

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

La presente oferta de financiación participativa no ha sido verificada ni aprobada por La Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) 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.

Aviso de riesgo

Invertir en este proyecto de financiación participativa entraña riesgos, 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 Consejo (*). Su inversión no está cubierta por los sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

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.

(*) 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).

(**) 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).

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 en todo momento su oferta de inversión o de expresión de interés en la oferta de financiación participativa sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en una sanción. El periodo de reflexión empieza en el momento en el que el inversor no experimentado potencial realiza una oferta de inversión o expresa su interés y expira transcurridos cuatro días naturales desde esa fecha.

Los inversores pueden ejercer el derecho de revocar su inversión enviando un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de 4 días naturales desde que realizó su inversión.

En caso de desistimiento por parte de el/los inversor/es, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

Resumen de la operación

Identificador de la oferta (Código LEI de la Sociedad promotora)	959800MY9WG6LBEDA844
Promotor	EMERITA OPPORTUNITIES 5, S.L.
Nombre del Proyecto	Madrid Proyecto Mazarredo
Identificador del Proyecto	959800MY9WG6LBEDA84400000458
Tipo de oferta e instrumento	Proyecto de Equity: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Ampliación de Capital
Importe objetivo	3.000.000 €
Plazo límite	20 de abril de 2026

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

Sociedad promotora:

Información del promotor	
Denominación social	EMERITA OPPORTUNITIES 5, S.L.
Número de identificación fiscal	B-23.972.953
Domicilio social	El domicilio social será calle Diego de León 25, Bajo B, 28006, Madrid
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único AJP ACCOUNTING TAX & LEGAL, S.L.P. con representante persona física D. Álvaro José Pavía Cervera
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	calle Diego de León 25, Bajo B, 28006, Madrid
Número de empleados	Según Escritura de Constitución del día 20 de octubre de 2025, ante el notario D. Pablo de la Esperanza Rodríguez, bajo el número 5.810 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 4110.
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0 empleados
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) El capital social de la SPV es el siguiente: Participación 1 a la 3.000 (ambas inclusive): AJP ACCOUNTING TAX & LEGAL, S.L.P
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación a marzo de 2026			
Activo No Corriente	- €	Patrimonio neto	3.000 €
Activo Corriente	3.000 €	Pasivo no corriente	- €
Existencias	- €	Pasivo corriente	- €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000 €	Otros acreedores	- €
TOTAL ACTIVO	3.000 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a marzo de 2026	
Ingresos	- €
Gastos de explotación	- €
Resultado de explotación	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

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 el responsable de la elaboración de esta ficha de datos fundamentales de la inversión.

Sociedad vehículo:

Información del vehículo	
Denominación social	EMERITA OPPORTUNITIES 6, S.L.
Número de identificación fiscal	B-23.972.961
Domicilio social	El domicilio social será calle Diego de León 25, Bajo B, 28006, Madrid
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único AJP ACCOUNTING TAX & LEGAL, S.L.P. con representante persona física D. Álvaro José Pavía Cervera
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	calle Diego de León 25, Bajo B, 28006, Madrid
Número de empleados	Según Escritura de Constitución del día 20 de octubre de 2025, ante el notario D. Pablo de la Esperanza Rodríguez, bajo el número 5.812 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 4110.
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0 empleados
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) El capital social de la SPV es el siguiente: Participación 1 a la 3.000 (ambas inclusive): AJP ACCOUNTING TAX & LEGAL, S.L.P
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación a marzo de 2026			
Activo No Corriente	- €	Patrimonio neto	3.000,00€
Activo Corriente	3.000,00€	Pasivo no corriente	- €
Existencias	- €	Pasivo corriente	- €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000,00€	Otros acreedores	- €
TOTAL ACTIVO	3.000,00€	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000,00€

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a marzo de 2026	
Ingresos	- €
Gastos de explotación	- €
Resultado de explotación	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

Os presentamos un nuevo proyecto que consiste en la adquisición de una sociedad propietaria de un edificio de oficinas, totalmente exento, generando rentas en una ubicación prime en el centro de Madrid, en la calle Mazarredo, 7, Arganzuela, Madrid, para la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento (una vez finalizado el contrato actual en junio de 2027), la estabilización del activo y su posterior venta a un inversor patrimonialista institucional.

Parte B: Principales características del proceso de financiación participativa y condiciones para captar capital

(a)	Importe mínimo de capital que se ha de captar para cada oferta de financiación participativa 3.000.000 euros Número de ofertas (públicas o privadas) completadas por el promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa para el proyecto de que se trate <table><tr><td>Tipo de oferta e instrumentos ofertados</td><td>Fecha de consecución</td><td>Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)</td><td>Otra información relevante, si la hay</td></tr><tr><td>Ninguna</td><td>No aplica</td><td>No aplica</td><td>No aplica</td></tr></table>	Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay	Ninguna	No aplica	No aplica	No aplica
Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay						
Ninguna	No aplica	No aplica	No aplica						
(b)	Plazo para alcanzar el objetivo del capital que se ha de captar 20 de abril de 2025								
(c)	Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de captación capital En caso de no alcanzar el objetivo de fondos tomados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.								
(d)	Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de capital que se menciona en la letra a) No difiere.								
(e)	Importe de los recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de financiación participativa El importe del capital correspondiente al gestor tras la entrada de la financiación participativa será equivalente a 910.000 €.								
(f)	Modificaciones de la composición del capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa El promotor ejecutará una ampliación de capital, dando entrada a los usuarios de la plataforma en función de su aportación comprometida, asignándoles un 90% del capital social.								

