

Ficha de datos fundamentales de la inversión de la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH»
conforme al art. 23 del Reglamento PSFP¹ en relación con el anexo I del Reglamento PSFP
para el proyecto de financiación participativa «Pflege in der Pfalz» [Cuidados en la región del Palatinado]

La presente oferta de financiación participativa no ha sido verificada ni aprobada por el Instituto Federal de Supervisión de los Servicios Financieros de Alemania (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM).

Advertencias sobre los riesgos
No se ha podido analizar con profundidad la idoneidad de su experiencia y conocimientos antes de que se le concediera acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, usted asume todos los riesgos que la misma comporta, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido. Su inversión no está cubierta por los sistemas de garantía de depósitos establecidos de conformidad con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo². Su inversión no está cubierta tampoco por los sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo³.
Es posible que usted no obtenga rendimiento alguno de su inversión.
No se trata de un producto de ahorro sino de una inversión de alto riesgo y se recomienda no invertir más del 10 % de su patrimonio neto, en total, en proyectos de financiación participativa, manteniendo bajo el riesgo de cada uno de los proyectos. Es posible que no pueda vender el crédito derivado del préstamo y, aun cuando pueda venderlo, podría sufrir pérdidas en la venta. En la parte C se exponen algunas advertencias adicionales sobre riesgos.
La plataforma de financiación participativa no presta asesoramiento ni proporciona información sobre una base contractual, sino que únicamente pone a disposición la infraestructura técnica necesaria para la intermediación electrónica de los contratos entre el prestamista (inversor) y el prestatario (promotor del proyecto) – el llamado «Execution Only Order» (orden de solo ejecución).

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados
Los inversores no experimentados se benefician de un periodo de reflexión durante el cual pueden, en cualquier momento, revocar su oferta de inversión o manifestación de interés en la oferta de financiación participativa, sin indicar el motivo y sin incurrir en una sanción. El periodo de reflexión comienza en el momento en que el inversor potencial no experimentado presenta una oferta de inversión o indica su manifestación de interés y expirará cuatro días naturales después.
Podrá declararse tanto la revocación, durante el periodo de reflexión, como el desistimiento, durante el posterior plazo de desistimiento de 14 días, mediante una declaración simple dirigida al promotor del proyecto a través de la plataforma de financiación participativa, mediante formulario web, por correo electrónico (pflege-in-der-pfalz@bergfuerst.com) o por escrito, mediante carta. La declaración deberá reflejar inequívocamente la decisión del inversor de revocar o de desistir del contrato de préstamo. Será suficiente toda declaración inequívoca dirigida al promotor del proyecto o enviada a través de la plataforma de financiación participativa BERGFÜRST AG, Schumannstraße 18, D-10117 Berlín, a la dirección de correo electrónico: desistir@bergfuerst.com. La declaración se entregará al promotor del proyecto. También contará con una posibilidad para desistir en su cuenta de usuario protegida con contraseña, en el apartado «Mis inversiones». En dicho apartado encontrará un «botón de desistimiento» habilitado al efecto. El desistimiento se registrará así técnicamente al instante. A continuación recibirá un mensaje que depositaremos sin dilación en su buzón en www.bergfuerst.com/es, confirmando la recepción de la declaración de desistimiento. Para cumplir el plazo de desistimiento bastará con enviar la notificación relativa al ejercicio del derecho de desistimiento antes de que expire el plazo para desistir. Para más información consulte la [Hoja de información sobre los derechos de revocación y desistimiento](#).

Resumen de la oferta de financiación participativa

Identificador de la oferta	52990003DNOKTL5SSY74-13364001
Promotor y nombre del proyecto	Promotor del proyecto: ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH, Gewerbering 38a, 91341 Röttenbach, Alemania, Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local (<i>Amtsgericht</i>) de Fürth, n.º HRB 20422 . Los promotores de proyectos son personas jurídicas cuya oferta de financiación participativa se publica a los efectos del artículo 2, apartado 1, letra h) del Reglamento (UE) 2020/1503 en la plataforma de BERGFÜRST. Nombre del proyecto: «Pflege in der Pfalz» [Cuidados en la región del Palatinado]
Tipo de oferta	El tipo de oferta es el de un contrato de préstamo (en lo sucesivo también el «préstamo») que el inversor, como prestamista, provee al promotor del proyecto, como prestatario, durante el plazo convenido, por el valor convenido y a cambio del tipo de interés convenido. El promotor del proyecto propone tomar fondos en préstamo en virtud de contratos de préstamos separados con los inversores con arreglo a las condiciones siguientes y asume la obligación incondicional de reembolsar al inversor, como prestamista, el principal más los intereses. La oferta de préstamo estará limitada respecto de su volumen con arreglo al importe objetivo.
Importe objetivo	550.000,00 EUR
Plazo límite	La oferta pública para la celebración continua de contratos de préstamo expirará automáticamente al finalizar el día 31/05/2027 o cuando la suma total de los préstamos concedidos haya alcanzado el «importe objetivo» reseñado más arriba. Estará permitido terminar anticipadamente, y en cualquier momento, la oferta pública relativa a esta oferta de financiación participativa.

Parte A: Información sobre el promotor del proyecto y el proyecto de financiación participativa

