

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

Esta oferta de crowdfunding 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).

Es posible que la idoneidad de su experiencia y conocimientos no se haya evaluado antes de que tenga acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, asumes todo el riesgo que conlleva, incluido el riesgo de pérdida parcial o total del dinero invertido.

Advertencia de riesgo

Invertir en este proyecto de crowdfunding implica riesgos, entre ellos la 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 planes de indemnización de inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Es posible que no obtenga ningún retorno de su inversión.

No es un producto de ahorro y te recomendamos que no inviertas más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de crowdfunding.

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Incluso si puede venderlos, aún podría incurrir en 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 sin experiencia disponen 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 crowdfunding en cualquier momento sin tener que justificar su decisión y sin incurrir en penalización. El periodo de reflexión empieza en el momento en el que el inversor sin experiencia hace 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.

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

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI de la sociedad promotora)	100984504
Promotor	Avenia Investment S.L.
Nombre del proyecto	Benahavís Proyecto Villa Solana
Identificador del proyecto	10098450400000491
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Préstamo
Importe objetivo Tramo A	1.150.000 €
Plazo límite	31 de Julio de 2026

Información de la Promotora	
Denominación social	AVENIA INVESTMENTS, S.L.
Número de identificación fiscal	B-93493575
Domicilio social	Ava Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, Urb. La Carolina, s/n, Edificio Aries, Planta 1ª, Local 36-B, 29602 Marbella (Málaga)
Consejo de Administración	Administradores solidarios: D. Janne Pentti Antero Nieminen y D. Daniel Pasternack
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Su objeto social lo constituye el desarrollo de las actividades correspondientes a los siguientes códigos y descripciones de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas Actividad principal Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Código CNAE 6810 Otras Actividades Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Código CNAE 6820 Agentes de la propiedad inmobiliaria. Código CNAE 6831 Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria. Código CNAE 6832. Promoción inmobiliaria. Código CNAE 4110.—Construcción de edificios residenciales. Código CNAE 4121. Construcción de edificios no residenciales. Código CNAE 4122.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Primer proyecto en la plataforma
Estructura del Capital Social	AVENIA INVESTMENTS, S.L. El capital social de la Prestataria es de 183.988 participaciones de 1 € de valor nominal, distribuido de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • LEINAD OY (33,33%); 61.330 participaciones sociales • IBERTUM CAPITAL S.L. (33,33%); 61.330 participaciones sociales • CIERZO MANAGEMENT S.L. (33,33%); 61.328 participaciones sociales
Dirección del dominio de internet del gestor	www.aveniacapital.com

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Préstamo senior garantizado para financiar parcialmente eCapEx y costes asociados a la reforma integral y reposicionamiento de una villa de lujo ubicada en El Herrojo Alto 170, Benahavis (Málaga)
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe Tramo A	1.150.000 €
Plazo préstamo Tramo A	24 meses con posibilidad de extensión de 6 meses adicionales en meses 24 (24 + 6). Retorno mínimo (make-whole) de 18 meses
Tipo de interés Tramo A	10,5% anual simple
Comisión Urbanitae Tramo A	51.750 € + IVA
TAE del Promotor Tramo A	20,488%
Amortización	Principal e intereses– Bullet, al vencimiento del préstamo
Cesión del préstamo	No está permitida
Tipo interés sobre demora	1,5% mensual, con capitalización mensual
Garantías aportadas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente (RH: 140%) ▪ Prenda de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales de la prestataria <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prenda de primer rango sobre la totalidad de las cuentas corrientes de la prestataria ▪ Mandato irrevocable de venta con precio mínimo equivalente al 80% del valor de tasación vigente