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos

Tipo 1 – Riesgo del proyecto

Dentro de los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del proyecto son, sin estar limitados, a: (i) aspectos legales propios de la transacción y/o firma del contrato de préstamo, de licencias a nivel administrativo (ii) el suceso de escenarios adversos con impacto negativo, como el aumento de los costes asociados o la disminución de la renta a percibir.

Tipo 2 – Riesgo del sector

Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción de la demanda en el sector inmobiliario.

Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento

El riesgo de que el promotor del proyecto pueda ser sometido a concurso de acreedores y otros sucesos que afecten al proyecto o al promotor del proyecto que resulten en la pérdida de la inversión para los inversores.

Dichos riesgos pueden estar causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, que la financiación no encaje con el objeto social, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez.

Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan

El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado se retrase o que el proyecto incumpla el pago de capital o de intereses.

Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma

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

Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión

Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta la finalización del proyecto.

Tipo 7 – Otros riesgos

Riesgos que están, entre otros, fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.

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

(a)	Importe total y tipo de valores negociables que se van a ofrecer (a) Nombre del emisor: EMERITA OPPORTUNITIES 5, S.L. (b) Descripción: ampliación de capital para la adquisición de una sociedad propietaria de un edificio de oficinas generador de rentas, en Madrid. (c) Importe capital: 3.000.000 euros. (d) Devolución del capital después del repago de las obligaciones contraídas por la sociedad.
(b)	Precio de suscripción El importe de los valores negociables asciende a 3.000.000 €
(c)	Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna No se acepta sobredemanda
(d)	Condiciones de suscripción y pago El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I).

(e)	Custodia y entrega a los inversores de los valores negociables Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe "Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE.
(f)	Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión (si aplica): No aplica
(g)	Información relativa al compromiso firme de recompra de los valores negociables Descripción del acuerdo de recompra No está previsto, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Accionistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto. Periodo de tiempo para la recompra No aplica
(h)	Tipo de interés e información del vencimiento No aplica Tipo de interés nominal No aplica Fecha desde la que el interés es pagadero: No aplica Fechas de pago de intereses: No aplica Fecha de vencimiento (incluyendo amortizaciones intermedias, cuando sea aplicable): No aplica Rendimiento aplicable: No aplica

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

(a)	¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor? Sí
(b)	Datos de contacto del gestor de la entidad instrumental Web: https://es.freogroup.com/ Email: info@freogroup.es

Parte F: Derechos del inversor

(a)	Derechos principales inherentes a los valores negociables Breve descripción de los principales derechos implícitos en los instrumentos, agrupado por grupos, como:
-----	--

	(a) derechos a dividendos: Sí (b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto (c) derechos de acceso a la información: Sí (d) derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No (e) derecho a participar en los beneficios del emisor: Sí (f) derecho a participar en el excedente en caso de liquidación: Sí (g) derechos de reembolso: No (h) derechos de conversión: No (i) cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Vehículo.
(b) y (c)	Restricciones a las que están sujetos los valores negociables y descripción de cualquier restricción a la negociación El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y de descripción de cualquier restricción se podrán consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.
(d)	Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión No es posible a través de la Plataforma
(e)	En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta suponiendo que se suscriban todos los valores negociables. El acceso a la distribución del capital y derechos de voto después de la ampliación de capital, estarán disponibles en el área privada de cada uno de los usuarios que hubieran suscrito la campaña de financiación. Los derechos de votos se mantendrán después de la ampliación.

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

Proyecto de Equity. No aplica este apartado.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	Las tarifas y los costes soportados por el inversor en relación con las inversiones (incluyendo los costes administrativos que resulten de la venta de instrumentos admitidos para la financiación participativa) 0€
(b)	Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto y, cuando sea aplicable, la entidad instrumental En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación
(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 En caso de una reclamación sobre la inversión, puede dirigirse por correo electrónico a contacto@urbanitae.com.

ANEXO I

CONTRATO DE INVERSIÓN

DE UNA PARTE

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-88.393.962 y domicilio en calle Castelló 23, 1º, 28001, Madrid, (en adelante, la **"Plataforma"**);

DE OTRA PARTE

El usuario registrado en la página web de la Plataforma, en condición de inversor (en adelante, el **"Inversor"**);

DE OTRA PARTE

EMERITA OPPORTUNITIES 5, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-23972953 y domicilio en calle Diego de León 25, bajo B, 28006, Madrid (España), registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, la **"MidCo"**).

Y, DE OTRA PARTE

EMERITA OPPORTUNITIES 6, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B23972961 y domicilio calle Diego de León 25, bajo b, 28006, Madrid (España), registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, el **"Sociedad Vehículo"**).

La MidCo y la Sociedad Vehículo, conjuntamente con la Plataforma y el Inversor serán referidos como las **"Partes"**.

Las Partes se reconocen con capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato de inversión que tiene por objeto la suscripción de participaciones (el **"Contrato"**) y, a tal fin,

EXPONEN

- I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una *"plataforma de financiación participativa"* en el sentido en que se definen en el artículo 2 del 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 (el **"Reglamento (UE) 2020/1503"**).
- III. Que la MidCo es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la *"Otras actividades de consultoría de gestión empresarial"* (CNAE 7020).
- IV. Que, así mismo, la Sociedad Vehículo es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la *"Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria"* (CNAE 6832).
- V. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente los **"Inversores"**), van a suscribir una ampliación de capital a ejecutar mediante aportaciones dinerarias en la Sociedad Vehículo. El objetivo de dicha ampliación es (i) la adquisición por parte de la Sociedad Vehículo de participaciones sociales en el marco de una ampliación de capital de la MidCo, y (ii) la posterior adquisición, junto con otros inversores, de la sociedad propietaria de un edificio de oficinas situado en la calle Mazarredo 7 (la **"PropCo"**), así como la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento una vez finalizado el contrato actualmente vigente (con vencimiento en junio de 2027), la estabilización del activo y su posterior transmisión a un inversor institucional con perfil Core. Todo ello, en base a una previsión de condiciones económicas y temporales concretas (el **"Proyecto"**).
- VI. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante su participación de manera indirecta en el capital social de la PropCo a través de la entrega de una

aportación dineraria (la “**Inversión**”), asumiendo el riesgo y ventura del Proyecto con el fin de obtener, en su caso, los beneficios que se pudieran generar.

De acuerdo con lo que antecede, las Partes, en el respectivo carácter e interés que representan, han acordado formalizar el presente Contrato, que se regirá por las siguientes,

ESTIPULACIONES

0. OBJETO

El presente contrato tiene por objeto regular: (i) los términos y condiciones aplicables a la Inversión concedida por el Inversor a través de la Plataforma a favor de la MidCo; (ii) las relaciones entre las Partes; y (iii) los principios de actuación de la MidCo en relación con el Proyecto.

1. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACTUAL

Tal y como se señala en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2020/1503, el Inversor, en caso de ser considerado como inversor no profesional, dispondrá de un periodo de cuatro días naturales, a contar desde el momento en que se produzca la oferta de inversión o de la expresión de interés, por su parte, en el presente Proyecto, durante el cual podrá revocar en todo momento su oferta de inversión o de expresión de interés en la oferta de financiación participativa, sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en sanción alguna.

Para el ejercicio de este derecho, el Inversor tendrá que enviar un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de cuatro días naturales desde que presentó su oferta de inversión. En cualquier caso, la Plataforma se reserva el derecho de seleccionar a su discreción los inversores con los que llevar a cabo el Proyecto o de completar el Objetivo de Inversión (tal y como este término queda definido más adelante) con nuevos inversores distintos del Inversor.

2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su página web el importe dinerario total y agregado necesario para el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el “**Objetivo de Financiación**”), al objeto de que sea publicitado entre los potenciales inversores. A los efectos del Contrato, se entenderá por Aportación Comprometida del Inversor el importe concreto que el Inversor autorice y comprometa, a través de la Plataforma, para financiar el Proyecto, contribuyendo de ese modo a alcanzar el Objetivo de Financiación.

El Inversor, mediante la suscripción del Contrato, se obliga, con sujeción a la Condición Suspensiva descrita en la cláusula 18, a entregar fondos de naturaleza dineraria en concepto de capital social a la MidCo, que los acepta (la “**Aportación Comprometida**”), en la cuantía que figura en las condiciones particulares que se aportan al presente Contrato como **Anexo I** (las “**Condiciones Particulares**”) al objeto de suscribir el número de participaciones sociales de la Sociedad Vehículo (tomando ésta a su vez participación en la MidCo) que proporcionalmente le correspondan sobre el Objetivo de Financiación. Todas las participaciones sociales a suscribir serán de la misma serie y clase, y, por tanto, tendrán atribuidos los mismos derechos.

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación en el plazo establecido para el Proyecto, se informará al Inversor de que se procederá a transferir su Aportación Comprometida a una cuenta titularidad de la Sociedad Vehículo. Para ello, el Inversor, mediante la adhesión al presente Contrato, otorga a través de la Plataforma, un mandato irrevocable para que, una vez se alcance el Objetivo de Financiación, se ejecuten las siguientes actuaciones:

- (i) la correspondiente transferencia en favor de la MidCo en concepto de ampliación de capital social.
- (ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, de la referida ampliación de capital social, incluida la suscripción y desembolso del número de participaciones sociales que les corresponden a prorrata de su Aportación Comprometida sobre el Objetivo de Financiación;
- (iii) el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, convenientes o adecuados a los efectos del correcto otorgamiento, ejecución y documentación de la ampliación de capital, así como el correspondiente pacto de socios referido anteriormente. En relación con ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma. El pacto de socios no será publicado en la Plataforma, dada la

naturaleza sensible y confidencial de su contenido, quedando el mismo a disposición del Inversor para su examen únicamente en el domicilio social de la Plataforma; y

- (iv) la compraventa de la totalidad de participaciones sociales de la PropCo por la Sociedad Vehículo e inversores externos.

El Objetivo de Financiación se aportará a la MidCo y se destinará en exclusiva a la compra de participaciones sociales de la PropCo para la financiación del Proyecto, así como a satisfacer los gastos previstos en el presente Contrato, de conformidad con las particularidades descritas en el Proyecto publicado por la Plataforma en su página web.

3. COINVERSIÓN

El capital social de la MidCo estará participado por terceros ajenos a la Plataforma (los “Coinversores”) que aportarán fondos de naturaleza dineraria. Los Coinversores no ostentarán una participación mayoritaria en la MidCo.