a)	Promotor del proyecto y proyecto de financiación participativa: Identidad del promotor del proyecto: ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH, Gewerbering 38a, 91341 Röttenbach, Alemania, Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local (<i>Amtsgericht</i>) de Fürth, n.º HRB 20422 . Forma jurídica del promotor del proyecto: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) [sociedad de responsabilidad limitada conforme a la ley alemana] Datos de contacto: Domicilio: Gewerbering 38a, 91341 Röttenbach, Alemania, correo electrónico: info@alitus-cp.de , tfno: +49 (0) 9131 53087-0, sitio web: https://www.alitus-cp.de/ Titularidad: Fecha de la última transmisión de la propiedad: Según la lista de socios de la empresa inscrita con el n.º HRB 20422 , de fecha 12/04/2023, el socio único del promotor del proyecto, que ostenta el 100 % de las participaciones sociales, es la mercantil «ALITUS Capital Partners GmbH» con domicilio en Koldestr. 16, D-91052 Erlangen, inscrita en el Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local (<i>Amtsgericht</i>) de Fürth con el número HRB 15622 , sitio web: https://www.alitus-cp.de/ Puestos directivos: La representación del promotor del proyecto corresponde a su administrador, don Manfred Kronas, nacido el 18/09/1979, con domicilio en Ebermannstadt, Alemania. El administrador tiene poderes solidarios para representar a la sociedad y cuenta con la facultad para celebrar negocios jurídicos, en nombre de la sociedad, consigo mismo, tanto en nombre propio como en calidad de representante de un tercero.			
b)	Responsabilidad de la información facilitada en esta ficha de datos fundamentales de la inversión El promotor del proyecto declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, no se ha omitido ningún dato y la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El promotor del proyecto es responsable de la redacción de esta ficha de datos fundamentales de la inversión. La persona responsable de la información que figura en la presente ficha de datos fundamentales de la inversión es la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH», Gewerbering 38a, 91341 Röttenbach, Alemania, Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local de Fürth, n.º HRB 20422 , representada por el administrador don Manfred Kronas. Se incluye como anexo A, la declaración efectuada por las personas mencionadas en relación con su responsabilidad por la información que figura en la presente ficha de datos fundamentales de la inversión, de conformidad con el artículo 23, apartado 9, del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁴ .			
c)	Actividades principales del promotor del proyecto; productos o servicios que ofrece el promotor del proyecto El objeto social del promotor del proyecto, tal como consta en el Registro Mercantil, es la tenencia y la administración de su propio patrimonio, en particular de bienes inmuebles. El promotor del proyecto no ofrece otros productos o servicios. En la actualidad, la actividad principal del promotor del proyecto en el marco del objeto social descrito es la compra y posterior administración de la finca sita en la calle Lemberger Straße, 45, 47 en D-66955 Pirmasens, la valorización de la misma y su posterior venta, con la finalidad de generar beneficios.			
d)	Hipervínculo a los estados financieros más recientes del promotor del proyecto El promotor del proyecto se fundó en octubre de 2017. En el momento de publicarse la presente ficha de datos fundamentales de la inversión se disponen de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2022, 2023 y 2024, que podrán descargarse gratuitamente desde la página https://bergfuerst.com/es/proyectos/pflege-in-der-pfalz/documentos#contenido .			
e)	Principales cifras y coeficientes financieros anuales del promotor del proyecto de los tres últimos años (en euros)			
		2024	2023	2022
Volumen de negocios (art. 275, apdo. 2, n.º 1, del Código Mercantil alemán, en lo sucesivo «HGB», conforme a sus siglas en alemán)		0,00	0,00	7.900.511,33
Superávit / déficit anual (-) (art. 275, apdo. 2, n.º 17, del «HGB»; art. 268, apdo. 1, del «HGB»)		7.312,88	9.167,36	432.294,48
Total del balance (art. 266, apdo. 1, del «HGB»)		126.433,07	503.253,68	647.536,86
Pasivos (art. 266, apdo. 3 C, del «HGB»)		2.336,69	386.664,53	49.038,73
Ratio de fondos propios (coeficiente derivado del capital propio art. 266, apdo. 3 A / Total de balance)		92,13 %	21,69 %	78,75 %
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA): (= coeficiente empresarial calculado a partir del art. 275, apdo. 2, n.º 17, del «HGB» menos n.º 13 menos n.º 14 menos n.º 12 y n.º 7 del «HGB»)		13.094,02	24.444,84	592.085,70
Grado de endeudamiento: (coeficiente de: capital ajeno / fondos propios x 100. Capital ajeno = suma de art. 266, apdo. 3 B (provisiones) y C (pasivos) del «HGB». Los fondos propios = art. 266, apdo. 3 A del «HGB»)		8,54 %	360,99 %	26,99 %
Ratio de cobertura del servicio de la deuda: indicador = capital ajeno / EBITDA (capital ajeno = suma de art. 266, apdo. 3 B (provisiones) y C (pasivos) del «HGB» / EBITDA = art. 266, apdo. 3 A, del «HGB» y EBITA, véase la definición más arriba)		374,11 %	217,18 %	772,46 %

¹ Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (DOUE L 347, de 20/10/2020, pág. 1).

² Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a los sistemas de garantía de depósitos. (DOUE L 173, de 12/6/2014, pág. 22).

³ Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de marzo de 1997, relativa a los sistemas de indemnización de los inversores (DOUE L 84, de 26/3/1997, pág. 22).

⁴ Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (DOUE L 347, de 20/10/2020, pág. 1).

f)	Descripción del proyecto de financiación participativa, incluidas su finalidad y características principales El inversor concede un préstamo a la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH», el promotor del proyecto. Con el préstamo de los inversores, el promotor del proyecto tiene intención de financiar o refinanciar parcialmente los fondos propios ya aportados o que vayan a aportarse en relación con la compra de la finca sita en la calle Lemberger Straße, 45, 47 en D-66955 Pirmasens. El promotor del proyecto, la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH», es una filial participada al 100 % de «ALITUS Capital Partners GmbH». Recientemente, el promotor del proyecto ha comprado la finca sita en la calle Lemberger Straße, 45, 47 en D-66955 Pirmasens, por lo que pasará a ser propietaria de la misma una vez que haya vencido y se haya abonado el precio de la compraventa. En la finca comprada, de extensión continua y con una superficie de 4.781 m² (Registro de la Propiedad de Pirmasens, hoja registral 19376), se encuentran edificadas una mansión, construida en el año 1929, y 3 edificios del año 1997. La superficie total de alquiler de los edificios está destinada a la explotación comercial y es de un total de unos 4.495 m², de los cuales unos 4.290 m² se distribuyen en un centro de cuidados y residencia asistencial para adultos mayores, además de unos 205 m² a un restaurante. Hay 25 apartamentos disponibles en la residencia asistencial y 51 plazas en habitaciones individuales y dobles para personas ingresadas y sujetas a cuidados integrales. En el año 2022, tras realizar trabajos de modernización de la finca, se firmó un nuevo contrato de alquiler, con una duración determinada hasta finales de 2032, con la sociedad responsable de la explotación del centro de cuidados y residencia asistencial. El actual contrato de alquiler con el restaurante tiene una duración indeterminada. A día de hoy, el rendimiento anual por el alquiler de la finca se eleva a un total de 474.000 euros. El precio de la compraventa de la finca es de 4.500.000 euros. Adicionalmente, se devengarán los gastos conexos habituales (Impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles, honorarios del notario, gastos del Registro de la Propiedad, otros gastos conexos) y demás costes, por un total de unos 511.250 euros. Además, está previsto invertir la suma de unos 350.000 euros en obras de renovación y mantenimiento, que incrementarán el valor total de la inversión a unos 5.361.250 euros. De esta cantidad, la entidad «Sparkasse Südwestpfalz» financia un importe de 4.350.000 euros, con una serie de garantías reales inmobiliarias abstractas por valor de 4.500.000 euros, inscritas en el Registro de la Propiedad como inscripción de primer rango. La financiación por la entidad «Sparkasse Südwestpfalz» se ha formalizado mediante dos contratos de crédito con tipo de interés fijo del 3,9 % anual hasta el 30/11/2030. Una vez finalizado el periodo de interés fijo, el tipo de interés pasará a ser variable, con liquidación trimestral. Dicho tipo de interés variable está basado en el tipo de referencia «Euro short-term rate» (ESTR), con un margen adicional de 1,969 puntos. Además de los pagos de intereses, se ha pactado pagar amortizaciones anuales equivalentes al 3,75 % anual, de tal forma que la cuota anual (interés más amortización) asciende a 332.775,00 euros. En consecuencia, en el supuesto de que las condiciones no cambien tras finalizar el periodo de interés fijo, el crédito tendrá una duración de hasta el 30/07/2044. Para cubrir la diferencia entre el valor total de la inversión y los recursos de financiación proporcionados por la entidad «Sparkasse Südwestpfalz» está previsto que se aporten recursos propios desde el círculo de socios de la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH». Se prevé refinanciar parcialmente dichos recursos propios mediante los préstamos de la oferta de financiación participativa que se ofrecen aquí. El promotor del proyecto planea aumentar el valor de la finca realizando obras de renovación y optimizando los contratos de arrendamiento, para luego venderla con lucro antes de que venzan los préstamos concedidos en virtud de la presente oferta de financiación participativa. Con el producto de la venta se prevé reembolsar a continuación tanto el capital ajeno puesto a disposición por la entidad «Sparkasse Südwestpfalz» como el préstamo con origen en la presente oferta de financiación participativa, obteniendo, además, unos beneficios.
----	--