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación. Ejercicio 2024			
Activo No Corriente	15.514,23 €	Patrimonio Neto	378.388,66 €
Inmovilizado material	555,37 €	Capital	183.988,00 €
Inversiones financieras a largo plazo	14.958,86 €	Resultados de ejercicios anteriores	-708.132,51 €
Activo Corriente	1.087.247,81 €	Resultado del ejercicio	808.049,46 €
Existencias	- €	Pasivo Corriente	724.373,38 €
Inversiones financieras a corto plazo	1.081.349,84 €	Deudas a corto plazo	-7.707,2 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.897,97 €	Pasivo No Corriente	- €
TOTAL ACTIVO	1.102.762,04 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	1.102.762,04 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2024	
Importe neto de la cifra de negocios	1.096.306,96 €
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	892.112,90 €
Aprovisionamientos	-892.112,90 €
Otros gastos de explotación	-127.828,36 €
Resultado de Explotación	968.478,60 €
Gastos financieros	-107.216,80 €
Resultado antes de impuestos	861.843,34 €
Resultado neto	808.049,46 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación. Ejercicio 2023			
Activo No Corriente	15.514,23 €	Patrimonio Neto	-538.158,15 €
Inmovilizado material	555,37 €	Capital	500.000,00 €
Activo Corriente	1.728.410,88 €	Resultados de ejercicios anteriores	-581.962,45 €
Existencias	1.713.563,06 €	Resultado del ejercicio	-454.797,99 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.923,31 €	Pasivo No Corriente (Deudas a largo plazo)	1.500.000,02 €
Inversiones financieras a largo plazo	14.958,86 €	Pasivo Corriente	782.083,24 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-75,49 €	Deudas a corto plazo + Acreedores comerciales	782.083,24 €
TOTAL ACTIVO	1.743.925,11 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	1.743.925,11 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2023	
Importe neto de la cifra de negocios	- €
Otros gastos de explotación	-332.963,51 €
Resultado de Explotación	-332.963,51 €
Ingresos financieros	-121.834,48 €
Resultado antes de impuestos	-454.797,99 €
Resultado neto	-454.797,99 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación. Ejercicio 2022			
Activo No Corriente	15.514,23 €	Patrimonio Neto	-83.360,16 €
Inmovilizado material	555,37 €	Capital	500.000,00 €
Activo Corriente	1.714.194,50 €	Resultados de ejercicios anteriores	-492.591,47 €
Existencias	1.696.646,55 €	Resultado del ejercicio	-89.370,98 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.025,90 €	Pasivo No Corriente Deudas a largo plazo	1.500.000,02 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.522,05 €	Pasivo Corriente	313.068,87 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-€	Deudas a corto plazo + Acreedores comerciales	313.068,87 €
TOTAL ACTIVO	1.729.708,73 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	1.729.708,73 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2022	
Importe neto de la cifra de negocios	-€
Otros gastos de explotación	-9.375,36 €
Resultado de Explotación	-9.375,36 €
Gastos financieros	-79.995,62 €
Resultado antes de impuestos	-89.370,98 €
Resultado neto	-89.370,98 €

Préstamo para la financiación parcial de los costes de reforma y costes generales para el reposicionamiento de una villa de lujo ubicada en la Urbanización El Herrojo, número 170, en el municipio de Benahavís (Málaga).

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 para cada oferta de financiación participativa: 1.150.000 euros, los cuales se financiarán a través de los inversores de Urbanitae
(b)	Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo: 30 días desde el anuncio
(c)	Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo: En caso de que no se alcance 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.
(e)	Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación participativa: El Prestatario compromete previo o simultáneamente a la formalización del préstamo 2.058.690 €, de los cuales ha comprometido a día uno 1.957.606 €, mientras que 101.083 € serán comprometidos durante el Préstamo según los hitos marcados en el proyecto
(f)	Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa: 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.

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos

Tipo 1 – Riesgo del proyecto: Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) retrasos y/o sobrecostes en la finalización del proyecto y (ii) desvíos en el ritmo y/o precio de comercialización.

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: 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.

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 repago del principal del préstamo e 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 que se produzca el repago.

Tipo 7 – Otros riesgos: Riesgos que están 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 préstamo: (a) Nombre del emisor: AVENIA INVESTMENTS, S.L. (b) Préstamo para la financiación parcial de los costes de reforma y costes generales para el reposicionamiento de una villa de lujo ubicada en la Urbanización El Herrojo, número 170, en el municipio de Benahavís (Málaga). (c) Importe del préstamo: 1.150.000 €, los cuales se financiarán a través de los inversores de Urbanitae.
(b)	Precio de suscripción: <i>El importe total del préstamo otorgado a través de la plataforma asciende a 1.150.000 €, con una participación mínima de 500 € por inversor</i>
(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 (Anexo I) que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma.
(e)	Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo: 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: (i) El proveedor de la garantía real será la persona jurídica AVENIA INVESTMENTS, S.L. (ii) Hipoteca de primer rango sobre la finca registral número 3288 del Registro de la Propiedad de Marbella nº 4 (villa unifamiliar en Urbanización El Herrojo Alto, 170, Benahavís), con una responsabilidad hipotecaria del 140% sobre el principal del préstamo. (iii) Prenda de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales de la prestataria. (iv) Prenda de primer rango sobre la totalidad de las cuentas corrientes (sin intervención de fondos) de la prestataria. (v) Mandato irrevocable de venta del activo con precio mínimo equivalente al 80% del valor de tasación en el mes 24 (o mes 30 si se activa la extensión). (vi) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo. (vii) Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.