A fin de regular las relaciones entre los Coinversores los Inversores, se suscribirá un pacto de socios a través del cual se regulen, entre otras cuestiones, las siguientes, cuyo régimen en todo caso deberá ajustarse a lo previsto en el Contrato:

- Política de endeudamiento de la MidCo
- Régimen de mayorías reforzadas.
- Régimen de transmisión de participaciones (pudiendo establecerse un periodo de intransmisibilidad).
- Valoración de operaciones vinculadas con los Coinversores.

4. EL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD VEHÍCULO

El órgano de administración de la Sociedad Vehículo adoptará la forma de un (1) administrador único nombrado por tiempo indefinido, siendo este AJP ACCOUNTING TAX, LEGAL, S.L.P., representante persona física D. Álvaro José Pavía Cervera (el “Órgano de Administración de la Sociedad Vehículo”).

5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y POLÍTICA DE GASTOS

Con cargo al Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a la MidCo para proceder a la adquisición de la PropCo, así como a los pagos necesarios para la construcción y comercialización de la Promoción por el precio y con las limitaciones descritas en la página web. Si por cualquier circunstancia no fuera posible la adquisición de la PropCo conforme a las particularidades previstas, a través de la página web se someterá a los Inversores la autorización de las nuevas condiciones. Expresamente se reconoce la posibilidad de que la MidCo suscriba endeudamiento a los efectos de financiar el desarrollo del Proyecto.

Asimismo los siguientes gastos serán soportados por la MidCo con cargo al Objetivo de Financiación: (i) gastos de ampliación de capital de la MidCo y la compra de las participaciones sociales de la PropCo; (ii) gastos en que la MidCo pueda incurrir en el desarrollo de la Promoción, incluyendo, a título enunciativo: honorarios técnicos y profesionales, certificaciones de obra, adquisición de materiales, proyectos de seguridad y salud, suministros, seguros, tasas e impuestos; etc.; (iii) gastos relativos a los servicios necesarios para que la MidCo y la PropCo cumplan con sus obligaciones legales, contables, tributarias y censales relacionadas con la Promoción; (iv) gastos e impuestos derivados de la comercialización de la Promoción; (v) honorarios de administración relacionados con la Promoción; (vi) comisiones abonadas a intermediarios correspondientes para la adquisición y/o transmisión de las unidades inmobiliarias que integran la Promoción; (vii) la comisión de la Plataforma de acuerdo con lo publicado en la página web de ésta; (viii) gastos financieros y amortización del endeudamiento de terceros tomado para el desarrollo del Proyecto y (ix) en general, cualquier otro gasto necesario para la implementación del Proyecto, siempre que esté valorado en condiciones de mercado.

Se excluyen los gastos e impuestos que se deriven de la transmisión de participaciones sociales de la MidCo que se puedan eventualmente acordar entre Inversores, en calidad de socios, y usuarios registrados en la página web de la Plataforma, que serán satisfechos por las Partes conforme acuerden entre transmitente y adquirente.

6. DESINVERSIÓN

Las Partes reconocen que el Inversor ha realizado su Aportación Comprometida con el compromiso de que la MidCo proceda a la enajenación de la PropCo (la “**Desinversión**”) en un horizonte temporal limitado. El Inversor autoriza a la MidCo la enajenación de la PropCo en cualquier momento de su desarrollo siempre que las condiciones de venta se ajusten a lo indicado con el Proyecto y se destine el haber remanente como retribución de la Inversión en los términos expresados en este Contrato.

En caso de que, como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario, en el momento de la Desinversión el precio de venta de la PropCo fuera inferior al previsto en el Proyecto, la MidCo recabará a través de la Plataforma la autorización de los Inversores para las nuevas condiciones de enajenación. La autorización se entenderá concedida de conformidad con lo previsto en la cláusula 19 (“**Disposiciones Generales**”) siguiente.

7. DISTRIBUCIONES

La gestión de la tesorería de la MidCo se regirá por el principio de reparto máximo a los Inversores con sujeción a una tesorería mínima operativa necesaria para el desarrollo del Proyecto en la cuantía establecida en las Condiciones Particulares.

La totalidad del rendimiento obtenido de la Desinversión, netos de los gastos operativos, seguros e impuestos que correspondan, se distribuirán a los Inversores conforme a la fórmula jurídica que se estime más eficiente en cada momento. A título meramente enunciativo las distribuciones podrán efectuarse en forma de distribución de dividendos, reducción de capital social o cuota de liquidación (en adelante, las “**Distribuciones**”).

Las Distribuciones se efectuarán entre los Inversores proporcionalmente a su participación en el capital social y de acuerdo con la información publicada por la Plataforma.

Las Distribuciones se ingresarán en la cuenta de pago que disponga la Sociedad Vehículo en la entidad de pago con la que opera la Plataforma y se detraerán de las mismas los impuestos que legalmente proceda retener.

En caso de resultar necesarias, el Inversor se compromete a adoptar o a que se adopten los correspondientes acuerdos para proceder de acuerdo con la legislación aplicable a las Distribuciones. No serán posibles las Distribuciones en especie.

Una vez acordada la disolución de la MidCo, se deberá proceder a su liquidación en el período de tiempo más breve posible. En tal sentido, los Inversores en su calidad de socios, se comprometen a realizar todos los actos que resulten necesarios, precisos y convenientes a tal efecto.

El Inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (a título meramente enunciativo: caída de precios en el mercado inmobiliario, disminución de la demanda, aumento de los costes de construcción, demora en los plazos administrativos de obtención de permisos o licencias) pueden llevar a que las Distribuciones a obtener en el futuro se demoren o sean inferiores a su Aportación Comprometida, asumiendo como partícipes en el capital social el riesgo y ventura de la Inversión.

8. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LA MIDCO

La MidCo se obliga frente a los Inversores a que su actividad se ajuste, en todo caso, a lo dispuesto en el Proyecto publicado en la página web de la Plataforma, y en particular, a que el Objetivo de Financiación se destine exclusivamente al fin previsto en el Proyecto.

En concreto, sin carácter limitativo, la MidCo, una vez adquirida la PropCo deberá realizar las siguientes gestiones:

- (i) la ejecución, promoción y comercialización del Proyecto;
- (ii) la gestión global de la sociedad adquiriente y tenedora del activo (la PropCo) desde la firma del presente Contrato incluyendo, entre otras, las siguientes tareas:
 - llevar al día la contabilidad de la misma;
 - liquidar los impuestos que correspondan;
 - convocar, asistir y participar en las juntas generales ordinarias y extraordinarias que se celebren por parte de la sociedad, cuando la Plataforma se lo requiera, para tratar entre otros, asuntos que afecten a la PropCo; y

- proporcionar, a través de la Plataforma, información actualizada en todo momento relativa a los servicios de gestión previstos en el presente apartado, así como cualquier otra información de carácter técnica, financiera o de negocio que pudiera razonablemente solicitar la Plataforma.
- (iii) la enajenación de la PropCo deberá realizarse tomando en consideración el objetivo de Desinversión a medio plazo y de acuerdo a la política de Distribuciones señaladas en la cláusula anterior;
 - (iv) llevar a cabo las tareas necesarias para poner en marcha y ejecutar el Proyecto, limitando para ello la disposición de fondos percibidos en concepto de Inversión a lo estrictamente necesario para el desarrollo del Proyecto y velando en todo momento por el cumplimiento de la normativa que le resulte de aplicación y por la minimización de los gastos, conforme a los objetivos del Proyecto;
 - (v) una vez transcurrido el plazo estimado para la enajenación que se haya fijado en la información del Proyecto publicado en la página web de la Plataforma, promoverá activamente la búsqueda de ofertas encaminadas a la Desinversión;
 - (vi) el contrato de gestión y comercialización del Proyecto, deberá ser un contrato en términos de mercado, tanto con respecto a los honorarios y condiciones económicas, como en el ámbito de los servicios prestados, cumplimiento de la normativa de aplicación y asunción de responsabilidades frente a la MidCo por incumplimiento de sus obligaciones; y
 - (vii) la MidCo deberá tener suscritas en todo momento las correspondientes pólizas de seguro que cubran la totalidad de los riesgos inherentes al desarrollo y explotación del Proyecto, entre otros, sin carácter limitativo, tanto la responsabilidad civil como multirriesgo y de responsabilidad decenal en relación con el activo inmobiliario que integra el Proyecto.

9. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN A LOS SOCIOS

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información en relación con la situación del Proyecto, a través de la página web de la Plataforma, sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones de información a los socios de las sociedades mercantiles que el administrador de la MidCo deba cumplir conforme a la legislación aplicable.

10. RELACIONES ENTRE INVERSORES

En caso de discordancia entre lo dispuesto en el presente Contrato y los Estatutos, prevalecerá en todo caso entre las Partes lo dispuesto en el Contrato.

Las Partes se comprometen irrevocablemente a adoptar, una vez se haya cumplido la condición suspensiva contemplada en la cláusula 18, todos aquellos acuerdos societarios de Junta General o del órgano de administración que sean necesarios para llevar a efecto cualquiera de los pactos establecidos en el Contrato y, a tal efecto, convocar, notificar, y efectuar todas las actuaciones necesarias para que dichos órganos se puedan reunir válidamente mediante medios telemáticos a través de la página web de la Plataforma para la adopción de acuerdos, así como a todos aquellos actos posteriores que sean necesarios o convenientes para la más completa eficacia de los acuerdos por ellos adoptados.

11. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA MIDCO. CONFIGURACIÓN Y ACTUACIÓN

El órgano de administración de la MidCo tiene la forma de un (1) administrador único, siendo este **AJP ACCOUNTING, TAX & LEGAL, S.L.P.**, y su representante persona física es D. Álvaro José Pavía Cervera (el “**Órgano de Administración de la MidCo**”). El Órgano de Administración de la MidCo se modificará con la entrada de SPV Vehículo y del resto de inversores y pasará a ser una sociedad del grupo FREO.

Las Partes acuerdan que el Órgano de Administración de la MidCo, salvo que medie el consentimiento previo y por escrito de los Inversores (en la forma indicada en la cláusula 19 (“**Disposiciones Generales**”), en ningún caso podrá adoptar ninguna de las siguientes decisiones: (i) otorgamiento de poderes para actuar en nombre y representación de la MidCo que no tengan por objeto la debida ejecución y comercialización del Proyecto; (ii) realización de pagos o transacciones con una entidad vinculada al Órgano de Administración de la MidCo, salvo los que se deriven de lo previsto en los contratos de prestación de servicios previstos en el Proyecto, en los estatutos sociales de la MidCo (los “**Estatutos Sociales de la MidCo**”) o en el presente Contrato y (iii) aprobación de gastos o adquisiciones de participaciones sociales no previstos en el presente Contrato.

12. JUNTA GENERAL DE LA MIDCO

La Junta General de socios de la MidCo se regirá por lo establecido en los Estatutos Sociales de la MidCo, de acuerdo a las exigencias de la normativa aplicable. Las Partes se asegurarán de que el régimen estatutario en relación con el quórum mínimo para la celebración y adopción de acuerdos sea el previsto legalmente.

Las Partes aceptan que se efectúe por medios electrónicos la asistencia y votación a la Junta General de la MidCo (mediante la aceptación del mecanismo de votación que la página web de la Plataforma pondrá a disposición de los Inversores). De esta forma, la firma por medios electrónicos constituye el otorgamiento de un apoderamiento específico a favor del órgano de administración o cualquier otro representante que a tal fin se incluya en el documento de representación, quedando debidamente representado en la Junta General correspondiente y ejercitando el derecho al voto del correspondiente socio, en la forma que éste le hubiera indicado o, en defecto de instrucción, en la que estime oportuna, y ello sin perjuicio del pacto de sindicación de voto previsto a continuación.

Los Inversores se comprometen frente a la MidCo y entre sí a votar favorablemente a cualquier propuesta de enajenación de la PropCo que sea propuesta por la MidCo y la Sociedad Vehículo a la Juntas Generales de la MidCo y la Sociedad Vehículo siempre y cuando su transmisión resulte en un precio de venta igual o superior al determinado por el objetivo de venta “base” establecido en el Proyecto publicado en la página web de la Plataforma.

13. TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES

La transmisión de las participaciones de la PropCo se regirá por lo previsto en los Estatutos Sociales de la PropCo, redactados conforme a la legislación vigente.

14. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON LA MIDCO Y LA SOCIEDAD VEHÍCULO

El representante de la Sociedad Vehículo declara que ésta es una sociedad de nacionalidad española, válidamente constituida y existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido con fecha 20/10/25. El representante de la Sociedad Vehículo declara que la sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El representante de la MidCo declara que ésta es una sociedad de nacionalidad española, válidamente constituida y existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en fecha 20/10/25. El representante de la MidCo declara que la sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. 20/10/25.

La MidCo declara a los efectos oportunos, en virtud del presente Contrato, que a través de esta misma sociedad no se han ejecutado otros proyectos anteriores de promoción inmobiliaria, tratándose por tanto de una sociedad destinada únicamente al desarrollo de la Promoción. Adicionalmente, la MidCo declara que en ningún caso se soportarán con cargo al Objetivo de Financiación, gastos, costes o daños derivados de otras actividades distintas de la ejecución del Proyecto, comprendiente éste por tanto la ejecución y comercialización de la Promoción.

15. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LOS PAGOS Y LOS RIESGOS ASOCIADOS A LA OPERATIVA

Todas las operaciones de pago que se puedan derivar de las actividades y operaciones de este Contrato se canalizarán a través de una entidad de pago, en la cual cada una de las Partes abrirá una cuenta de pagos con este propósito, todo ello en los términos y condiciones indicados por la Plataforma en su página web.

El Inversor declara haber leído y entendido los riesgos asociados a la operativa y la inversión descritos en la página web de la Plataforma y, en particular, declara conocer el riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido en concepto de Inversión, el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado así como el riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión, fruto de las restricciones a la libre transmisibilidad inherentes al régimen jurídico de las sociedades de responsabilidad limitada, el riesgo de dilución de la participación en el capital social de la MidCo, el riesgo de no recibir dividendos y del riesgo de no poder influir en la gestión de la sociedad.

16. HONORARIOS

Se devengarán a favor de la Plataforma y a cargo de la MidCo, los honorarios siguientes:

- **Comisión por proyecto:** Una vez formalizada la ampliación de capital, la MidCo deberá pagar a la Plataforma la comisión por proyecto indicada en las Condiciones Particulares, cuyo cálculo se realiza sobre las Inversiones Comprometidas, incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda.
- **Cualesquiera otras tarifas o gastos imputables** a la MidCo por parte de la Plataforma o cualquier agencia de cobro de impagados contratada por la Plataforma en relación con la Inversión, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos de investigación, agencia de cobro de impagados, así como cualquier otro en que se incurra por obtención de informes necesarios para su concesión, reclamación investigación de bienes o sus cargas, gestión de cobro, consultas registrales, obtención de certificados de notarios y requerimientos por vía notarial, postal, telegráfica, burofax o análogos, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora vencida.
- **Impuestos:** los impuestos derivados del otorgamiento y ejecución del presente Contrato se satisfarán con arreglo a la ley.

17. NOTIFICACIONES

Las Partes consienten la formalización de este Contrato por vía electrónica y la remisión de cualesquiera notificaciones a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com, por esta vía siendo de aplicación, por tanto, lo previsto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico y en la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.

Es responsabilidad de la MidCo comunicar de forma fehaciente cualquier cambio en los datos de contacto indicados, y hasta que dicho cambio no sea comunicado a la Plataforma adecuadamente, los datos actualmente disponibles serán válidos para la acreditación de cualquier notificación en relación con este Contrato.

Nuestra entidad se encuentra adherida a Confianza Online (Asociación sin ánimo de lucro), inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones Grupo 1, Sección 1, número nacional 594400, CIF G85804011, Carrera de San Jerónimo, 18, 4o 1, 28014 Madrid (España). Para más información: www.confianzaonline.es. Asimismo, informamos de que, como entidad adherida y en los términos de su Código, Confianza Online será competente para la resolución alternativa de eventuales controversias en materia de publicidad digital y protección de datos relacionada con este ámbito. (<https://www.confianzaonline.es/como-reclamar>).

18. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICION SUSPENSIVA

El presente Contrato entrará en vigor respecto de todas las Partes en la fecha de su aceptación y suscripción a través de la Plataforma.

Sin perjuicio de lo anterior, la eficacia del presente Contrato queda sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva, consistente en que se alcance de forma preceptiva el Objetivo de Financiación del Proyecto en el plazo establecido en la Plataforma (la "**Condición Suspensiva**"). Llegado ese momento, la Plataforma informará a cada una de las Partes, a tal efecto, de su Aportación Comprometida y del porcentaje que ésta representa sobre el total del capital social de la MidCo y de la PropCo. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin eficacia alguna, sin que el Inversor pueda reclamar compensación o indemnización de ningún tipo a la Plataforma en virtud de dicha resolución. En consecuencia, la Plataforma quedará libre de toda obligación en relación al Contrato.

19. RECLAMACIONES

La Plataforma dispone de un Reglamento de Defensa del Cliente en el que se detallan los procedimientos para la presentación de quejas y reclamaciones por parte del Inversor y los procedimientos para resolverlas. Los datos del Servicio de Atención al Cliente de la Plataforma a través de los cuales se resolverán las quejas y reclamaciones son los siguientes:

- Responsable del Servicio de Atención al Cliente: Dña. Rocío Ábalo Nogueira

- Email: sac.urbanitae@afincompliance.es
- Teléfono de Atención al Cliente: +34 91 791 44 28
- Dirección postal: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

La Plataforma tiene la obligación de atender y resolver las quejas y reclamaciones presentadas por el Inversor por cualquier medio a este servicio en el plazo de dos meses desde su presentación. Finalizado dicho plazo, el Inversor podrá acudir al Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

20. DATOS DE LOS FIRMANTES

En cumplimiento de lo previsto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (el "RGPD"), los firmantes del presente Contrato quedan informados de que tanto los datos recabados en el presente Contrato como cualesquiera otros que faciliten en el futuro, se incluirán en un fichero de datos de carácter personal responsabilidad de cada una de las Partes, con la finalidad de gestionar el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el presente Contrato. Asimismo, los firmantes del presente Contrato podrán ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, en aquellos supuestos en los que sea posible, y oposición, mediante correo electrónico, a través de teléfono o por escrito a los datos de contacto de cada Parte que figuran en la estipulación 17 anterior.

21. DISPOSICIONES GENERALES

La Plataforma pondrá en conocimiento de las demás Partes las modificaciones del Contrato que se pudieran producir como consecuencia de cambios en la normativa aplicable o por otra causa objetiva o que de otra forma se consideren adecuadas o convenientes por la Plataforma. Dichas modificaciones se entenderán aceptadas si las Partes no manifiestan de forma escrita su oposición en un plazo de 15 días naturales. Cualquier otra modificación del Contrato requiere la conformidad expresa de la totalidad de las Partes.

Este mismo procedimiento se implementará en caso de que haya de recabarse el consentimiento del Inversor.

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento y ejecución del Contrato y de las operaciones contempladas en el mismo correrán a cargo de la MidCo.

La Plataforma, la MidCo y los Inversores no podrán ceder los derechos y obligaciones que para los mismos se derivan del Contrato, salvo que otra cosa se establezca en este documento.

Para todo aquello no previsto en el presente Contrato, será de aplicación lo previsto en las Condiciones Generales de Contratación disponibles en la web www.urbanitae.com, que el usuario ha declarado conocer y entender y las acepta en todos sus términos.

Las Partes consienten la formalización del Contrato por vía electrónica y la remisión de cualesquiera notificaciones a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com, por esta vía todo ello con la normativa que resulte de aplicación.

22. LEGISLACIÓN Y FUERO

El presente Contrato y el acuerdo que constituye se regirán por las leyes de España. Las Partes expresamente se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para todas las cuestiones que puedan derivarse de la validez, interpretación o cumplimiento del presente Contrato.

ANEXO I

CONDICIONES PARTICULARES

Os presentamos un nuevo proyecto de inversión que consiste en la adquisición de la sociedad propietaria de un edificio de oficinas totalmente independiente situado en el centro de Madrid, en la calle Mazarredo 7, en el distrito de Arganzuela. El activo se encuentra actualmente arrendado y generando ingresos, aunque con una renta muy por debajo del mercado. La estrategia del proyecto consiste en renegociar o formalizar un nuevo contrato de arrendamiento una vez finalice el contrato actual en junio de 2027, estabilizar el activo con rentas de mercado y proceder posteriormente a su venta a un inversor institucional.

El capital aportado por los inversores de Urbanitae y los co-inversores se destinará principalmente a la adquisición de la sociedad propietaria del activo y a cubrir determinados costes de la operación no financiados por la entidad bancaria.

