

## FICHA DE DADOS FUNDAMENTAIS DO INVESTIMENTO

A presente oferta de financiamento colaborativo não foi verificada nem aprovada pela Comissão Nacional do Mercado de Valores (CNMV) nem pela Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados (AEVM).

A adequação da sua experiência e conhecimentos não foi necessariamente avaliada antes de lhe ser concedido acesso a este investimento. Ao realizar este investimento, assume integralmente o risco que comporta, incluindo a perda parcial ou total do dinheiro investido.

### *Aviso de Risco*

Investir neste projeto de financiamento colaborativo envolve riscos, incluindo a perda parcial ou total do dinheiro investido. O seu investimento não está protegido pelos sistemas de garantia de depósitos estabelecidos de acordo com a Diretiva 2014/49/UE do Parlamento Europeu e do Conselho (\*). O seu investimento não está protegido pelos sistemas de compensação dos investidores estabelecidos de acordo com a Diretiva 97/9/CE do Parlamento Europeu e do Conselho (\*\*).

É possível que não obtenha qualquer retorno do seu investimento.

Não é um produto de poupança e recomendamos não investir mais de 10% do seu património líquido em projetos de financiamento colaborativo.

Pode ser que não consiga vender os instrumentos de investimento quando desejar. Mesmo que consiga vendê-los, poderá sofrer perdas.

(\*) Diretiva 2014/49/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, relativa aos sistemas de garantia de depósitos (JO L 173 de 12.6.2014, p. 149).

(\*\*) Diretiva 97/9/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 3 de março de 1997, relativa aos sistemas de compensação dos investidores (JO L 84 de 26.3.1997, p. 22).

### *Período de reflexão pré-contratual para investidores inexperientes*

Investidores inexperientes beneficiam de um período de reflexão durante o qual podem revogar a sua oferta de investimento ou a manifestação de interesse na oferta de financiamento colaborativo a qualquer momento, sem necessidade de justificar a sua decisão e sem incorrer em penalidades. O período de reflexão inicia no momento em que o investidor inexperiente potencial faz uma oferta de investimento ou manifesta o seu interesse e expira após quatro dias corridos desde essa data.

Os investidores podem exercer o direito de revogar o seu investimento enviando um e-mail para [contato@urbanitae.com](mailto:contato@urbanitae.com) no prazo máximo de 4 dias correntes após terem realizado o seu investimento.

Em caso de desistência por parte do(s) investidor(es), a Urbanitae reserva-se o direito de encerrar o projeto ou de completar o objetivo de investimento inicial com novos investidores.

### Resumo da operação

Identificador da oferta (Código LEI da Sociedade promotora)	9845005B4305F5C1EF43
Promotor	OSBORNE+CO
Nome do projecto	Oporto   Proyecto Francos III
Identificador do Projeto	9845005B4305F5C1EF4300000495
Tipo de oferta e instrumento	Projeto de Equity: Entrada dos investidores de Urbanitae via Ampliação de Capital
Valor objetivo	1.000.000 €
Prazo limite	14 agosto

## Parte A: Informações sobre o promotor, a Propco do projeto e o projeto de financiamento colaborativo

### Sociedade Promotora:

Información del promotor	
Denominación social	OSBORNE PORTUGAL, LDA.
Número de identificación fiscal	157087650
Domicilio social	Praça Duque de Saldanha, 1, 9°C, 1050-094, Lisboa, distrito de Lisboa, PORTUGAL
Organización social. Órgano de administración	Gerente: James Patrick Osborne
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según está inscrito en el registro mercantil de Lisboa con el número 157087650, siendo su actividad el CAE número 68100-R4.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	2
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) El capital social de la SPV está repartido de la siguiente manera: OSBORNE+CO DEVELOPMENT MANAGEMENT HOLDINGS LTD 100%
Dirección del dominio de internet	<a href="https://osborneandcompany.com/">https://osborneandcompany.com/</a>

Información del promotor	
Denominación social	COLINA METAFÓRICA, LDA.
Número de identificación fiscal	517753090
Domicilio social	Praça Duque de Saldanha, 1, 9°C, 1050-094, Lisboa, distrito de Lisboa, PORTUGAL
Organización social. Órgano de administración	Gerente: James Patrick Osborne
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según está inscrito en el registro mercantil de Lisboa con el número 517753090, siendo su actividad el CAE número 68100-R3.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	2
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) El capital social de la SPV está repartido de la siguiente manera: James Patrick Osborne 9,0%; MAP 7,5%; LIFESTYLE AND LEISURE LTD 24%; LE TOIT GRAND 5, S.L. 46,5%; BAYAZ PROPERTIES 2, S.L. 7%; MUTUAL 6%
Dirección del dominio de internet	<a href="https://osborneandcompany.com/">https://osborneandcompany.com/</a>

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación 2023			
Activo No Corriente	- €	Patrimonio neto	-1.644,76 €
Activo Corriente	100.013,24 €	Pasivo no corriente	99.880 €
Existencias	100.000 €	Pasivo corriente	1.778 €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13,24 €	Otros acreedores	1.778 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>100.013,24 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>100.013,24 €</b>

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2023	
Ingresos	- €
Gastos de explotación	- 1.744,76 €
Resultado de explotación	- 1.744,76 €
Gastos financieros	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- 1.744,76 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación 2024			
Activo No Corriente	390.408,05 €	Patrimonio neto	356.486,03€
Activo Corriente	45.084,35 €	Pasivo no corriente	- €
Sector Publico	44.425,33 €	Pasivo corriente	79.006,70 €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	78.006,70 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	659,35 €	Otros acreedores	1.000,00 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>435.492,73 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>435.492,73 €</b>

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2024	
Ingresos	- €
Gastos de explotación	- 3.077,21 €
Resultado de explotación	- 3.077,21 €
Gastos financieros	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- 3.077,21 €

O promotor do projeto declara que, até onde lhe é possível saber, nenhum dado foi omitido e a informação não é enganosa nem inexata. O promotor do projeto é o responsável pela elaboração desta ficha de dados fundamentais do investimento.

### Sociedade veículo:

Información del promotor	
Denominación social	BAYAZ PROPERTIES 4, S.L.
Número de identificación fiscal	B-22535330
Domicilio social	calle Diego de León 25, Bajo B, C.P. 28006, Madrid.
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único: SERVUS ATL DELTA, S.L.P e Representante Don Álvaro José Pavia Cervera
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según la escritura de constitución de 30 de mayo de 2025, con el notario Pablo de la Esperanza Rodríguez, siendo su actividad el CNAE número 7020
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0
Estructura del Capital Social	Sociedade Limitada (S.L) Capital social de la SPV es 3.000 € 1: SERVUS ATL DELTA, S.L.P.
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación			
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	1 €	Otros acreedores	- €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.000 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.000 €</b>

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

Apresentamos um novo projeto que consiste na participação numa sociedade gestora para o desenvolvimento de um complexo de escritórios localizado no Porto, Portugal. O complexo é composto por espaços de escritórios, auditórios, áreas de co-working, outros espaços comerciais e 180 lugares de estacionamento, com uma área bruta de construção sobre rasante de 20.588 m<sup>2</sup>.

O promotor da oportunidade é a Osborne+Co, uma empresa global de desenvolvimento imobiliário, bem estabelecida no mercado de escritórios, especializada na entrega de projetos comerciais e residenciais de grande escala e elevada qualidade.

### Parte B: Principais características do processo de financiamento colaborativo e condições para captar capital

(a)	<p><b>Montante mínimo de capital a ser captado para cada oferta de financiamento colaborativo</b></p> <p>1.000.000 euros</p> <p><b>Número de ofertas (públicas ou privadas) concluídas pelo promotor do projeto ou pelo fornecedor de serviços de financiamento colaborativo para o projeto em questão</b></p> <table border="1" data-bbox="172 297 1319 528"> <thead> <tr> <th data-bbox="172 297 405 465">Tipo de oferta e instrumentos ofertados</th> <th data-bbox="405 297 595 465">Data de realização</th> <th data-bbox="595 297 1034 465">Montante [arrecadado/emprestado] e montante objetivo (incluindo, no caso de moedas diferentes do euro, o equivalente em euros e a data do tipo de câmbio)</th> <th data-bbox="1034 297 1319 465">Outras informações relevantes, se houver</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="172 465 405 528">Nenhuma</td> <td data-bbox="405 465 595 528">Não se aplica</td> <td data-bbox="595 465 1034 528">Não se aplica</td> <td data-bbox="1034 465 1319 528">Não se aplica</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Data de realização	Montante [arrecadado/emprestado] e montante objetivo (incluindo, no caso de moedas diferentes do euro, o equivalente em euros e a data do tipo de câmbio)	Outras informações relevantes, se houver	Nenhuma	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Data de realização	Montante [arrecadado/emprestado] e montante objetivo (incluindo, no caso de moedas diferentes do euro, o equivalente em euros e a data do tipo de câmbio)	Outras informações relevantes, se houver						
Nenhuma	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica						
(b)	<p><b>Prazo para alcançar o objetivo do capital a ser captado</b></p> <p>14 de agosto 2026</p>								
(c)	<p><b>Informação sobre as consequências se o objetivo do capital não for alcançado dentro do prazo</b></p> <p>Caso o objetivo de fundos captados não seja alcançado, a contribuição comprometida dos investidores será devolvida num prazo máximo de 5 dias úteis após o referido incumprimento, sem qualquer custo para os investidores.</p>								
(d)	<p><b>Montante máximo da oferta, se diferente do montante mínimo de capital referido na alínea a)</b></p> <p>Não difere</p>								
(e)	<p><b>Montante dos recursos próprios comprometidos pelo promotor do projeto no projeto de financiamento participativo</b></p> <p>O montante do capital correspondente ao promotor após a entrada do financiamento colaborativo será equivalente a 9.250.000€</p>								
(f)	<p><b>Alterações na composição do capital do promotor do projeto relacionadas com a oferta de financiamento colaborativo</b></p> <p>O promotor realizará um aumento de capital permitindo a entrada dos utilizadores da plataforma, atribuindo-lhes uma percentagem do capital social. promotor executará uma ampliação de capital permitindo a entrada dos usuários da plataforma atribuindo-lhes uma % do capital social.</p>								

## Parte C: Fatores de risco

<p><b>Exposição dos principais riscos</b></p> <p><b>Tipo 1 – Risco do projeto</b></p> <p>Dentro dos Riscos do projeto que podem causar o fracasso do projeto estão, sem estar limitados a: (i) aspetos legais próprios da transação e/ou assinatura do contrato de empréstimo, licenças a nível administrativo (ii) a ocorrência de cenários adversos com impacto negativo, como o aumento dos custos associados ou a diminuição do rendimento a ser recebido.</p> <p><b>Tipo 2 – Risco do setor</b></p> <p>Riscos inerentes ao setor específico. Esses riscos podem ser causados, por exemplo, por uma mudança nas circunstâncias macroeconómicas, uma redução da procura no setor imobiliário.</p> <p><b>Tipo 3 – Risco de inadimplência</b></p> <p>O risco de que o promotor do projeto possa ser submetido a um processo de insolvência e outros eventos que afetem o projeto ou o promotor do projeto que resultem na perda do investimento para os investidores.</p> <p>Esses riscos podem ser causados por uma variedade de fatores, incluindo, sem limitação: mudança (grave) nas circunstâncias macroeconómicas, má gestão, fraude, desalinhamento do financiamento com o objeto social, falha na captação do financiamento ou falta de liquidez.</p> <p><b>Tipo 4 – Risco de retorno inferior ao esperado, que se atrasem ou que não ocorram</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

O risco de que o retorno seja inferior ao esperado, se atrase ou que o projeto falhe no pagamento do capital, dos juros ou dividendos.

#### **Tipo 5 – Risco de falha na plataforma**

O risco de que a plataforma de financiamento colaborativo não possa prestar os seus serviços, de forma temporária ou permanente.

#### **Tipo 6 – Risco de iliquidez do investimento**

Os investidores não terão capacidade de obter liquidez do seu investimento até à conclusão do projeto.

#### **Tipo 7 – Outros riscos**

Riscos que estão, entre outros, fora do controle do promotor do projeto, como riscos políticos ou regulatórios.

### **Parte D: Informações relativas à oferta de valores mobiliários negociáveis e aos instrumentos admitidos para o financiamento colaborativo**

(a)	<p><b>(a) Montante total e tipo de valores mobiliários que serão oferecidos</b></p> <p>(b) Nome do emissor: BAYAZ PROPERTIES 4, S.L.</p> <p>(c) Descrição: aporte de capital para o desenvolvimento de 11 apartamentos em Lisboa, Portugal.</p> <p>(d) Montante do capital: 1.000.000 euros</p> <p>(e) Devolução do capital após o reembolso das obrigações contraídas pela sociedade.</p>
(b)	<p><b>Preço de subscrição</b></p> <p>O montante dos valores negociáveis é de 1.000.000 €, com uma participação mínima de 500 € por investidor.</p>
(c)	<p><b>Se a sobreescrição de subscrições é aceite e como é atribuída</b></p> <p>Sobreescrição não é aceite</p>
(d)	<p><b>Condições de subscrição e pagamento</b></p> <p>O acesso às condições de subscrição e pagamento pode ser consultado no contrato de investimento disponível na secção de documentação do projeto publicado na plataforma. Pode ser consultado no contrato de investimento (Anexo I).</p>
(e)	<p><b>Custódia e entrega dos valores negociáveis aos investidores</b></p> <p>Os serviços de custódia e entrega aos investidores serão realizados através da LEMON WAY, inscrita no Registo de entidades de pagamento do Banco de Espanha (BdE), sob a epígrafe "Entidades de pagamento comunitárias operando em Espanha sem estabelecimento (art. 25 da Diretiva 2007/64/CE e art. 11 da Lei 16/2009)" e MANGOPAY, como entidade autorizada pela Comissão de Supervisão do Setor Financeiro, de acordo com as Diretivas 2009/110/CE e 2015/2366/UE.</p>
(f)	<p><b>Informação relativa à garantia ou garantia real que assegure o investimento (se aplicável):</b></p> <p>Não se aplica</p>
(g)	<p><b>Informação relativa ao compromisso firme de recompra dos valores negociáveis</b></p> <p><b>Descrição do acordo de recompra</b></p> <p>Não previsto, em caso de necessidade de tomada de decisão neste aspeto, será submetido a uma Assembleia Geral de Acionistas onde todos os investidores terão direito a voto.</p> <p><b>Período de tempo para a recompra</b></p> <p>Não se aplica</p>
(h)	<p><b>Tipo de juro e informações de vencimento</b></p>

Não se aplica
<b>Tipo de juro nominal</b>
Não se aplica
<b>Data a partir da qual os juros são pagáveis:</b>
Não se aplica
<b>Datas de pagamento dos juros:</b>
Não se aplica
<b>Data de vencimento (incluindo reembolsos intermédios, quando aplicável):</b>
Não se aplica
<b>Rendimento aplicável</b>
Não se aplica

#### Parte E: Informações sobre a entidade instrumental

(a)	<b>Existe uma entidade instrumental entre o promotor do projeto e o investidor?</b>  Sim
(b)	<b>Dados de contato do promotor da entidade instrumental</b>  Web: <a href="http://osborneandcompany.com/">http://osborneandcompany.com/</a>  Email: <a href="mailto:info@osborneandcompany.com">info@osborneandcompany.com</a>

#### Parte F: Direitos do investidor

(a)	<b>Direitos principais inerentes aos valores negociáveis</b>  Breve descrição dos principais direitos implícitos nos instrumentos, agrupados por categorias, como:  (a) direitos a dividendos: Sim  (b) direitos de voto: Os investidores terão direito de voto para aprovar uma mudança substancial nas condições do projeto  (c) direitos de acesso à informação: Sim  (d) direitos de subscrição preferencial em ofertas para subscrever instrumentos da mesma classe: Não  (e) direito a participar nos lucros do emissor: Sim  (f) direito a participar no excedente em caso de liquidação: Sim  (g) direitos de reembolso: Não  (h) direitos de conversão: Não  (i) cláusulas que concedem um direito conjunto de saída em caso de ocorrência de um evento operacional: Não se aplica  No âmbito da documentação associada ao projeto, o investidor terá acesso aos Estatutos da Sociedade Veículo.
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(b)	<b>Restrições aplicáveis aos valores negociáveis e descrição de quaisquer restrições à negociação</b>
y	
(c)	O acesso às restrições aplicáveis aos valores negociáveis e à descrição de quaisquer restrições pode ser consultado no contrato de investimento disponível na secção de documentação do projeto publicado na plataforma. Verificar Anexo I.
(d)	<b>Possibilidades do investidor se desfazer do investimento</b>
	Não é possível através da Plataforma
(e)	<b>Em relação aos instrumentos de capital próprio, a distribuição do capital e dos direitos de voto antes e depois da ampliação de capital resultante da oferta, assumindo que todos os valores negociáveis sejam subscritos.</b>
	O acesso à distribuição do capital e dos direitos de voto após a ampliação de capital estará disponível na área privada de cada um dos usuários que subscreveram a campanha de financiamento. Os direitos de voto serão mantidos após a ampliação.

#### Parte G: Comunicações relacionadas a empréstimos

Projeto de Equity. Não se aplica

#### Parte H: Taxas, informações e vias de recurso

(a)	<b>As taxas e custos suportados pelo investidor em relação aos investimentos (incluindo os custos administrativos resultantes da venda de instrumentos admitidos para financiamento participativo)</b>
	0 €
(b)	<b>Onde e como obter gratuitamente informações adicionais sobre o projeto de financiamento colaborativo, o promotor do projeto e, quando aplicável, a entidade instrumental</b>
	No site da Plataforma. Dentro do projeto publicado em questão, na secção de documentação
(c)	<b>Como e a quem o investidor pode dirigir uma reclamação sobre o investimento ou sobre a conduta do promotor do projeto ou do provedor de serviços de financiamento colaborativo</b>
	Em caso de reclamação sobre o investimento, pode dirigir-se por correio eletrónico para <a href="mailto:contacto@urbanitae.com">contacto@urbanitae.com</a> .

---

**[A título meramente informativo, anexamos o Contrato em inglês e português. Em caso de contradição entre a versão espanhola e qualquer uma das versões inglesa e/ou portuguesa, prevalecerá a versão espanhola.]**

## CONTRATO DE INVESTIMENTO

### **DE UMA PARTE**

**URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L.**, sociedade de nacionalidade espanhola, com N.I.F. nº B-88.393.962 e sede na rua Castelló 23, 1º, 28001, Madrid (doravante, a "**Plataforma**");

### **DE OUTRA PARTE**

O usuário registado no site da Plataforma, na condição de investidor (doravante, o "**Investidor**");

### **DE OUTRA PARTE**

**COLINA METAFÓRICA, LDA**, sociedade de nacionalidade portuguesa, com N.I.F. nº 517753090 e sede na Praça Duque de Saldanha, nº 1, 9ºC, 1050-094 Lisboa, como promotor registado no site da Plataforma (doravante, a "**Promotora**");

### **E, DE OUTRA PARTE**

**BAYAZ PROPERTIES 4, S.L.**, sociedade de nacionalidade espanhola, com N.I.F. nº **B22535330** e sede na **Calle Diego de León 25, Bajo B, (28006) Madrid**, como promotor registado no site da Plataforma (doravante, a "**Sociedade Veículo**").

A Promotora e a Sociedade Veículo, juntamente com a Plataforma e o Investidor serão referidos como as "**Partes**".

A tradução para português é disponibilizada para fins informativos, mas em caso de qualquer discrepância prevalecerá o contrato em espanhol.

As Partes reconhecem ter capacidade legal suficiente para assinar o presente contrato de investimento, cujo objetivo é a subscrição de participações (o "**Contrato**"), e, para tal,

## CONSIDERANDO

I. Que a Plataforma, que conta com a autorização como prestadora de serviços de financiamento colaborativo por parte da Comissão Nacional do Mercado de Valores, número de processo 2023045268 e autorizada por meio de licença número 4, é uma empresa que conecta um número limitado de usuários, chamados investidores (pessoas ou empresas) que oferecem financiamento em troca de um retorno monetário, com usuários que solicitam financiamento em seu próprio nome para destiná-lo a um projeto de financiamento colaborativo imobiliário, chamados promotores.

II. Que a Plataforma é uma "plataforma de financiamento colaborativo" no sentido definido no artigo 2 do Regulamento (UE) 2020/1503 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de outubro de 2020, relativo aos provedores europeus de serviços de financiamento colaborativo para empresas, e que modifica o Regulamento (UE) 2017/1129 e a Diretiva (UE) 2019/1937 (o "**Regulamento (UE) 2020/1503**").

III. Que a Promotora é uma sociedade de responsabilidade limitada que tem como objeto social, entre outros: a "Compra e venda de bens imóveis" (CNAE 68100-R3).

IV. Que, da mesma forma, a Sociedade Veículo é uma sociedade de responsabilidade limitada que tem como objeto social, entre outros: a "Promoção Imobiliária" (CNAE 4110).

V. Que a Plataforma apresentou aos usuários registrados no seu site um projeto pelo qual o Investidor, juntamente com outros investidores (coletivamente denominados "**Investidores**"), vai subscrever uma aquisição participativa a ser executada por meio de contribuições monetárias na Sociedade Veículo. O objetivo dessa aquisição é (i) a aquisição por parte da Sociedade Veículo de participações sociais no âmbito de uma participação de capital na SPV Promotora, e (ii) o desenvolvimento de uma promoção imobiliária consistindo na construção, operação e posterior venda de um complexo de escritórios, localizado no **Rua Tenente Valadim, junto à estação "Francos" do Metro do Porto**, com o registo predial nº **6917** na Freguesia de **Remalde** (a "**Propriedade**"). Tudo isso, com base em uma previsão de condições económicas e prazos específicos (o "**Projeto**").

VI. Que o Investidor manifestou à Plataforma seu interesse em participar no Projeto através da sua participação de forma indireta no capital social da Promotora através da entrega de uma contribuição monetária (o "**Investimento**"), assumindo o risco e o resultado do Projeto com o objetivo de obter, se for o caso, os benefícios que possam ser gerados.

De acordo com o exposto, as Partes, no respetivo carácter e interesse que representam, concordaram em formalizar o presente Contrato, que será regido pelas seguintes,

## CLÁUSULAS

### 1. OBJETO

O presente contrato tem como objeto regular: (i) os termos e condições aplicáveis ao Investimento concedido pelo Investidor por meio da Plataforma a favor da Promotora; (ii) as relações entre as Partes nesse contexto; e (iii) os princípios de atuação da Promotora em relação ao Projeto.

### 2. PERÍODO DE REFLEXÃO PRÉ-CONTRATUAL

Conforme indicado no artigo 22 do Regulamento (UE) 2020/1503, o Investidor, caso seja considerado como investidor não profissional, disporá de um período de quatro (4) dias corridos, a contar do momento em que ocorra a oferta de investimento ou da expressão de interesse, por sua parte, no presente Projeto, durante o qual poderá revogar a qualquer momento sua oferta de investimento ou de expressão de interesse na oferta de financiamento colaborativo, sem necessidade de justificar sua decisão e sem incorrer em penalidade alguma.

Para o exercício deste direito, o Investidor deverá enviar um e-mail para [contato@urbanitae.com](mailto:contato@urbanitae.com) no prazo máximo de quatro (4) dias corridos desde que apresentou sua oferta de investimento. Em qualquer caso, a Plataforma reserva o direito de selecionar a seu critério os investidores com quem realizar o Projeto ou de completar o Objetivo de Investimento (tal como este termo é definido mais adiante) com novos investidores diferentes do Investidor.

### 3. APORTAÇÃO COMPROMETIDA

A Plataforma publicará no seu site o montante monetário total e agregado necessário para o correto desenvolvimento e execução do Projeto (o "**Objetivo de Financiamento**"), com o objetivo de que seja divulgado entre os potenciais investidores. Para os efeitos do Contrato,

entender-se-á por Aportação Comprometida (tal como este termo é definido mais adiante) do Investidor o montante específico que o Investidor autorize e comprometa, através da Plataforma, para financiar o Projeto, contribuindo dessa forma para alcançar o Objetivo de Financiamento.

O Investidor, mediante a subscrição do Contrato, obriga-se, sujeito à Condição Suspensiva descrita na cláusula 19, a entregar fundos de natureza monetária em conceito de capital ao Promotor, que os aceita (a "**Aportação Comprometida**"), na quantia que consta nas condições particulares que são anexadas ao presente Contrato como **Anexo I** (as "**Condições Particulares**") com o objetivo de subscrever o número de participações sociais da Sociedade Veículo (que, por sua vez, subscreverá a participação na Promotora) que proporcionalmente lhe correspondam sobre o Objetivo de Financiamento. Todas as participações a subscrever serão da mesma série e classe, e, portanto, terão atribuídos os mesmos direitos.

Uma vez alcançado o Objetivo de Financiamento no prazo estabelecido para o Projeto, será informado ao Investidor que se procederá à transferência da sua Aportação Comprometida para uma conta titularidade da sociedade vendedora da participação a adquirir pelo Investidor na Sociedade Veículo. Para isso, o Investidor, mediante a adesão ao presente Contrato, concede através da Plataforma, um mandato irrevogável para que, uma vez alcançado o Objetivo de Financiamento, sejam executadas as seguintes ações:

(i) a correspondente transferência a favor da dita sociedade vendedora da participação a adquirir pelo Investidor na Sociedade Veículo no contexto da aquisição/subscrição de capital pelo Investidor na Sociedade Veículo.

(ii) a formalização, em nome e por conta do Investidor, da referida aquisição/subscrição de capital, incluindo a subscrição e desembolso do número de participações sociais que lhes correspondam proporcionalmente à sua Aportação Comprometida sobre o Objetivo de Financiamento; e

(iii) a outorga de quantos documentos públicos e privados forem necessários, convenientes ou adequados para os efeitos do correto outorgamento, execução e documentação da aquisição de capital, bem como o correspondente acordo parassocial referido na cláusula 4 infra. Nesse sentido, o Investidor compromete-se a outorgar a documentação que para esses efeitos possa ser requerida pela Plataforma.

O Objetivo de Financiamento será aportado, pela Sociedade Veículo, à Promotora e será destinado exclusivamente à ampliação de capital na Promotora e capitalização da mesma para o financiamento do Projeto, assim como para satisfazer as despesas previstas no presente Contrato, de acordo com as particularidades descritas no Projeto publicado pela Plataforma no seu site.

#### **4. COINVESTIMENTO**

O capital social da Promotora será detido por terceiros externos à Plataforma (os "**Co-investidores**") e que disponibilizará fundos de natureza monetária e/ou ativos não monetários, tais como terrenos, que facilitem o desenvolvimento do Projeto. Caso os Co-investidores efetuem contribuições não monetárias, a sua avaliação deverá ser apoiada por relatórios de terceiros. Os Co-investidores deterão uma participação minoritária na Promotora.

Para regular as relações entre os Co-investidores e os Investidores, será celebrado um acordo parassocial através do qual, entre outras questões, se regulam as seguintes, cujo regime em qualquer caso deverá obedecer ao disposto no Contrato:

- Política de endividamento da Promotora.
- Regime de governo societário.

- Regime de transmissão de participações (pode ser estabelecido um prazo de intransmissibilidade).
- Avaliação de operações ligadas aos Co-investidores.

## 5. ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE VEÍCULO

O órgão de administração da Sociedade Veículo adotará a forma de um (1) administrador único nomeado por tempo indeterminado, sendo este a sociedade **AJP ACCOUNTING TAX & LEGAL, S.L.P.**, com o NIF **B86879418**, com sede na **Calle Diego de León 25, Bajo B, (28006) Madrid**, e representada por **Álvaro José Pavía Cervera** (o "Órgão de Administração da Sociedade Veículo").

## 6. DESENVOLVIMENTO E EXECUÇÃO DO PROJETO E POLÍTICA DE DESPESAS

Com recurso e utilizando os valores entregues para efeitos do Objetivo de Financiamento, o Investidor autoriza a Promotora a proceder aos pagamentos necessários para a construção e comercialização do Projeto pelo preço e com as limitações descritas no site. Expressamente reconhece-se a possibilidade de a Promotora subscrever endividamento com o fim de financiar o desenvolvimento do Projeto.

Além disso, os seguintes gastos serão suportados pela Promotora tendo em conta o Objetivo de Financiamento: (i) gastos de ampliação de capital e capitalização da Promotora; (ii) gastos em que a Promotora possa incorrer no desenvolvimento do Projeto, incluindo, a título enunciativo: honorários técnicos e profissionais, certificações de obra, aquisição de materiais, projetos de segurança e saúde, fornecimentos, seguros, taxas e impostos; etc.; (iii) gastos relativos aos serviços necessários para que a Promotora cumpra com suas obrigações legais, contabilísticas, tributárias e censitárias relacionadas com o Projeto; (iv) gastos e impostos derivados da comercialização do Projeto; (v) honorários de administração relacionados com o Projeto; (vi) comissões pagas a intermediários correspondentes para a aquisição e/ou transmissão das unidades imobiliárias que integram o Projeto; (vii) a comissão da Plataforma de acordo com o publicado no site desta; (viii) gastos financeiros e amortização do endividamento de terceiros tomado para o desenvolvimento do Projeto e (ix) em geral, qualquer outro gasto necessário para a implementação do Projeto, sempre que esteja avaliado em condições de mercado.

São excluídas as despesas e impostos que se derivem da transmissão de participações sociais da Promotora que possam eventualmente ser acordados entre Investidores, na qualidade de sócios, e usuários registados no site da Plataforma, que serão satisfeitos pelas respetivas partes conforme acordem entre transmitente e adquirente.

## 7. DESINVESTIMENTO

As Partes reconhecem que o Investidor realizou sua Aportação Comprometida com o compromisso de que a Promotora proceda à alienação da atividade de promoção objeto do Projeto (o "**Desinvestimento**") num horizonte temporal limitado. O Investidor autoriza a Promotora à alienação das unidades imobiliárias que integram o Projeto a qualquer momento do seu desenvolvimento sempre que as condições de venda se ajustem ao indicado com o Projeto e se destine o haver remanescente como retribuição do Investimento nos termos expressos neste Contrato.

Caso, como consequência da situação do mercado imobiliário, no momento do Desinvestimento, o preço de venda de qualquer unidade imobiliária que integra o Projeto for inferior ao previsto no Projeto, a Promotora recolherá através da Plataforma a autorização dos Investidores para as

novas condições de alienação. A autorização entender-se-á concedida de acordo com o previsto na cláusula 22 ("**Disposições Gerais**") seguinte.

## **8. DISTRIBUIÇÕES**

A gestão da tesouraria da Promotora reger-se-á pelo princípio de distribuição máxima aos Investidores sujeita a uma tesouraria mínima operativa necessária para o desenvolvimento do Projeto na quantia estabelecida nas Condições Particulares.

A totalidade do rendimento obtido do Desinvestimento, líquidos dos gastos operativos, seguros e impostos que correspondam, serão distribuídos aos Investidores conforme a fórmula jurídica que se estime mais eficiente em cada momento. A título meramente enunciativo as distribuições poderão efetuar-se na forma de distribuição de dividendos, reembolso de créditos, redução de capital social ou liquidação de quotas (doravante, as "**Distribuições**").

As Distribuições efetuar-se-ão entre os Investidores proporcionalmente à sua participação no capital social e de acordo com a informação publicada pela Plataforma.

As Distribuições serão disponibilizadas na conta de pagamentos que disponha a Sociedade Veículo na entidade de pagamento com a qual opera a Plataforma e reter-se-ão das mesmas os impostos que legalmente proceda reter.

Caso sejam necessárias, o Investidor compromete-se a adotar ou a que se adotem os correspondentes acordos para proceder de acordo com a legislação aplicável às Distribuições. Não serão possíveis as Distribuições em espécie.

Uma vez acordada a dissolução da Promotora, deverá proceder-se à sua liquidação no período de tempo mais breve possível. Nesse sentido, os Investidores na sua qualidade de sócios, comprometem-se a realizar todos os atos que resultem necessários, precisos e convenientes a tal efeito.

O Investidor reconhece que circunstâncias extraordinárias não previstas no Projeto (a título meramente enunciativo: queda de preços no mercado imobiliário, diminuição da procura, aumento dos custos de construção, demora nos prazos administrativos de obtenção de autorizações ou licenças) podem levar a que as Distribuições a obter no futuro se demorem ou sejam inferiores à sua Aportação Comprometida, assumindo como participantes no capital social o risco e a sorte do Investimento.

## **9. PRINCÍPIOS DE ATUAÇÃO DA PROMOTORA**

A Promotora obriga-se perante os Investidores a que sua atividade se ajuste, em todo caso, ao disposto no Projeto publicado no site da Plataforma, e em particular, a que o Objetivo de Financiamento se destine exclusivamente ao fim previsto no Projeto.

Em concreto, sem carácter limitativo, a Promotora deverá realizar as seguintes atividades:

- (i) a execução, promoção e comercialização da atividade de promoção na forma descrita no Projeto;
- (ii) a gestão global da Promotora desde a assinatura do presente Contrato incluindo, entre outras, as seguintes tarefas:
  - manter atualizada a contabilidade da mesma;
  - liquidar os impostos que correspondam;

- convocar, assistir e participar nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias que se realizem por parte da sociedade, quando a Plataforma o requerer, para tratar entre outros, assuntos que afetem a Propriedade; e
- proporcionar, através da Plataforma, informação atualizada em todo momento relativo aos serviços de gestão previstos no presente Contrato, assim como qualquer outra informação de carácter técnico, financeiro ou de negócio que possa razoavelmente solicitar a Plataforma.

(iii) a promoção da alienação das unidades imobiliárias que integram o Projeto de forma a que a mesma deva realizar-se tomando em consideração o objetivo de Desinvestimento a médio prazo e de acordo à política de Distribuições assinaladas na cláusula anterior;

(iv) realização das tarefas necessárias para desenvolver e executar o Projeto, limitando para isso a disposição de fundos percebidos a título de Investimento ao estritamente necessário para o desenvolvimento do Projeto e zelando, a todo o momento, pelo cumprimento da normativa que lhe seja de aplicação e pela minimização dos gastos, conforme aos objetivos do Projeto;

(v) uma vez transcorrido o prazo estimado para a alienação que se tenha fixado na informação do Projeto publicado no site da Plataforma, promoção de forma ativa da procura de ofertas com o objetivo do Desinvestimento;

(vi) o contrato de gestão e comercialização da Promoção, deverá ser um contrato em termos de mercado, tanto com respeito aos honorários e condições económicas, como no âmbito dos serviços prestados, cumprimento da normativa de aplicação e assunção de responsabilidades pela Promotora por incumprimento de suas obrigações; e

(vii) a Promotora deverá ter subscritas em todo momento as correspondentes apólices de seguro que cubram a totalidade dos riscos inerentes ao desenvolvimento e exploração do Projeto, entre outros, sem carácter limitativo, tanto a responsabilidade civil como multiriscos e de responsabilidade decenal em relação ao ativo imobiliário que integra a Promoção.

## **10. OBRIGAÇÕES DE INFORMAÇÃO AOS SÓCIOS**

A Plataforma compromete-se a facilitar ao Investidor informação em relação com a situação do Projeto, através do site da Plataforma, sem prejuízo de quaisquer outras obrigações de informação aos sócios das sociedades comerciais que os gerentes da Promotora devam cumprir nos termos da legislação aplicável.

Da mesma forma, a Plataforma, entre as suas obrigações nos termos do Artigo 23.8 do Regulamento (UE) 2020/1503, informará imediatamente o Investidor de qualquer alteração relevante nas informações que lhe tenham sido transmitidas em relação ao Projeto, fornecidas tanto no site da Plataforma como no presente Acordo.

Para estes efeitos, entende-se por alteração relevante da informação aquela que, não tendo impacto na rentabilidade do Projeto, desde que não prejudique a sua viabilidade ou implique uma alteração em detrimento do Investidor, afete a estrutura de controlo das empresas nele envolvidas, mesmo quando tal alteração implique uma alteração do Objetivo de Financiamento comunicado ao Investidor.

Para o efeito, a Plataforma reserva-se o direito de efetuar em nome do Investidor as alterações estruturais no Projeto que sejam necessárias para o otimizar, devendo informar de qualquer alteração no espaço criado para cada Investidor do Projeto no site da Plataforma, disponibilizando um documento de acompanhamento do Projeto explicando como a operação será finalmente estruturada.

## 11. RELAÇÕES ENTRE INVESTIDORES

Em caso de desacordo entre o disposto no presente Contrato e os Estatutos (tal como definido infra), prevalecerá em todo o caso entre as Partes o disposto no Contrato.

As Partes comprometem-se irrevogavelmente a adotar, uma vez cumprida a condição suspensiva contemplada na cláusula 19, todos aqueles acordos societários de Assembleia Geral ou do órgão de administração que sejam necessários para levar a efeito qualquer um dos pactos estabelecidos no Contrato e, para tal efeito, convocar, notificar, e realizar todas as atividades necessárias para que ditos órgãos possam reunir-se validamente por meios digitais através do site da Plataforma para a adoção de acordos, assim como a todos aqueles atos posteriores que sejam necessários ou convenientes para a mais completa eficácia dos acordos por eles adotados.

## 12. ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO DA PROMOTORA. CONFIGURAÇÃO E ATUAÇÃO

O órgão de administração da Promotora adotará a forma de um (1) gerente, sendo este **JAMES PATRICK OSBORNE** (o "**Órgão de Administração da Promotora**").

As Partes acordam que o Órgão de Administração da Promotora, salvo com o consentimento prévio e por escrito dos Investidores (na forma indicada na cláusula 22 ("**Disposições Gerais**")), em nenhum caso poderá adotar nenhuma das seguintes decisões: (i) outorga de poderes para atuar em nome e representação da Promotora que não tenham por objeto a execução e comercialização do Projeto; (ii) realização de pagamentos ou transações com uma entidade relacionada ao Órgão de Administração da Promotora, salvo os que se derem de acordo com o previsto nos contratos de prestação de serviços previstos no Projeto, nos estatutos da Promotora (os "**Estatutos da Promotora**") ou no presente Contrato e (iii) aprovação de gastos com aquisições de participações sociais não previstos no presente Contrato.

## 13. ASSEMBLEIA GERAL DA PROMOTORA

A Assembleia Geral de sócios da Promotora reger-se-á pelo estabelecido nos Estatutos da Promotora, de acordo às exigências da normativa aplicável. As Partes assegurar-se-ão de que o regime estatutário em relação ao quórum mínimo para a celebração e adoção de acordos seja o previsto legalmente.