Parte B: Principales características del proceso de financiación participativa y condiciones para tomar prestados fondos

a)	Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo en una única oferta de financiación participativa Sin relevancia para la presente oferta de financiación participativa por no haberse fijado un importe mínimo. El inversor podrá otorgar un préstamo a partir de un importe mínimo de 10 EUR.
	Número de ofertas (públicas o no públicas) que ya han sido completadas por el promotor del proyecto para este proyecto de financiación participativa Hasta la fecha, no se ha completado oferta alguna, pública o no, para este proyecto de financiación participativa, ni por el promotor del proyecto ni por el proveedor de servicios de financiación participativa.
b)	Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo: Al finalizar el día 31/05/2027 quedará cerrada la oferta para otorgar préstamos para inversores potenciales. Podrá acordarse el plazo en cualquier momento. La oferta terminará, en particular, cuando se haya alcanzado el volumen máximo del préstamo con arreglo al importe objetivo de 550.000,00 EUR.
c)	Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de los fondos que se han de tomar en préstamo Para esta oferta de financiación participativa no se ha fijado un importe mínimo. El promotor del proyecto mantendrá todo contrato celebrado con un inversor, independientemente de la cantidad efectivamente alcanzada de la totalidad de 550.000 EUR de fondos previstos para tomar en préstamo. El inversor no sufrirá consecuencia alguna si no se alcanza en su totalidad el objetivo de los fondos que se han de tomar en préstamo, sea dentro del plazo indicado en la letra b) o sea debido a la terminación anticipada de la oferta de financiación participativa. El promotor del proyecto únicamente rechazará tomar en préstamo aquellos fondos que superen el importe máximo de la oferta de financiación con arreglo al importe objetivo. Los inversores no deberán abonar tarifa alguna ni incurrirán en gastos en este sentido.
d)	Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo del objetivo de financiación que se menciona en la letra a) El importe máximo de la oferta que el promotor del proyecto busca tomar en préstamo es de 550.000,00 EUR.
e)	Importe de los recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de financiación participativa Está previsto que el promotor del proyecto, la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH», disponga de los recursos propios necesarios para poder realizar el proyecto de financiación participativa —1.011.250,00 euros— independientemente de los préstamos facilitados a través del proyecto de financiación participativa. Está previsto y establecido en el programa que se mantengan en la sociedad del promotor del proyecto recursos propios por valor de 461.250 euros. A fecha de confeccionarse la hoja de datos fundamentales de la inversión conforme al Anexo A, ningún socio relevante o miembro de los órganos de dirección, vigilancia o administración ha invertido en la inversión ofrecida, ni ha realizado una suscripción y ni tampoco ha asumido la obligación de invertir o suscribir.
f)	Modificación de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa En caso de alcanzar el importe máximo de la oferta o el importe objetivo (totalidad de los fondos que se han de tomar en préstamo) conforme a la letra d), aumentará el capital ajeno del promotor del proyecto (capital ajeno = la suma de art. 266, apdo. 3 B (provisiones) y C (pasivos) del «HGB») a unos 5.453.202,83 EUR, lo que hará que se modifique el grado de endeudamiento del promotor del proyecto del 8,54 % al 4,68 % y la ratio de fondos propios (suponiendo que los fondos propios ascienden a 116.480,24 euros) del 92,1 % al 2,09 % (suponiendo que el total de balance asciende a 5.569.683,07 euros). Estos coeficientes se basan en los valores del balance al 31/12/2024 y su actualización en las partidas indicadas del balance. Advertencia: La cuantía del capital ajeno puede variar en el futuro, aun cuando no sea en relación con la presente oferta de financiación participativa.

Parte C: Factores de riesgo

Tipo I — Riesgos del proyecto

Riesgos inherentes al proyecto y que pueden hacer que este fracase. Estos riesgos podrán incluir, pero no se limitarán a:

i) dependencias del proyecto, como la financiación, la legislación, la concesión de licencias o los derechos de autor

Riesgos derivados de la financiación total del promotor del proyecto

Además de la financiación con préstamos en el marco de la financiación participativa, el promotor del proyecto ha firmado contratos de crédito con la entidad «Sparkasse Südwestpfalz» (también referida como la «entidad crediticia») relativos al volumen de financiación de 4.350.000 euros en total («crédito prioritario»), con una garantía inscrita en el Registro de la Propiedad como inscripción de primer rango. En caso de presentarse justas causas, la entidad crediticia podrá denunciar el crédito o encarecerlo, teniendo, además, la posibilidad de exigir garantías adicionales. En consecuencia, la entidad crediticia financiera podría exigir el reembolso del crédito o realizar las garantías. Un ajuste del tipo de interés podría repercutir negativamente en los resultados y el margen de contribución, alcanzando la capacidad de cumplir con el servicio de la deuda (los intereses) correspondiente a los préstamos con origen en la oferta de financiación participativa concedidos por los inversores. Por tanto existe el riesgo de que no se puedan cumplir los derechos de los inversores que se deriven de la presente oferta de financiación participativa o de que no se cumplan a tiempo o en toda su cuantía. En el peor de los casos puede ocurrir que se produzca la pérdida total del capital invertido, debido a que los préstamos con origen en la oferta de financiación participativa no cuentan con una garantía real inmobiliaria.

b) Riesgo de garantías

Para garantizar los préstamos con origen en la oferta de financiación participativa se constituirá un aval. Otras garantías no existen. En particular, no se han constituido garantías reales inmobiliarias abstractas ni hipotecas u otras garantías reales. Existe un riesgo elevado de que el avalista entre en una situación financiera difícil y no pueda cumplir con la deuda garantizada por él, o incluso de que deba declarar la quiebra. Además, los avales soportan un alto riesgo jurídico, porque el avalista solo responde frente al deudor principal (promotor del proyecto) subsidiariamente (accesoriamente), pudiendo aquel alegar las objeciones que correspondan a este contra la ejecución del aval. En caso de venta de los préstamos, se extinguirán los avales y deberán otorgarse de nuevo. En este caso, no se puede descartar la posibilidad de que el avalista se niegue a renovar el aval frente al comprador del crédito y cancele el contrato. Puede producirse la pérdida total de la inversión debido a que los pagos de los avalistas no puedan realizarse. Los importes del aval no deberían deducirse del riesgo crediticio que asume el inversor, sino aplicarse con el factor cero. Además es de mencionar que el aval emitido por ALITUS Capital Partners GmbH se constituirá por solo el 60 % del respectivo importe prestado por un inversor.

c) Riesgo de reforma legal

Los cambios normativos, en particular, de normas fiscales, podrían acarrear riesgos que influyan negativamente en la situación financiera del promotor del proyecto. Por ejemplo, un cambio en las posibilidades de amortización o en el tratamiento de los gastos por intereses a efectos del Impuesto sobre actividades comerciales, industriales o artesanales podría afectar de forma imprevista a los resultados del promotor del proyecto. Un cambio de las reglas relativas al Impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles (ya anunciado por el poder político) podría dificultar la venta o retrasarla.

d) En el presente caso, la concesión de licencias y los derechos de autor son riesgos de importancia secundaria.

ii) Situaciones adversas con repercusiones negativas

Las planificaciones relativas al proyecto de financiación participativa se basan en hipótesis del promotor del proyecto, en particular, en lo referente al cumplimiento del cronograma, al importe de los ingresos por alquiler y al importe del producto de la venta de los inmuebles. Si no se materializan algunas o varias de estas hipótesis, o solo se materializan parcialmente, ello podría repercutir negativamente en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del promotor del proyecto. En el peor de los casos puede ocurrir que se produzca la pérdida total del capital invertido, debido a que los préstamos con origen en la inversión de financiación participativa no cuentan con una garantía real constituida sobre los inmuebles.

a) Riesgos de comercialización / Riesgos de mercado y riesgos de interés relacionados con el proyecto

En caso de que no se pueda vender la finca u obtener una financiación adicional con anterioridad al vencimiento del préstamo tal y como está previsto, de que solo se pueda venderla u obtener una financiación adicional con retraso o de que no pueda obtenerse el producto de venta previsto, existe el riesgo que el promotor del proyecto no sea capaz de reembolsar el préstamo o de que solamente pueda reembolsarlo parcialmente. Así, el producto de la venta del inmueble obtenible depende de varios factores, como p. ej. de la calidad de la ubicación (macroubicación y microubicación), de la demanda en el mercado inmobiliario en la ubicación en Pirmasens y de cómo evolucionan, en general, tanto el mercado inmobiliario y de los tipos de interés como la macroeconomía en Alemania. En el peor de los casos, no se puede descartar que se produzca la pérdida total del capital invertido por el inversor, en caso de que el inmueble resulte no ser vendible o no sea suficiente el producto de la venta de la finca para poder reembolsar, además del crédito prioritario, los préstamos con origen en la inversión de financiación participativa junto con los intereses. Además, los riesgos de variación del tipo de interés para la financiación de la finca pueden repercutir negativamente en los resultados y la capacidad de cumplir con el servicio de la deuda (intereses y amortización). En el peor de los casos puede ocurrir que se produzca la pérdida total del capital invertido, debido a que los préstamos con origen en el proyecto de financiación participativa no cuentan con una garantía real inmobiliaria.

b) Riesgos derivados del arrendamiento

La capacidad de atender el servicio de la deuda depende de los ingresos corrientes por alquiler. No obstante, en caso de que los inquilinos suspendan sus pagos o de que no se consiga alquilar la finca, una vez que un inquilino haya faltado al cumplimiento de sus obligaciones (p. ej. por quiebra del inquilino), o de que no se consiga alquilarla con las rentas actuales, esto podría tener consecuencias negativas para los resultados del promotor del proyecto por no materializarse los ingresos previstos. Si en tal caso el promotor del proyecto no puede cumplir puntualmente sus obligaciones crediticias, esto podría acarrear la quiebra del promotor del proyecto. En el peor de los casos puede ocurrir que se produzca la pérdida total del capital invertido, debido a que los préstamos con origen en la inversión de financiación participativa no cuentan con una garantía real constituida sobre los inmuebles.

c) Riesgos elementales

Los incendios u otros sucesos de fuerza mayor (p. ej., una pandemia) o de daños elementales (p. ej., por rayo/agua/tormenta) podrían dejar la finca inutilizable y, en consecuencia, acarrear la pérdida de los ingresos por alquiler previstos, por lo menos temporalmente. No se ha contratado un seguro de impago de alquiler. En el peor de los casos puede producirse la pérdida total de la inversión.

iii) En el presente caso, los avances tecnológicos de competidores o productos competitivos son riesgos de importancia secundaria.

iv) Riesgos derivados del promotor del proyecto

El promotor del proyecto es una empresa que solo tiene la finca descrita. En caso de no poder llevar a cabo el arrendamiento continuo de la finca tal y como estaba previsto o la venta posterior de la misma o la financiación adicional previstas, existe el riesgo de quiebra del promotor del proyecto. El éxito empresarial depende de varios factores, como por ejemplo la financiación, los técnicos y los asesores, el entorno del mercado, el marco legal, los competidores. Por parte del promotor del proyecto existe el riesgo de que ocurran errores de gestión, que se materializan en decisiones equivocadas desde el punto de vista legal, técnico o económico. Además de lo expuesto, no se puede descartar la posibilidad de que se produzcan en el futuro cambios en la estructura societaria del promotor del proyecto, por lo que puede ocurrir que algún tercero influya sobre el promotor del proyecto. En el peor de los casos puede producirse la pérdida total de la inversión.

Tipo 2 — Riesgos sectoriales

Riesgos inherentes al sector específico. Estos riesgos pueden deberse, por ejemplo, a un cambio en las circunstancias macroeconómicas, a una disminución de la demanda en el sector en el que opera el proyecto de financiación participativa y a la dependencia de otros sectores. Se describirá el sector del proyecto utilizando la clasificación a que hace referencia el artículo 2, apartado 1, letra a), del Reglamento (CE) n.º 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo. El proyecto de financiación participativa podrá encuadrarse, en el sentido más amplio, dentro del siguiente sector: sector inmobiliario y de la vivienda.

Por norma general, los préstamos que se utilicen para la edificación de inmuebles están sujetos al riesgo indirecto de que el mercado inmobiliario, y también el respectivo mercado inmobiliario local y la respectiva clase de inmuebles, evolucione negativamente. Una evolución negativa de la coyuntura y el descenso del poder adquisitivo que esta conlleva pueden influir negativamente en el rendimiento y la evolución del valor de los inmuebles. El éxito económico de los inmuebles depende, entre otros factores, de su rentabilidad sostenible, o sea, en esencia, de factores como ubicación, estado físico y calidades de los inmuebles, rentas obtenibles, coyuntura y evolución del entorno de mercado. La evolución de la oferta y la demanda, del marco fiscal y legal, así como la evolución macroeconómica repercuten en el rendimiento obtenible de los inmuebles, la solvencia de los inquilinos, la renta de los siguientes inquilinos, la solvencia de los compradores potenciales y el precio de la compraventa. Las subidas del tipo de interés pueden influir negativamente en el mercado inmobiliario, en los costes de la financiación y en las posibilidades de financiación del promotor del proyecto, además de en la venta del inmueble. Cabe la posibilidad de que existan residuos tóxicos en el terreno, otros tipos de contaminaciones nocivas del suelo y/o residuos bélicos, cuya eliminación acarreará costes adicionales cuantiosos. Los inmuebles pueden perderse debido a fuerza mayor o acontecimientos inevitables, p. ej. catástrofes naturales tales como tormentas, terremotos, inundaciones, erupciones volcánicas, incendios, accidentes de tráfico, guerras, disturbios políticos, guerras civiles, revoluciones, terrorismo o actos de sabotaje. No todos los daños posibles están cubiertos por una póliza o son asegurables. Los aumentos de los costes en caso de rehabilitación o revitalización de inmuebles existentes u obras de nueva construcción pueden llevar a que se exceda el presupuesto previsto y el programa para la finalización del proyecto. Los trabajos realizados por prestadores de servicios u oficinas de obra, como p. ej., proyectistas, empresarios constructores y subcontratistas pueden resultar deficientes, lo que también comporta un incremento de los costes y de la duración prevista del proyecto. Debido a los aumentos de costes y/o las necesidades de liquidez puede resultar necesario tomar capital ajeno adicional. Aun cuando la finca evolucione favorablemente, existe el riesgo de que en la fecha prevista para la venta no se encuentre un comprador o no puedan obtenerse precios de venta adecuados. Los inmuebles se clasifican más bien como ilíquidos debido a su individualidad y la existencia de los distintos sub-mercados. Ello puede impactar en el proceso de valoración, venta y transmisión de la propiedad, haciéndolo más largo. Por lo tanto, suele ser difícil realizar rápidamente el valor de una propiedad. Existe el riesgo de que la construcción o la reforma de un inmueble se realice de forma deficiente. Aunque, por norma general, al comitente de la obra le corresponden los derechos de indemnización por daños y perjuicios y reparación, cabe la posibilidad de que dichos derechos no puedan hacerse efectivos. Por lo tanto, puede ocurrir que se produzcan costes en concepto de subsanación de defectos y gastos derivados. También los vicios de construcción no subsanables pueden dar lugar a reducciones del alquiler y, por lo tanto, afectar desfavorablemente a los futuros ingresos por alquileres y el valor del inmueble. Tratándose de proyectos de nueva construcción, los cambios en los costes pueden suponer un riesgo considerable para el inversor. Si, por ejemplo, suben los costes de los materiales de construcción, de la energía y/o mano de obra, eso puede redundar en que los proyectos de obra ya no puedan llevarse a cabo o finalizarse de una forma económicamente razonable. En el segmento de los costes de capital existe un riesgo de costes especial. Si el coste del dinero, o sea los tipos de interés, sube de forma considerable durante el plazo de duración del proyecto de financiación participativa, ello da lugar a la bajada de los valores de mercado de los inmuebles financiados. También los cambios generales del marco legal y fiscal pueden influir en el sector inmobiliario y los valores inmobiliarios. Por tanto, esto también puede repercutir en los préstamos que los inversores concedan al promotor del proyecto, pudiendo llevar hasta el fallido total del capital invertido.

Tipo 3 — Riesgo de incumplimiento

El riesgo de que el promotor del proyecto, como prestatario, sea insolvente o pueda ser objeto de un procedimiento de quiebra, y otros sucesos relacionados con el promotor del proyecto que puedan dar lugar a que los inversores pierdan el capital invertido. Estos riesgos pueden deberse a una serie de factores, entre ellos:

- a) un cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas;
- b) mala gestión;
- c) falta de experiencia (del promotor del proyecto);
- d) fraude o litigios en relación con la obra;
- e) financiación que no se ajusta a la finalidad de la empresa;
- f) lanzamiento del producto al mercado de forma infructuosa (no se produce la venta del inmueble (en conformidad con el plan));
- g) falta de flujo de tesorería (superávit de caja).

En caso de declaración de quiebra del promotor de proyecto, los inversores soportarán todo el riesgo de insolvencia del promotor del proyecto por no estar este en condiciones de reembolsar el préstamo. El promotor del proyecto no está adherido a ningún sistema de garantía de los depósitos. Además, existe el riesgo de que, en caso de impago, no sea de valor efectivo la garantía otorgada a los inversores en forma del aval emitido por «ALITUS Capital Partners GmbH» (Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local de Fürth, n.º HRB 15622), por valor del 60 % del respectivo préstamo. El valor efectivo de las garantías otorgadas depende de los recursos financieros del avalista, la mercantil «ALITUS Capital Partners GmbH». Puede producirse la pérdida total del capital invertido.

La empresa «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH» (prestatario / promotor del proyecto, Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local de Fürth, n.º HRB 20422) y su matriz, la mercantil «ALITUS Capital Partners GmbH», forman una llamada comunidad de prestatarios (por analogía con el art. 19, apdo. 2, de la Ley alemana del sector financiero, «KWG» por sus siglas en alemán). Concorre una comunidad de prestatarios cuando varios prestatarios están tan estrechamente vinculados entre sí económicamente que es de prever que las dificultades económicas de cualquier miembro de la comunidad, afectará también a los demás miembros. Esto significa para el prestamista (en este caso, el inversor del proyecto de financiación participativa) que todos los miembros de la comunidad de prestatarios tendrán que considerarse como un único prestatario en cuanto a los riesgos de incumplimiento. Por lo tanto, también es necesario valorar los datos económicos de dichas empresas. Las cuentas anuales de todas estas sociedades se han depositado y pueden consultarse en <https://www.unternehmensregister.de/es>.

Tipo 4 — Riesgo de que la inversión no produzca ningún rendimiento, de que la obtención del rendimiento se retrase o de que el rendimiento sea más bajo

Existe el riesgo de que el rendimiento sea inferior a lo previsto, de que su obtención se retrase o de que con el proyecto no se consiga reembolsar el capital o pagar los intereses. A veces, este riesgo depende de las perspectivas de vender la finca con éxito, de la posibilidad de una financiación adicional y, debido a ello, de la evolución de las diferentes condiciones del mercado inmobiliario, en general, y de las condiciones del mercado local existentes en la ubicación de la finca, en particular, tal como está descrito en el apartado C, tipo 2. Además, existe el riesgo de que el valor del rendimiento resultante de la inversión de financiación participativa se reduzca por la inflación. El rendimiento puede ser negativo si la tasa de inflación fuera superior al tipo de interés convenido, o legalmente establecido, de los fondos del préstamo. Se entenderá estipulado el euro como moneda de los préstamos. También los intereses se calculan y pagan en euros. Existe un posible riesgo cambiario para aquellos inversores que obtengan rentas del trabajo, o tengan patrimonio, en otra moneda o bien necesiten tener los rendimientos de la inversión en otra moneda. Estos inversores se verán afectados por las fluctuaciones del tipo de cambio que posiblemente harán que se disminuya el rendimiento que obtengan. También en el marco de las medidas de realización que deban adoptar los inversores en relación con los préstamos concedidos podría verse reducido el rendimiento por costes adicionales como, entre otros, los costes de transacción, el asesoramiento jurídico, etc. Por lo demás, el rendimiento individual de cada inversor depende del tratamiento fiscal de sus circunstancias personales y puede estar sujeto a modificaciones futuras. Para resolver las preguntas individuales en el ámbito fiscal se recomienda recurrir a un asesor fiscal. En el supuesto de que la legislación fiscal se modifique en el sentido de que la retención sobre los rendimientos del capital más el recargo de solidaridad (*Solidaritätszuschlag*) y, en su caso, el Impuesto religioso, ya no tengan efecto liberatorio, podría ocurrir, además, que aumente la carga fiscal del inversor. Los inversores también pueden verse afectados por obligaciones de pago fiscales más elevadas, lo que puede tener como consecuencia que se reduzca el rendimiento después de impuestos.

Tipo 5 — Riesgo de fallo en la plataforma / Intervenciones en el mercado / Impedimentos para enajenar

El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios de forma temporal o permanente.

En el caso de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios de forma temporal o permanente, no podrá descartarse la posibilidad de que se retrasen temporalmente los pagos de reembolsos e intereses. La gestión del contrato de préstamo corre a cargo de la plataforma de financiación participativa, pero únicamente hasta el momento en que termine el periodo de un mes siguiente a que finalice el plazo de duración convenido. En caso de producirse la quiebra de la plataforma de financiación participativa, o si la plataforma suspende sus servicios debido a otras causas (p. ej., fuerza mayor, modificaciones de la situación jurídica o medidas administrativas de intervención), o si finalizado el plazo de duración la plataforma deja de llevar el registro del inversor, el promotor del proyecto necesitará tiempo para tomar los datos del sistema de gestión de préstamos y ordenar que se efectúen los pagos. Esto puede llevar a que se generen intereses u otros costes de mora que, en su caso, no podrán hacerse efectivos a cargo de la plataforma concursada. En este caso, pueden surgir desventajas por no ser posible la reventa del crédito, por dejar de ser posible o por ser posible solo de forma limitada.