	(viii) Prohibición de otorgar las mismas garantías (o mejores) a cualquier otro acreedor sin el consentimiento expreso del Prestamista ("Negative Pledge")
(g)	Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo. 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. Descripción del acuerdo de recompra: No aplica.
(h)	Tipo de interés e información del vencimiento Tipo de interés anual, simple: 10,5%. Fecha desde la que el interés es pagadero: El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo. Fechas de pago de intereses: A fecha de vencimiento del préstamo Fecha de vencimiento: 24 meses con posible extensión de 6 meses adicionales en el mes 24 posteriores a la concesión del préstamo (24+6), retorno mínimo garantizado (make-whole) de 18 meses. Rendimiento aplicable: 10,5% anual.

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

(a)	¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor? No
(b)	Datos de contacto de la entidad instrumental: -

Parte F: Derechos del inversor

(a)	Derechos principales inherentes al préstamo: (a) derechos a dividendos: No (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 aplica (e) derecho a participar en los beneficios del emisor / en el excedente en caso de liquidación: No aplica (f) derechos de reembolso / de conversión: No (g) 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 Financiada.
(b)	Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de cualquier restricción a la negociación 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)	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: No aplica

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo: Préstamo a 24 meses (con posible extensión de 6 meses a partir del mes 24) a un tipo de interés fijo del 10,5% anual.
-----	---

(b)	<p>Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor:</p> <p>Tipo de interés fijo del 10,5% anual.</p> <p><i>*Ejemplo cálculo tipo interés a tipo fijo: Tipo de interés (%) = (cuota mensual) x 12 / principal (20.000*12/300.000 = 0.08 = 8%)</i></p>
(c)	<p>Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías</p> <p>(i) Hipoteca de primer rango sobre la finca registral nº 3288 del Registro de la Propiedad de Marbella nº 4 (villa unifamiliar, Urbanización El Herrojo Alto 170, Benahavís), con responsabilidad hipotecaria del 140%.</p> <p>(ii) Prenda de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales de la prestataria.</p> <p>(iii) Prenda de primer rango sobre la totalidad de las cuentas corrientes (sin intervención de fondos) de la prestataria.</p> <p>(iv) Mandato irrevocable de venta con precio mínimo equivalente al 80% del valor de tasación en el mes 24 (o mes 30 si se activa la extensión).</p> <p>(v) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo.</p> <p>(vi) Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.</p> <p>(vii) Prohibición de otorgar las mismas garantías (o mejores) a cualquier otro acreedor sin el consentimiento expreso del Prestamista ("Negative Pledge")</p>
(d)	<p>Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses: Principal e intereses – ‘Bullet’, al vencimiento del préstamo</p>
(e)	<p>Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años: Según manifiesta el Promotor, no se han producido.</p>
(f)	<p>La gestión del préstamo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promotor: AVENIA INVESTMENTS, S.L. - Número de identificación fiscal: B-93493575 - Domicilio Fiscal actual: Avenida Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe, Urbanización La Carolina, s/n, Edificio Aries, Planta 1ª, Local 36-B, CP 29602, Marbella (Málaga) - Organización social: Administradores Solidarios: D. Janne Pentti Antero Nieminen y D. Daniel Pasternack - Descripción de la sociedad y del plan de actividades: La sociedad tiene como actividad principal la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE 6810), así como el alquiler de inmuebles (6820), la promoción inmobiliaria (4110) y la construcción de edificios residenciales y no residenciales (4121 / 4122.) - Estructura del Capital Social: Sociedad Limitada (S.L.). - 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.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	<p>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€</p>
(b)	<p>Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto: En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación.</p>
(c)	<p>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.</p>

ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN