

## 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](mailto: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.

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

Información del promotor	
Denominación social	CRASTIAL MADRID 2030, S.L.
Número de identificación fiscal	B-02908853
Domicilio social	CALLE COLUMELA, 13, BAJO - 28001 MADRID
Consejo de Administración de la sociedad actual	Administradores Solidarios: Jorge Torres López y Javier Torres López
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Adquisición de 3 locales comerciales para su transformación en 66 trasteros y 2 apartamentos en Madrid y Móstoles
Número de empleados	-
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	-
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada S.L.. Fecha de Constitución: 10/12/2020 3.000€ de capital social Participación 1 a la 3.000(ambas inclusive): CRASTIAL MADRID 2030, S.L.
Dirección del dominio de internet del gestor del proyecto	www.grupanxon.com

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI)	984500944B0E5A96D436
Promotor	CRASTIAL MADRID 2030, S.L
Nombre del proyecto	Proyecto Paseo de los Olivos
Identificador del proyecto	984500944B0E5A96D436000485
Tipo de oferta	Proyecto Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía la Concesión de un Préstamo
Importe objetivo	725.000 €
Plazo límite	23 de Julio de 2026

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Financiación para el desarrollo de 66 trasteros y dos lofts en tres locales ubicados en Madrid y Móstoles. La sociedad deudora es SPV TORRES 0.1 S.L.
Tipología préstamo	Tipo fijo, amortización del principal y pago de los intereses al final del periodo.
Importe solicitado	725.000 €
Plazo préstamo	18 meses + 6 (retorno mínimo (make-whole) de 18 meses)
Tipo de interés	11,0% anual
Comisión Urbanitae	47.125 € + IVA
TAE del Promotor	21,43%
Prórroga	Posibilidad de extensión sin penalización de 6 meses adicionales
Tipo interés sobre demora	Interés pactado (11%) más el 9,5% anual, capitalizable mensualmente

## Información del préstamo

Garantías aportadas	i)	Promesa de hipoteca de primer rango sobre la finca donde se desarrollarán 33 trasteros, ubicada en Paseo de los Olivos 9028011, Madrid (Torres de Lucero).
	ii)	Promesa de hipoteca de primer rango sobre la finca donde se desarrollarán 33 trasteros, ubicada en c/ Joaquín Turina 3428044, Madrid
	iii)	Promesa de hipoteca de primer rango sobre la finca donde se desarrollarán 2 apartamentos, ubicada en c/ de París 1228938, Móstoles.
	iv)	Pignoración de las acciones de la SPV promotora

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación Diciembre 2025

Activo no corriente	2.355.096,54 €	Patrimonio neto	1.370.666,16 €
Activo corriente	237.272,22 €	Pasivo no corriente	551.971,80 €
Existencias	51.553,54 €	Pasivo corriente	669.730,80 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	88.676,31 €	Deudas a Corto Plazo	351.001,90 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-10.016,85 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	318.728,90 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.592.368,76 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.592.368,76 €</b>

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Diciembre 2025

Importe neto de la cifra de negocios	274.781,88 €
Otros Gastos de Explotación	-413.682,62 €
Resultado de Explotación	58.023,58 €
Beneficio Antes de Impuestos	15.611,34 €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	15.611,34 €

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación Diciembre 2024

Activo no corriente	1.995.442,81 €	Patrimonio neto	1.982.518,32 €
Activo corriente	370.406,96 €	Pasivo no corriente	328.528,99 €
Existencias	39.403,54 €	Pasivo corriente	54.802,46 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	47.696,15 €	Deudas a Corto Plazo	- 8.049,08 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.756,88 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	62.851,54 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.365.849,77 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.365.849,77 €</b>

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Diciembre 2024

Importe neto de la cifra de negocios	267.361,96 €
Otros Gastos de Explotación	-310.888,79 €
Resultado de Explotación	209.671,77 €
Beneficio Antes de Impuestos	236.027,25
Impuesto de sociedades	-61.008,10 €
Resultado neto	175.019,15 €

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación Diciembre 2023

Activo no corriente	2.297.446,54 €	Patrimonio neto	1.801.759,72 €
Activo corriente	74.591,46 €	Pasivo no corriente	1.855,00 € €
Existencias	18.807,27 €	Pasivo corriente	568.423,28 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55.732,89 €	Deudas a Corto Plazo	533.050,17 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	51,30 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	35.373,11 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.372.038,00 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.372.038,00 €</b>

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Diciembre 2023

Importe neto de la cifra de negocios	195.003,42 €
Otros Gastos de Explotación	-21.211,96 €
Resultado de Explotación	-14.946,40 €
Beneficio Antes de Impuestos	-15.196,77 €
Impuesto de sociedades	410,72 €
Resultado neto	-14.786,05 €

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.

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

(a)	<p><b>Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo para cada oferta de financiación participativa</b></p> <p>725.000 euros</p> <p><b>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</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de oferta e instrumentos ofertados</th> <th>Fecha de consecución</th> <th>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)</th> <th>Otra información relevante, si la hay</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </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	-	-	-	-
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						
-	-	-	-						
(b)	<p><b>Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo</b></p> <p>23 de julio de 2026</p>								
(c)	<p><b>Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo</b></p> <p>En caso de que no se alcanzara el objetivo de fondos tomados en préstamo, 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.</p>								
(d)	<p><b>Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de fondos que se menciona en la letra a)</b></p> <p>No difiere</p>								

(e)	<p><b>Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación participativa</b></p> <p>El promotor invertirá en el proyecto hasta 509.250€</p>
(f)	<p><b>Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa</b></p> <p>La composición del capital del promotor no se verá alterada y dentro del contrato de préstamo, se incorporará una nueva obligación de atender el servicio de la deuda por parte del promotor.</p>