El activo está ubicado en el centro de Madrid, una ubicación prime, muy cerca del Palacio Real de Madrid y de la Catedral de Santa María la Real de la Almudena y justamente al lado del antiguo campus de Google. Se trata de un edificio completamente exento, construido en el año 1930 y reformado en su totalidad en el año 2017. Cuenta con una superficie construida de 3.967 m², dividido en una planta sótano, planta baja y tres plantas superiores. Cuenta con licencia de uso terciario/oficinas desde el año 2000. Tiene muy buena comunicación con transporte público, con varias estaciones de metro cerca, como Puerta del Ángel (línea 6), Ópera (líneas 2, 5 y R), o Príncipe Pío (líneas 6, 10 y R). Además, tiene numerosas paradas de autobús a menos de 5 minutos andando – líneas 25, 31, 36, 41, 50, 62, 65, C1, C2 y NC2

El gestor de esta operación es FREO Group, una gestora internacional especializada en la inversión, promoción y gestión de activos inmobiliarios. Fundada en 1996 y presente en España desde 2015, ofrece servicios integrales de gestión de activos a lo largo de todo el ciclo de vida de los inmuebles. FREO España invierte en activos con alto potencial de generación de valor mediante una gestión activa, que incluye el arrendamiento a precios de mercado, el aumento de la ocupación a través de una intensa comercialización, la renegociación de contratos o la ejecución de actuaciones de Capex eficientes. Asimismo, mantiene relaciones estrechas con los principales intermediarios y actores del mercado, lo que le permite identificar oportunidades y gestionar los activos de forma ágil y eficiente.

El inquilino actual que tiene contrato hasta junio 2027 es uno de los principales operadores a nivel global (Co-working), que redefine la oficina tradicional a través de un enfoque centrado en la creatividad y la comunidad. Tiene presencia en más de 450 ubicaciones a nivel global, en más de 3.500 centros. En España cuenta con más de 70 centros repartidos en más de 25.000 m², con especial foco en Madrid y Barcelona.

El proyecto consiste en la adquisición de la sociedad propietaria de un edificio de oficinas situado en el centro histórico de Madrid, en la calle Mazarredo 7. El activo se encuentra actualmente ocupado por un inquilino que permanece en el edificio desde 2017, con una renta que no se ha actualizado y que se sitúa por debajo de mercado. La estrategia del proyecto consiste en renegociar la renta con el inquilino actual o, en su defecto, formalizar un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo inquilino a precios de mercado. Adicionalmente, se prevé realizar determinadas actuaciones de CapEx y mejoras en el edificio para optimizar su posicionamiento. Una vez estabilizado el activo con una renta de mercado, el objetivo será proceder a su venta a un inversor institucional.

Las aportaciones de los inversores de Urbanitae se realizarán mediante una ampliación de capital en la sociedad vehículo que agrupará la inversión de la plataforma en el proyecto: EMERITA OPPORTUNITIES 6, S.L. Esta sociedad, a su vez, realizará una ampliación de capital en la sociedad promotora del proyecto, EMERITA OPPORTUNITIES 5, S.L.

Desde el punto de vista comercial, se prevé la venta del activo una vez formalizado un nuevo contrato de arrendamiento y estabilizado el inmueble.

En el escenario de renegociación con el inquilino actual, se estima un periodo aproximado de cinco meses entre la finalización del contrato vigente y el inicio del nuevo contrato. Durante este periodo se llevarán a cabo determinadas actuaciones de mantenimiento en el activo, así como la obtención de una certificación ESG, con el objetivo de posicionar el inmueble en las mejores condiciones para su comercialización y arrendamiento.

Con el inicio del nuevo contrato se contemplan determinados incentivos habituales en este tipo de operaciones, como un periodo de carencia de aproximadamente cuatro meses, así como otros incentivos económicos propios del mercado. La rentabilidad de salida estimada se sitúa en el 5,25%, cifra que ha sido

corroborada por un tercero independiente en el marco de la due diligence comercial realizada para el proyecto.

Las aportaciones de los inversores de Urbanitae serán entregadas a la sociedad vehículo del proyecto, denominada EMERITA OPPORTUNITIES 6, S.L. El modelo de gestión garantiza una total alineación de intereses ya que el promotor invertirá 910.000 € (10% del total) junto a los 3.000.000 € (c. 33%) aportados por los inversores de Urbanitae. La estructura se completa con una inyección de 5.190.000 € (c. 57%) por parte de socios adicionales, alcanzando un total de 9.100.000 € de capital aportado

Desfavorable

Equity (E)	9.100.000 €
Previsión de ingresos (i) ①	16.339.281 €
Previsión de costes (C) ②	16.771.561 €
Adquisición ③	12.771.500 €
Construcción ④	800.000 €
Desarrollo ⑤	2.708.661 €
Comisión Urbanitae	491.400 €

El escenario desfavorable contempla aumentos de costes y reducciones en precios de venta lo suficientemente altas para llegar a un resultado negativo. Se toma como un menor coste el retorno preferente para los inversores

Favorable Urbanitae

Equity (E)	9.100.000 €
Previsión de ingresos (i) ①	22.040.053 €
Previsión de costes (C) ②	18.072.889 €
Adquisición ③	12.771.500 €
Construcción ④	800.000 €
Desarrollo ⑤	4.009.989 €
Comisión Urbanitae	491.400 €

Rentabilidad estimada

$$\left(\frac{i - C}{E} \right) \times 100$$

El escenario base o favorable contempla las estimaciones de ingresos por venta planteadas por el gestor, verificadas por Urbanitae y contrastadas por el informe de mercado.

Moderado

Equity (E)	9.100.000 €
Previsión de ingresos (i) ①	19.368.710 €
Previsión de costes (C) ②	17.234.911 €
Adquisición ③	12.771.500 €
Construcción ④	800.000 €
Desarrollo ⑤	3.172.011 €
Comisión Urbanitae	491.400 €

El escenario moderado contempla una desviación a la baja de los precios de venta estimados por el gestor. Se toma como un menor coste el retorno preferente para los inversores sobre el retorno y el equity del Gestor.