



PLATAFORMA REGULADA DE FINANCIACIÓN PARTICIPATIVA
INSCRITA EN CNMV CON EL N°11

Anexo II
FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

Proyecto
OTESA Calella Living (OT1)

Bono tokenizado con garantía hipotecaria

Identificador de la oferta: 9598007MF0DK0DLQJ78000001614
Promotor: OTESA SPV CAL S.L.
Importe: 1.000.000€
Tipo de instrumento: Bono Tokenizado con garantía hipotecaria
Interés: 10% anual
Plazo: 12 meses
Garantía: hipoteca sobre el solar, tasado en 1.661.572€
Periodo de la oferta: Hasta completar suscripción.
Apertura el 27/01/2025. Fecha límite el 20/01/2026

Madrid, 26 de noviembre del 2025

La presente oferta de financiación participativa no ha sido verificada ni aprobada por CNMV ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM). La idoneidad de su experiencia y conocimientos no se ha evaluado necesariamente antes de que se le concediera acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, usted asume plenamente el riesgo que comporta, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido.

Advertencia sobre los riesgos

Invertir en este proyecto de financiación participativa entraña riesgos, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido. Su inversión no está cubierta ni por los sistemas de garantía de depósitos establecidos de conformidad con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo (1) ni por los sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (2). Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión. No se trata de un producto de ahorro y recomendamos no invertir más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de financiación participativa. Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Aun cuando pueda venderlos, podría sufrir pérdidas.

(1) Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a los sistemas de garantía de depósitos (DO L 173 de 12.6.2014, p. 149).

(2) 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 (DO L 84 de 26.3.1997, p. 22)

Período de reflexión precontractual para inversores no experimentados

Los inversores no experimentados se benefician de un período 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 período de reflexión comienza en el momento en que el inversor potencial no experimentado hace una oferta de inversión o indica su manifestación de interés y expira cuatro días naturales después. Para ello bastará con notificar a Alius Capital la voluntad de desistimiento en la inversión dentro de dicho período, procediéndose a la devolución de las cantidades aportadas, decayendo todos los compromisos relacionados con la inversión.

1. INFORMACIÓN SOBRE EL PROMOTOR DEL PROYECTO Y EL PROYECTO DE FINANCIACIÓN PARTICIPATIVA

Identidad, forma jurídica, titularidad, puestos directivos y datos de contacto.

- **Identidad:** OTESA SPV CAL S.L (en adelante, “la Sociedad” o “el Promotor”)
- **CIF:** B24919771
- **Forma jurídica:** Sociedad Limitada (S.L.)
- **Titularidad:** OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., NIF B62825641 (en adelante, “la Matriz” o “Grupo OTESA”) ostenta el 100% del capital de la Sociedad
- **Administrador único:** D. Francesc Salas Marin

- **Puestos directivos:** D. Francesc Salas Marin, director general.
- **Datos de contacto:** Francesc Salas Marin, francesc@otesagestion.com

Declaración de responsabilidad de la persona responsable de la información facilitada.

D. Francesc Salas Marin, administrador único de OTESA SPV CAL S.L., 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 el responsable de la elaboración de esta ficha de datos fundamentales de la inversión.

Actividades principales del promotor del proyecto, productos o servicios ofrecidos por el promotor del proyecto.

La Sociedad tiene como objeto social la promoción inmobiliaria (CNAE 4121). Se trata de una empresa creada con el propósito de llevar a cabo el proyecto de OTESA Calella Living (el "Proyecto") para el cual se solicita la financiación.

Grupo OTESA es una sociedad dedicada a la gestión y promoción inmobiliaria desde su fundación en 2002. La empresa cuenta con más de 70 promociones finalizadas con éxito y más de 1.000 compraventas de inmuebles. Es agente registrado AICAT.

Estados financieros

Accesible al inversor a través del hipervínculo: <https://aliuscap.com/projects/ot1> (pestaña Documentos).

Principales cifras y coeficientes financieros anuales de los tres últimos años

Grupo OTESA ostenta el 100% del capital de la Sociedad, constituida con la finalidad exclusiva de desarrollar el proyecto OTESA Calella Living. Se proporcionan las principales cifras y coeficientes financieros anuales de Grupo OTESA, como empresa Matriz que respalda el proyecto de OTESA Calella Living.

