 EUR 2,22%	10.860 EUR 0,92%
Moderado ²	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	10.640 EUR 6,45%	17.320 EUR 6,29%
Favorable ³	Lo que podría recibir tras deducir los costes Rendimiento medio cada año	11.170 EUR 11,74%	18.840 EUR 7,29%

¹ Este tipo de escenario se produjo para una inversión entre diciembre 2024 y diciembre 2025.

² Este tipo de escenario se produjo para una inversión entre febrero 2012 y febrero 2021.

³ Este tipo de escenario se produjo para una inversión entre diciembre 2016 y diciembre 2025.

¿Qué pasa si Alantra Multi Asset SGIIC SA (AIFM) no puede pagar?

Puede sufrir una pérdida financiera si el productor o el depositario incumplen sus obligaciones. No existe ningún régimen de compensación o garantía que pueda compensar dichas pérdidas ni en parte ni en su totalidad.

¿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 detraen de su inversión para cubrir diferentes tipos de costes. Estos importes dependen de cuánto invierte, de cuánto tiempo mantiene el producto y de lo buenos que sean los resultados del producto. Los importes indicados aquí ilustran un ejemplo de inversión de una determinada cuantía durante diferentes períodos de inversión posibles.

Hemos partido de los siguientes supuestos: el primer año recuperaría usted el importe invertido (rendimiento anual del 0%). En relación con los demás períodos de mantenimiento, hemos supuesto que el Fondo evoluciona tal como muestra el escenario moderado y que se invierten 10.000 EUR.

Inversión: 10.000 EUR	En caso de salida después de 1 año	En caso de salida después de 9 años
Costes totales	196 EUR	2.749 EUR
Incidencia anual de los costes (*)	2,0%	2,0%

(*) Refleja la medida en que los costes reducen su rendimiento cada año a lo largo del período de mantenimiento. Por ejemplo, muestra que, en caso de salida al término del período de mantenimiento recomendado, el rendimiento medio que se prevé que obtendrá cada año será del 8,3% antes de deducir los costes y del 6,3% después de deducir los costes.

Composición de los costes

Costes únicos de entrada o salida		En caso de salida después de 1 año
Costes de entrada	La incidencia de los costes que usted pagará al realizar su inversión. [Se trata de la cantidad máxima que se le cobrará, y podría pagar menos].	0 EUR
Costes de salida	La incidencia de los costes de salida de su inversión cuando esta venza.	0 EUR
Costes corrientes detraídos cada año		En caso de salida después de 1 año
Comisiones de gestión y otros costes administrativos o de funcionamiento	El impacto de los costes que detraemos cada año por gestionar sus inversiones.	176 EUR
Costes de operación	La incidencia de los costes en que incurrimos al comprar y vender las inversiones subyacentes del producto.	20 EUR
Costes accesorios detraídos en condiciones específicas		En caso de salida después de 1 año
Comisiones de rendimiento	El Fondo tiene comisiones de rendimiento, pero no se aplican durante el primer año.	0 EUR

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

Período de mantenimiento recomendado: 9 años

El periodo de mantenimiento recomendado se seleccionó atendiendo al objetivo del Fondo. Tenga en cuenta que este producto es un fondo de tipo cerrado y ningún Accionista tendrá derecho a abandonar la Sociedad, salvo en los casos previstos en la cláusula 10 del Suplemento.

El GFIA, a su entera discreción, previa notificación a los Accionistas con al menos treinta (30) Días hábiles de antelación desde el final del Día de Reembolso, si así lo decide, podrá reembolsar todas las Acciones del Fondo o de una determinada Clase o Serie de Acciones que no se hayan reembolsado previamente.

¿Cómo puedo reclamar?

Si usted no es un inversor profesional, dirija cualquier consulta o reclamación a su asesor financiero o al bróker que ejecute la operación.

Si desea formular una reclamación sobre algún aspecto del servicio que ha recibido o solicitar un duplicado del procedimiento de gestión de reclamaciones de Alantra, diríjase (i) por correo electrónico a alantracustomerservices@alantra.com o (ii) por correo postal certificado a la atención de Alantra Compliance Department (Calle José Ortega y Gasset 29, 28006 Madrid, España).

Otros datos de interés

El presente documento de datos fundamentales se complementa con el Folleto del ICAV de tipo paraguas y el Suplemento del Fondo, así como del último informe anual (si está disponible); todo este material se le facilitará antes de su suscripción, de conformidad con la Ley de 2013.