Tipo 6 — Riesgo de iliquidez de la inversión

El riesgo de que los inversores no puedan vender su inversión.

Los préstamos contratados en el marco de este proyecto de financiación participativa se contratan con una duración fija. No existe para el inversor posibilidad alguna de cancelación ordinaria de la inversión de financiación participativa. Por el momento, la inversión de financiación participativa no es negociable a terceros (venta de los créditos derivados del préstamo) y cabe la posibilidad de que tampoco lo sea en el futuro. Para esta inversión de financiación participativa (crédito derivado de un préstamo) no existe un centro de negociación líquida que sea comparable con una bolsa de valores. Solo es posible ceder los derechos derivados del respectivo contrato de préstamo si el promotor del proyecto consiente la cesión (prohibición de cesión con reserva de consentimiento). El promotor del proyecto únicamente dará su consentimiento a la enajenación y cesión si se realiza de forma ordenada, con intervención de la plataforma de financiación participativa, en el llamado «tablón de anuncios» conforme al artículo 25 del Reglamento PSFP⁵. Sin embargo, y siempre que exista un tablón de anuncios, lo anterior no será posible hasta que se produzca el cierre de la oferta pública del proyecto de financiación participativa. Se advierte expresamente del riesgo de que no se logre la venta a través del tablón de anuncios que en su caso se ofrezca, debido al reducido volumen de la oferta y la demanda. La plataforma podrá en todo momento suspender, temporal o definitivamente, el tablón de anuncios que en su caso se ofrezca, sin necesidad de indicar los motivos. El tablón de anuncios que en su caso se ofrezca se suspenderá definitivamente transcurrido el periodo de un mes siguiente a la finalización del plazo de duración de este préstamo. Por esta razón, invertir en esta inversión no es adecuado para inversores que tengan necesidades de capital a corto plazo. Existe el riesgo de que el inversor no pueda vender su préstamo, o únicamente pueda venderlo por debajo de su valor, o que la otra parte contratante no pague el precio de la compra. En el peor de los casos, puede producirse la pérdida total del capital invertido.

Tipo 7 — Otros riesgos

Riesgos que, entre otras cosas, escapan al control del promotor del proyecto, como los riesgos políticos y reguladores.

Aparte de los riesgos ya mencionados en la Parte C, tipo 1-6, existen los siguientes riesgos:

i) Inexistencia del derecho a influir e intervenir en la sociedad

El crédito derivado del préstamo frente al promotor del proyecto únicamente dará lugar a derechos contractuales (obligacionales). No comporta derecho alguno de asistencia, intervención o voto en la Junta de socios del promotor del proyecto. El inversor no podrá influir en las actividades del promotor del proyecto ni en los acuerdos que adopte la Junta de socios del promotor del proyecto. Lo anterior se aplica, igualmente, a la utilización del principal prestado por este proyecto de financiación participativa. Los inversores no cuentan con la posibilidad de impedir que se realicen las actividades del promotor del proyecto que sean deficitarias. En el peor de los casos, puede producirse la pérdida total del capital invertido.

ii) El inversor soporta el riesgo crediticio

La capacidad del promotor del proyecto de cumplir los contratos de préstamos depende de su solvencia y rentabilidad económica. El otorgamiento de un préstamo comporta los correspondientes riesgos de incumplimiento. Estos riesgos se ven afectados por factores externos que influyen en ellos, tal como ocurre en el caso de los riesgos ya descritos, tales como los cambios en el mercado inmobiliario o las reformas del marco fiscal y legal y los riesgos asociados al proyecto en concreto. Absolutamente ninguno de estos riesgos se puede prever con seguridad. Por esta razón puede ocurrir que se retrase el reembolso o que se efectúe solamente un reembolso parcial o que se pierda el total del capital invertido. Además, existe un peligro para el patrimonio privado del inversor que podría exceder de la mera pérdida total de su inversión de financiación participativa, llegando incluso a la insolvencia privada (el llamado «riesgo de peligro para el inversor»). Esta situación puede resultar de haber recurrido a financiamiento ajeno, es decir de que el propio inversor haya tomado fondos en préstamo para poder conceder el préstamo, que constituye el riesgo máximo. Se recomienda que los inversores no concedan préstamo alguno en ofertas de financiación participativa con el capital que ellos mismos hayan tomado en préstamo bajo ninguna circunstancia.

iii) Riesgos globales

Se pueden producir escenarios desfavorables, con riesgos excepcionales como catástrofes naturales, terremotos, pandemias (p. ej., COVID-19), guerras (p. ej., guerra de Ucrania) u otros sucesos de fuerza mayor. Estos incluyen, además, crisis políticas y disturbios sociales en el país o a nivel internacional. En consecuencia, pueden darse impactos negativos en las actividades del promotor del proyecto y su situación económica. También los acontecimientos globales pueden influir económicamente en el promotor del proyecto. No se puede pronosticar si efectivamente se van a materializar estos escenarios ni su alcance y consecuencias, por lo que tampoco es posible enumerarlos con carácter exhaustivo. En consecuencia puede ocurrir que se retrasen los pagos de intereses o el reembolso, o que se efectúen solo parcialmente, o que, en el peor de los casos, se produzca la pérdida total del capital invertido.

iv) Riesgos jurídicos en el proceso de hacer efectivo el crédito derivado del contrato de préstamo

En caso de que el promotor del proyecto, o el avalista, no cumplan sus obligaciones contractuales, pueden producirse costes y riesgos adicionales para conseguir hacer efectivo el cumplimiento de la ley. Para evitar que prescriban sus derechos, el inversor tendrá que reclamarlos judicialmente dentro de un plazo de 3 años desde el vencimiento.

Parte D: Información relativa a la oferta de valores negociables y a los instrumentos admitidos para la financiación participativa

Sin relevancia para la presente oferta de financiación participativa.

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

Sin relevancia para la presente oferta de financiación participativa por no haber ninguna entidad o entidades instrumental(es) interpuesta(s) entre el promotor del proyecto y el inversor.

Parte F: Derechos del inversor

No existe para el inversor derecho alguno de cancelación ordinaria. Por lo tanto, el capital del inversor quedará afecto hasta que expire el plazo de duración. No obstante, si procede la cancelación extraordinaria por justa causa siempre que el promotor del proyecto incumpla de forma sustancial las cláusulas del contrato de préstamo, de manera que no será exigible al inversor mantener el contrato.

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

a)	La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo Los inversores conceden al promotor del proyecto un préstamo en el sentido del artículo 488 del Código Civil alemán, en adelante, «BGB» por sus siglas en alemán). El contrato de préstamo establece la obligación del inversor, como prestamista, de poner a disposición del promotor del proyecto, como prestatario, un importe en dinero por el valor convenido. El promotor del proyecto está obligado, en su calidad de prestatario, a pagar los intereses debidos y reembolsar el préstamo otorgado a su vencimiento. La duración del préstamo comienza individualmente tras la celebración del contrato. Una vez que el inversor ya no pueda desistir del contrato de préstamo celebrado con él, y se haya recibido el importe del préstamo en la cuenta de pagos del promotor del proyecto, empezarán a devengarse los intereses. Sin perjuicio del derecho del promotor del proyecto a reembolsar anticipadamente el préstamo (derecho de amortización extraordinaria en cualquier momento), el préstamo se acuerda con una duración de hasta el 31/05/2029. El promotor del proyecto tendrá en cualquier momento el derecho de amortización anticipada. Las amortizaciones anticipadas deberán comunicarse al inversor con una antelación mínima de 7 días. Una vez transcurrido el periodo de reflexión precontractual de 4 días y el plazo de desistimiento de 14 días, los inversores ya no podrán retirar su compromiso de otorgamiento de préstamo, tal como consta en la hoja de información sobre el derecho de desistimiento. Transcurrido el periodo de reflexión precontractual y el plazo de desistimiento de 14 días, el promotor del proyecto podrá disponer del capital facilitado por el respectivo inversor. En caso de una amortización anticipada del préstamo, el promotor del proyecto no queda obligado al pago de una comisión por cancelación anticipada. El inversor no tiene la posibilidad de proceder a la cancelación ordinaria del préstamo durante el plazo de duración del mismo. Esto se entenderá sin perjuicio del derecho a la cancelación por justa causa que corresponde, <i>ex lege</i>, a ambas partes. El importe mínimo del préstamo por inversor es de 10,00 EUR.
b)	Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor El préstamo devengará intereses del 9,00 % anuales («intereses deudores») sobre el importe del préstamo concedido por el inversor. El pacto de intereses remuneratorios no está vinculado a resultados. El periodo de intereses se iniciará individualmente una vez que ya no se pueda desistir del respectivo contrato de préstamo y que se haya recibido el importe del préstamo otorgado. El inicio del devengo de intereses se confirmará por el promotor del proyecto mediante mensaje específico enviado al buzón del inversor, protegido con contraseña, en la plataforma de financiación participativa. Los intereses corrientes son pagaderos por año vencido, el día 30 de junio de cada año, y en el momento de finalizar el plazo de duración. El devengo de intereses se calculará conforme al llamado método act / act (por días exactos) sobre la base de los días de un periodo de cálculo efectivamente transcurridos dividiéndolos por el número de días del periodo de cálculo, o sea que cada mes se computará de acuerdo con el número de días que efectivamente tenga. Por tanto, para un año resultan 365 días de devengo de interés, 366 días por año bisiesto. Si el promotor del proyecto no reembolsara el principal más los intereses, íntegramente y dentro del plazo, hasta el momento en que finalice la duración del préstamo, el promotor del proyecto tendrá que pagar intereses de demora de 9,00 puntos anuales por encima del tipo base vigente en cada momento. Conforme establecen los preceptos legales vigentes, la plataforma de financiación participativa está obligada a retener de los rendimientos del capital (aquí: los intereses) que se paguen a los inversores —siempre que estos tributen en la República Federal de Alemania por obligación personal— las cuotas correspondientes al Impuesto sobre los rendimientos del capital más recargo de solidaridad y, en su caso, al Impuesto religioso (en adelante, todos juntos, «el Impuesto sobre los rendimientos del capital») e ingresarlas a Hacienda, conforme al artículo 43, apartado 1, frase 1a, n.º 7, letra c) de la Ley alemana sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (en adelante, «EStG») conforme a sus siglas en alemán). De acuerdo a lo anterior se descontarán las cantidades que sean necesarias para ello del importe de intereses convenido, procediendo la plataforma de financiación participativa a ingresarlas en la delegación de Hacienda competente, de tal forma que el prestatario únicamente abonará al inversor el importe restante (neto) de los intereses.
c)	Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías A los efectos de garantizar el préstamo otorgado por el respectivo inversor, la mercantil «ALITUS Capital Partners GmbH» (avalista), Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local de Fürth, n.º HRB 15622, con domicilio a efectos de notificaciones en Koldestraße 16, 91052 Erlangen, Deutschland, correo electrónico: info@alitus-cp.de, tlfno: +49 9131 53087-0, otorga al respectivo inversor una fianza limitada al 60 % del importe tomado en préstamo. No se adoptan más medidas para mitigar el riesgo. No existen otras garantías. No se puede predecir si un aval será de valor efectivo en el momento de materializarse el riesgo asegurado ni tampoco si será posible alcanzar la finalidad de la misma, o sea, la de mitigar el riesgo económico.

⁵ Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (DOUE L 347, de 20/10/2020, pág. 1).

d)	El calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses En la fecha de reembolso o en el momento de finalización (anticipada) del plazo del préstamo, vencerá a favor del prestamista el pago en concepto de reembolso de lo que entonces reste del préstamo, más los intereses deudores devengados («importe de reembolso»). El importe de reembolso deberá hacerse efectivo a favor de la cuenta de inversor de titularidad del prestamista que se haya indicado en la plataforma de financiación participativa. La responsabilidad de efectuar el reembolso del principal y el pago de los intereses a favor de los inversores y de ingresar en Hacienda el Impuesto sobre los rendimientos del capital (si se devenga), recae en el promotor del proyecto.
e)	Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años El promotor del proyecto no ha incurrido en mora en el pago durante los últimos cinco años.
f)	La gestión del préstamo (especialmente en situaciones en las que el promotor del proyecto no cumple sus obligaciones) El único responsable de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de préstamo y de completar el proceso de gestión de pagos es el promotor del proyecto, la mercantil «ALITUS Portfolio Nr. 5 GmbH», con domicilio a efectos de notificaciones en Am Gewerbering 38a, D-91341 Röttenbach, inscrita en el Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local de Fürth con el número HRB 20422; para los datos de contacto, véase la parte A, letra a). En caso de que el promotor del proyecto incumpla sus obligaciones (p. ej., si no efectúa a tiempo el reembolso o el abono de los intereses), el prestamista (inversor) tendrá, en particular, los siguientes derechos: (1) Pedir intereses de demora: Tanto conforme al artículo 288 del «BGB» como con arreglo al contrato de préstamo, el prestamista tiene derecho a exigir intereses de demora. (2) Exigir indemnización por daños y perjuicios por mora: El prestamista tiene derecho a exigir que se le restituya el daño adicional causado por la mora (p. ej., costes del cobro, honorarios de abogados) (art. 280, apdo. 1 y 2, del «BGB» en relación con el art. 286 del «BGB»). (3) Cancelar el contrato de préstamo: Bajo determinados requisitos (p. ej., retrasos considerables en el pago), el prestamista tiene derecho a la cancelación extraordinaria del contrato de préstamo. (4) Exigir que se efectúe de inmediato el reembolso total: Efectuada la cancelación efectiva del contrato, el prestamista tiene derecho a exigir la totalidad de la deuda pendiente derivada del préstamo. (5) Realizar el aval: Bajo determinados requisitos (p. ej., la materialización del incumplimiento asegurado/concurrencia de los requisitos para realizar el aval) podrá reclamarse el pago al avalista. Para hacer valer sus derechos, el inversor se dirigirá al promotor del proyecto, acompañando su contrato de préstamo. Para hacer valer sus derechos derivados del aval, el inversor se dirigirá al avalista (proveedor de garantía), la mercantil «ALITUS Capital Partners GmbH», con los datos de contacto indicados en la parte G, letra c). En el caso de que el promotor del proyecto, o el avalista, desatendieran los requerimientos del inversor de efectuar la prestación, este podrá acudir a la vía judicial civil para hacer efectivo sus derechos, siempre que reclame sus créditos judicialmente durante los plazos de prescripción.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

a)	Las tarifas cobradas al inversor y los costes soportados por este en relación con las inversiones (especialmente los costes administrativos que resulten de la venta de instrumentos admitidos para la financiación participativa.)			
	Tarifas, cargas y otros costes	euros	como porcentaje del valor total de la inversión	Ejemplos (no exhaustivos)
	Puntuales			
	Costes de entrada	0,00	0,0 %	Los costes que el inversor paga al proceder a la inversión. Estos costes comprenden los costes relativos a la suscripción del inversor. No se cobran tarifas al inversor y este no soportará cargas u otros costes relativos a la suscripción. El servicio de intermediación y la apertura de una cuenta de usuario en la plataforma de financiación participativa se ofrecen de forma gratuita. No se aplican tarifas en relación con la suscripción, como impuestos de adquisición o gastos notariales, o similares.
	Costes de salida	0,00	0,0 %	Tampoco se generarán costes para el inversor que este debe pagar al salir de la inversión al vencimiento (como honorarios de búsqueda y del agente, los gastos notariales, los impuestos sobre bienes inmuebles y otros impuestos de adquisición y gastos de liquidación).
	Acumulables			
	Comisiones de custodia y gestión	0,00	0,0 %	Mientras el inversor mantenga la inversión, no se aplican comisiones de custodia ni de gestión en relación con la inversión.
	Impuestos corrientes relativos a los ingresos por intereses derivados del préstamo			Por norma general, los ingresos relacionados con la inversión (intereses) están sujetos a tributación. Es imposible hacer indicaciones precisas válidas para el conjunto de inversores pues el importe individual que debemos ingresar en Hacienda depende de las circunstancias personales del respectivo inversor (p. ej., la residencia fiscal o determinados atributos fiscales específicos) y puede estar sujeta a modificaciones futuras. Conforme establecen los preceptos legales vigentes, la plataforma de financiación participativa está obligada a retener de los rendimientos del capital (aquí: los intereses) que se paguen a los inversores —siempre que estos tributen en la República Federal de Alemania por obligación personal— las cuotas correspondientes al Impuesto sobre los rendimientos del capital más recargo de solidaridad y, en su caso, al Impuesto religioso (en adelante, todos juntos, «el Impuesto sobre los rendimientos del capital») e ingresarlas a Hacienda, conforme al artículo 43, apartado 1, frase 1a, n.º 7, letra c) de la «EStG». De acuerdo a lo anterior se descontarán las cantidades que sean necesarias para ello del importe de intereses convenido, procediendo la plataforma de financiación participativa a ingresarlas en la delegación de Hacienda competente, de tal forma que el prestatario únicamente abonará al inversor el importe restante (neto) de los intereses. El tipo de interés sobre los rendimientos de capital vigente en Alemania en el año 2026 es el siguiente: 25 % Impuesto sobre los rendimientos del capital retenido en la fuente, con efecto liberatorio + 5,5 % recargo de solidaridad sobre el Impuesto sobre los rendimientos del capital retenido en la fuente, con efecto liberatorio + (en su caso) el 8 % o el 9 % Impuesto religioso (en función del respectivo estado federado). De ello resulta una carga total de entre el 26,375 %, sin el Impuesto religioso, y el 27,99 %, aproximadamente, con el Impuesto religioso. Los rendimientos de capital inferiores o iguales a 1.000 € están exentos (el llamado «mínimo exento del ahorro»). Para ello es necesario que se haya dejado a tiempo la correspondiente orden de exención del impuesto [sobre los rendimientos del capital, Freistellungsauftrag, hasta un cierto importe] en la plataforma de financiación participativa. Si existe un elemento transfronterizo habrán de considerarse otros parámetros adicionales. Se recomienda a los inversores recabar asesoramiento fiscal, en su caso de forma cualificada, bajo su propia responsabilidad. Los costes de asesoramiento que se produzcan en este contexto serán de cuenta del inversor.
	Adicionalmente			
	Comisiones de gestión, Comisiones de gestión sobre resultados	0,00	0,0 %	No hay comisiones que el inversor haya de pagar en caso de cumplirse determinados escenarios.
	Otras retribuciones accesorias	10,00		No se cobrarán al inversor honorarios de búsqueda ni comisiones de refinanciación. Los costes en relación con la transmisión de un crédito derivado de un préstamo, a través del tablón de anuncios (siempre que se ofrezca) en el sentido del artículo 25 del Reglamento PSFP, serán por cuenta del comprador y se elevarán a 10,00 EUR, a tanto alzado, por operación de compra (actualización del registro). El vendedor liquidará la tarifa correspondiente a cada anuncio que se publique en el tablón de anuncios, que se eleva a 10,00 EUR por operación de venta.
		N.B.		En su caso, se devengarán costes por consultar las cuentas anuales en el Registro de Empresas (https://www.unternehmensregister.de/es).
b)	Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto La información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa y el promotor del proyecto está disponible en la siguiente página web del proyecto habilitada en la plataforma de financiación participativa: https://bergfuerst.com/es/proyectos/pflege-in-der-pfalz			
c)	Cómo y a quién puede dirigir el inversor una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa i) Los pasos que deben seguirse para presentar una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa están descritos en detalle en la plataforma de financiación participativa. La presentación de reclamaciones es gratuita para el reclamante. En la plataforma está disponible un modelo normalizado del formulario de reclamación. La mercantil BERGFÜRST AG confirmará la recepción de la reclamación, por regla general, dentro del plazo de 3 días laborables y comunicará dentro de los 10 días laborables siguientes a la recepción de la reclamación si esta procede o, en caso de rechazo, explicará las causas. Por regla general, las reclamaciones procedentes se resolverán dentro del plazo de 30 días. ii) Enlace a la página web pertinente y al formulario para presentar las reclamaciones: https://bergfuerst.com/es/procedimiento-de-reclamaciones iii) Sitio web o dirección de correo electrónico actualizados a los que puedan enviarse las reclamaciones. El formulario para presentar reclamaciones disponible en: https://bergfuerst.com/es/procedimiento-de-reclamaciones deberá remitirse, en su caso, a reclamaciones@bergfuerst.com.			

Parte I: Información sobre el servicio de gestión individualizada de carteras de préstamos que presten los proveedores de servicios de financiación participativa – no procede

Anexo A

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LA EXACTITUD DE LOS DATOS

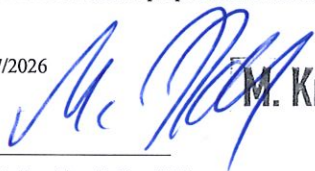
conforme al art. 23, apdo. 9, frase 2ª, del Reglamento PSFP⁶

La mercantil «ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH», Gewerbering 38a, 91341 Röttenbach (Alemania), Registro Mercantil adscrito al Juzgado Local (Amtsgericht) de Fürth, n.º: HRB 20422, efectúa en calidad de persona responsable, representada por su administrador, la siguiente declaración en relación con la ficha de datos fundamentales de la inversión relativa al siguiente proyecto de financiación participativa:

Nombre del proyecto de financiación participativa:	«Pflege in der Pfalz» [Cuidados en la región del Palatinado]
Identificador de la oferta	52990003DNOKTL5SSY74-13364001

Declaramos que, hasta donde alcanza nuestro conocimiento, la información contenida en la ficha de datos fundamentales de la inversión responde a la realidad y no contiene omisiones que puedan afectar a su contenido.

Röttenbach, a 06/07/2026


M. Kronas

ALÏTUS Portfolio Nr. 5 GmbH

representada por su administrador
D. Manfred Kronas