(euros)	2022	2023	2024
Total de los activos	7.436.954	6.911.769	9.390.910
Existencias	4.799.711	3.906.810	6.732.725
Fondos propios	4.585.595	4.709.323	5.460.619
Deuda neta	2.571.013	2.128.055	3.909.031
Volumen de negocios	3.287.627	1.654.526	2.477.943
Beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)	586.358	253.843	106.223
Margen de beneficio neto	17%	7%	30%
Relación deuda-fondos propios (D/D+E)	36%	31%	42%
Relación activos fijos inmateriales sobre el total de activos	0%	0%	0%

Descripción del Proyecto de financiación participativa, finalidad y principales características

El proyecto de financiación participativa contempla la obtención de financiación por un importe 1.000.000€ mediante la emisión de obligaciones no convertibles tokenizadas con garantía hipotecaria sobre un solar tasado en 1.661.572€ (“Bonos Tokenizados”). Ver informe de tasación en la documentación del proyecto.

La financiación obtenida se destinará a la compra de un terreno directamente edificable para promoción, sito en la calle Ànimes nº 21-31, Calella, en la comarca del Maresme, Barcelona. El solar se encuentra en una zona de alta demanda residencial y turística, a tan solo 20 metros de la playa y a 100 metros de la estación de tren con conexiones directas con la ciudad de Barcelona, aeropuerto y autopista. La construcción consistirá en un edificio plurifamiliar de 3 plantas, más una planta baja y terraza cubierta. Contará con 18 viviendas, incluidos 5 áticos dúplex con terrazas y piscinas privativas, parking, piscina y jardines comunitarios.

El Grupo OTESA respalda este proyecto, aportando 25 años de experiencia en el sector de la gestión inmobiliaria en el área de Barcelona y El Maresme.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE FINANCIACIÓN PARTICIPATIVA

- **Objetivo de financiación (importe máximo):** 1.000.000€
- **Importe mínimo de financiación requerido:** 800.000€
- **Plazo para alcanzar el objetivo de la financiación:** hasta completar suscripción, con fecha límite el 20/01/2026
- **Consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de captación de fondos:** se cancelará la financiación participativa y se reembolsarán las aportaciones a los inversores. Los inversores no incurrirán en ningún gasto.
- **Recursos comprometidos por el promotor:** con anterioridad al proceso de financiación participativa, Grupo OTESA ha aportado 150.000€. Asimismo, se reserva el derecho de acudir a la financiación participativa en el transcurso de la misma, en cuyo caso, se publicará el porcentaje de su participación sobre la financiación total obtenida.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA OFERTA DE VALORES NEGOCIABLES

- **Instrumento emitido:** obligación no convertible con garantía hipotecaria, representado mediante tecnologías de registro distribuido (“Bono tokenizado”)
- **Nombre del token:** OTESA Calella (OT1)
- **Precio de suscripción:** 1.000€ / token
- **Objetivo de financiación:** 1.000.000€ (1.000 tokens)
- **Importe mínimo de financiación requerido:** 800.000€ (800 tokens)
- **Interés del bono:** 10% anual, a contar a partir de la fecha de formalización, tras completarse la financiación.
- **Plazo de devolución:** 12 meses, desde la constitución del Bono Tokenizado.
- **Forma de amortización:** pago único, de principal más intereses, al vencimiento. Posibilidad de amortización anticipada del promotor, con pago proporcional de los intereses devengados hasta la fecha de amortización.
- **Relación préstamo-valor (LTV):** 60% aproximadamente.

- **Garantía real y tasación:** los inversores ostentarán créditos privilegiados, con garantía real aportada por la Sociedad representada por hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre el solar, cuyo valor de tasación es de 1.661.572€.
- **Sindicato de obligacionistas:** se constituirá un sindicato de obligacionistas, y Alius Capital será designado como comisario, que actuará como representante legal del sindicato y órgano de relación con el Emisor, con las atribuciones que le confiere el reglamento del sindicato de acuerdo con la LSC, incluida la ejecución de la garantía en caso de incumplimiento.
- **Custodia y entrega a los inversores de los valores negociables:** actuará como ERIR a los efectos previstos en la LMVSI de 17 de marzo de 2023 la sociedad Ursus 3 Capital, A.V. Los tokens representativos de los valores negociables emitidos serán entregados a las billeteras de los inversores, las cuales serán habilitadas por Alius Capital, tras la inscripción en CNMV de la ERIR de la emisión.
- **Transmisibilidad:** tokens libremente transmisibles.
- **Asignación en caso de sobredemanda:** los valores se asignarán por orden de suscripción hasta consumir la oferta disponible.