### Parte C: Factores de riesgo

<p><b>Exposición de los principales riesgos</b></p>	
<p><b>Tipo 1 – Riesgo del proyecto</b></p>	
<p>Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) retrasos en la concesión de la licencia de construcción, (ii) no refinanciación del préstamo suelo, (iii) retrasos y/o sobrecostes en las obras de construcción del proyecto.</p>	
<p><b>Tipo 2 – Riesgo del sector</b></p>	
<p>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.</p>	
<p><b>Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento</b></p>	
<p>Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez.</p>	
<p><b>Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan</b></p>	
<p>El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o que el proyecto incumpla el repago del principal del préstamo e intereses.</p>	
<p><b>Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma</b></p>	
<p>El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente.</p>	
<p><b>Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión</b></p>	
<p>Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta que se produzca el repago.</p>	
<p><b>Tipo 7 – Otros riesgos</b></p>	
<p>Riesgos que están fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.</p>	

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

(a)	<p><b>Importe total y tipo de préstamo:</b></p> <p>(a) Nombre del emisor: SPV TORRES 01, S.L.</p> <p>(b) Concesión de un préstamo para el desarrollo de 66 trasteros y dos viviendas ubicados en Madrid.</p> <p>(c) Importe del préstamo por parte de los inversores de Urbanitae es de 725.000€ a un plazo total de 18 meses. Con posibilidad de cancelación anticipada en cualquier momento del proyecto, pero con un retorno mínimo a los inversores por valor de los intereses de 18 meses (make whole 18).</p>
(b)	<p><b>Precio de suscripción</b></p> <p>El importe total del préstamo asciende a 725.000€.</p>

(c)	<p><b>Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna</b></p> <p>No se acepta sobredemanda.</p>
(d)	<p><b>Condiciones de suscripción y pago</b></p> <p>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).</p>
(e)	<p><b>Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo</b></p> <p>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</p>
(f)	<p><b>Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión:</b></p> <p>Ver cuadro de la primera hoja de la presente ficha</p>
(g)	<p><b>Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo.</b></p> <p>No está previsto unas condiciones previas de recompra del préstamo, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto.</p>
(h)	<p><b>Tipo de interés e información del vencimiento</b></p> <p><b>Tipo de interés:</b> 11% anual (calculado sobre la base ACT/360).</p> <p><b>Fecha desde la que el interés es pagadero:</b> El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo.</p> <p><b>Fechas de pago de intereses:</b> A fecha de vencimiento del préstamo</p> <p><b>Fecha de vencimiento:</b> 18 meses posterior a la concesión del préstamo, (make whole de 18 meses).</p>

#### Parte E: Información sobre la entidad instrumental

No existe entidad instrumental.

#### Parte F: Derechos del inversor

(a)	<p><b>Derechos principales inherentes al préstamo:</b></p> <p>Descripción de los principales derechos implícitos en los instrumentos, agrupado por grupos, como:</p> <p>(a) derechos a dividendos: No</p> <p>(b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto.</p> <p>(c) derechos de acceso a la información: Sí</p> <p>(d) derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No aplica.</p> <p>(e) derecho a participar en los beneficios del emisor: No aplica</p> <p>(f) derecho a participar en el excedente en caso de liquidación: No aplica.</p> <p>(g) derechos de reembolso: No</p> <p>(h) derechos de conversión: No</p> <p>(i) cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica.</p>
-----	---

	Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Financiada
(b)	<b>Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de cualquier restricción a la negociación</b>
y	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.
(c)	
(d)	<b>Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión</b>
	No es posible a través de la Plataforma.
(e)	<b>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.</b>
	No aplica

#### Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	<b>La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo</b>
	Préstamo a 18 meses a un tipo de interés fijo del 11% anual.
(b)	<b>Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor</b>
	Tipo de interés fijo del 11% anual.
(c)	<b>Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías</b>
	Ver recuadro de garantías en la segunda hoja de la presente ficha
(d)	<b>Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses</b>
	Préstamo tipo <i>bullet</i> : Reembolso del principal y abono de los intereses a final de la vida del préstamo.
(e)	<b>Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años</b>
	Según manifiesta el Promotor, no se han producido.
(f)	<b>La gestión del préstamo</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Promotor:</b> SPV TORRES 01, S.L.</li> <li>- <b>Número de identificación fiscal:</b> B-88.745.252</li> <li>- <b>Domicilio Fiscal:</b> Calle Princesa 2, 7º 6, C.P. 28008 Madrid (Madrid)</li> <li>- <b>Organización social.</b> Órgano de administración: Administradores solidarios: Javier Torres López y Jorge Torres López, nombrados a tal efecto en virtud de la escritura de Constitución.</li> <li>- <b>Descripción de la sociedad y del plan de actividades:</b> Adquisición de 3 locales comerciales para su transformación en 66 trasteros y 2 apartamentos en Madrid y Móstoles</li> <li>- Estructura del Capital Social: Sociedad limitada (S.L.). Capital social a fecha 14 de mayo de 2026: 3.000,00 € - CRASTIAL MADRID 2030, S.L.</li> <li>- En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. En caso de aprobarse unas nuevas condiciones, se someterá su aprobación a una Junta de Prestamistas, donde será necesario una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la junta para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y gestión de los votos será instrumentalizado a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.</li> </ul>

**Parte H: Tarifas, información y vías de recurso**

(a)	<p><b>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)</b></p> <p>El proyecto no cuenta con tarifas ni costes soportados adicionales: costes de salida, costes de entrada, comisiones por rendimiento o tipo de interés, etc.</p>
(b)	<p><b>Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto</b></p> <p>En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación.</p>