4. FACTORES DE RIESGO

Los potenciales inversores que tengan la intención de participar en la presente financiación participativa deberán leer detenidamente, y en su totalidad, los siguientes factores de riesgo asociados a la Emisión con el objetivo que, con el resto de la información contenida en el presente documento, pueda tomar una decisión fundada sobre su inversión. La información proporcionada a los posibles inversores no sustituye el asesoramiento financiero o sobre inversiones que pueda ser ofrecido o requerido por parte de asesores profesionales a los posibles inversores. Igualmente, la información proporcionada no convalida ni sustituye la evaluación de las necesidades, objetivos, experiencia, conocimiento y circunstancias económicas personales del potencial inversor para que sea idóneo para ser parte de la Emisión.

En los sucesivos apartados, se exponen a los potenciales inversores los riesgos asociados a su participación en la Emisión, teniendo en cuenta los aspectos financieros, productivos y comerciales inherentes al modelo de negocio. El objetivo del Promotor es la implantación de medidas con el objetivo de mitigar los riesgos asociados al modelo de negocio propuesto. Sin perjuicio de las medidas de mitigación de riesgos, es posible que la materialización de cualquiera de los riesgos que se detallan a continuación pueda provocar efectos adversos para los potenciales inversores en la operativa de negocio e inversión. Por tanto, cabe la posibilidad de que el Promotor no pueda, total o parcialmente, cumplir con sus previsiones en virtud del presente documento.

Riesgos del Proyecto

La información relativa a las previsiones financieras y a la evolución económica del Proyecto se ha elaborado en base a la información disponible en la fecha de redacción. Las proyecciones económicas realizadas por el Promotor se basan en su experiencia y en un análisis razonado del mercado y del activo. No obstante, dichas previsiones podrían variar sustancialmente como consecuencia de acontecimientos futuros o nueva información que afecte a las condiciones económicas o del mercado inmobiliario, pudiendo derivar en una pérdida parcial o total del valor de la inversión.

Riesgo de financiación

El Promotor necesitará financiación adicional para fases posteriores del Proyecto. La falta de acceso a dicha financiación complementaria podría retrasar o limitar la ejecución del desarrollo. Este riesgo está, no obstante, mitigado por el hecho de que el bono cuenta con una garantía hipotecaria de primer rango sobre el suelo.

Riesgos del sector inmobiliario

El Proyecto se enmarca dentro del sector de la promoción inmobiliaria residencial. Dicho sector está expuesto a factores externos como la evolución del mercado inmobiliario, el coste de los materiales de construcción, la disponibilidad de mano de obra, los tipos de interés o cambios regulatorios que puedan afectar a la demanda y rentabilidad esperada. El Promotor, no obstante, considera que el emplazamiento del solar — en una zona de alta demanda residencial y turística — mitiga parcialmente estos riesgos.

Riesgo de incumplimiento

Existe el riesgo de que el Promotor o el Proyecto puedan verse afectados por una situación de insolvencia, incumplimiento contractual u otros eventos que dificulten la devolución del capital invertido. Sin embargo, la inversión cuenta con una garantía hipotecaria de primer rango sobre un activo tasado en 1,66 M€, lo que representa un Loan-to-Value (LTV) del 60%, constituyendo una cobertura significativa frente al riesgo de pérdida total del capital. Los factores que podrían originar un incumplimiento incluyen: a) un deterioro relevante de las condiciones macroeconómicas; b) errores de gestión; c) retrasos administrativos o constructivos; d) falta de liquidez temporal; o e) situaciones excepcionales de mercado. Actualmente, el Promotor no tiene conocimiento de ningún impedimento legal, financiero u operativo que pueda afectar la correcta ejecución del proyecto.

Riesgo de fallo tecnológico

Existe el riesgo de que la plataforma de financiación participativa utilizada para la emisión del Bono Tokenizado experimente incidencias técnicas o interrupciones temporales en la prestación de sus servicios. Si bien la plataforma dispone de planes de contingencia y continuidad operativa, dichos fallos podrían ocasionar retrasos en la suscripción, formalización o gestión del Bono Tokenizado.

Riesgo de iliquidez de la inversión

Si bien los Bonos Tokenizados son instrumentos libremente transmisibles, la posibilidad de venta o transmisión anticipada de los tokens dependerá de la existencia de una contraparte interesada o de las condiciones del mercado secundario aplicable. Por consiguiente, existe un riesgo de iliquidez de la inversión.

5. TARIFAS, INFORMACIÓN Y VÍAS DE RECURSO

El inversor no soportará coste alguno en relación con la inversión en este Proyecto de financiación participativa.

Podrá obtener información adicional, de forma gratuita, sobre el Proyecto y la Sociedad, en el enlace: <https://aliuscap.com/projects/ot1>

Igualmente, el inversor podrá dirigir una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del Promotor del Proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa, según lo previsto en: <https://aliuscap.com/complaints-policy>.