As Partes aceitam que se efetue por meios eletrônicos a assistência e votação à Assembleia Geral da Promotora (mediante a aceitação do mecanismo de votação que o site da Plataforma disponibilizará aos Investidores). Dessa forma, a assinatura por meios eletrônicos constitui a outorga de um apoderamento específico a favor do órgão de administração ou qualquer outro representante que para tal fim se inclua no documento de representação, ficando devidamente representado na Assembleia Geral correspondente e exercendo o direito ao voto do correspondente sócio, na forma que este lhe houvera indicado ou, na falta de instrução, na que estime oportuna, e isso sem prejuízo do pacto de sindicância de voto previsto a seguir.

Os Investidores comprometem-se perante a Promotora e entre si a votar favoravelmente qualquer proposta de alienação das unidades imobiliárias que integram o Projeto que seja proposta pela Promotora e pela Sociedade Veículo às Assembleias Gerais da Promotora e da Sociedade Veículo sempre e quando a sua transmissão resulte em um preço de venda igual ou superior ao determinado pelo objetivo de venda "base" estabelecido no Projeto publicado no site da Plataforma.

#### **14. TRANSMISSÃO DAS PARTICIPAÇÕES**

A transmissão das participações da Promotora reger-se-á pelo previsto nos Estatutos da Promotora, redigidos em conformidade com a legislação vigente.

#### **15. DECLARAÇÕES E GARANTIAS EM RELAÇÃO À PROMOTORA E À SOCIEDADE VEÍCULO**

O representante da Sociedade Veículo declara que esta é uma sociedade de nacionalidade espanhola, validamente constituída e existente conforme a legislação espanhola, constituída por tempo indeterminado com data de **30-05-2025**. O representante da Sociedade Veículo declara que a sociedade está inscrita no *Registro Mercantil* de **Madrid**, folha **M856344**, **IRUS 1000452085982**, **Inscrição 1ª**.

O representante da Promotora declara que esta é uma sociedade de nacionalidade portuguesa, validamente constituída e existente conforme a legislação portuguesa, constituída por tempo indeterminado na data de **20-09-2023**. O representante da Promotora declara que a sociedade está inscrita na Conservatória do Registo Comercial de **Matosinhos**.

A Promotora declara para os efeitos oportunos, por meio do presente Contrato, que através desta mesma sociedade não se executaram outros projetos anteriores de promoção imobiliária, tratando-se, portanto, de uma sociedade destinada unicamente ao desenvolvimento do Projeto. Adicionalmente, a Promotora declara que em nenhum caso se suportarão como encargo ao Objetivo de Financiamento, gastos, custos ou danos derivados de outras atividades distintas da execução do Projeto, compreendendo este, portanto, a execução e comercialização do Projeto.

#### **16. INFORMAÇÃO EM RELAÇÃO AOS PAGAMENTOS E AOS RISCOS ASSOCIADOS À OPERAÇÃO**

Todas as operações de pagamento que possam derivar das atividades e operações deste Contrato canalizar-se-ão através de uma entidade de pagamento, na qual cada uma das Partes abrirá uma conta de pagamentos com este propósito, tudo isso nos termos e condições indicados pela Plataforma no seu site.

O Investidor declara ter lido e entendido os riscos associados à operacionalidade e ao investimento descritos no site da Plataforma e, em particular, declara conhecer o risco de perda total ou parcial do capital investido no contexto do Investimento, o risco de não obter o rendimento monetário esperado assim como o risco de falta de liquidez para recuperar o Investimento, nomeadamente fruto das restrições à livre transmissibilidade de participações sociais aplicável, o risco de diluição da participação no capital social da Promotora, o risco de não receber dividendos ou reembolso de créditos ou capital e o risco de não poder influenciar na gestão da sociedade.

#### **17. HONORÁRIOS**

São devidos pela Promotora à Plataforma, os seguintes honorários:

- Comissão pelo projeto: Uma vez alcançada o objetivo de financiamento pela Plataforma, a Promotora deverá pagar à Plataforma a comissão pelo projeto indicada nas Condições Particulares, cujo cálculo se realiza sobre as Aportações Comprometidas, incrementada no Imposto sobre o Valor Acrescentado ou Imposto do Selo, que legalmente se aplique.

- Quaisquer outras tarifas ou gastos imputáveis à Promotora por parte da Plataforma ou qualquer agência de cobrança de inadimplentes contratada pela Plataforma em relação ao Investimento, tais como, sem carácter exaustivo, gastos de investigação, agência de cobrança de inadimplentes, assim como qualquer outro em que se incorra por obtenção de relatórios necessários para sua concessão, reclamação investigação de bens ou os seus ónus, gestão de cobranças, consultas em registos, obtenção de certificados de notários e requerimentos por via notarial, postal, telegráfica, burofax ou análogos, assim como qualquer outro gasto justificável de carácter externo que se produza até a regularização de qualquer posição devedora vencida, desde que razoáveis e documentados.
- Impostos: os impostos derivados da outorga e execução do presente Contrato liquidar-se-ão de acordo à lei.

## 18. NOTIFICAÇÕES

As Partes autorizam a formalização deste Contrato por via eletrónica e a remissão de quaisquer notificações ao endereço de correio eletrónico [contato@urbanitae.com](mailto:contato@urbanitae.com), por esta via sendo de aplicação, por tanto, o previsto na Lei 34/2002, de 11 de julho, de serviços da sociedade da informação e de comércio eletrónico e na Lei 22/2007, de 11 de julho, sobre comercialização à distância de serviços financeiros destinados aos consumidores.

É responsabilidade da Promotora comunicar de forma fidedigna qualquer mudança nos dados de contacto indicados, e até que a dita mudança não seja comunicada à Plataforma adequadamente, os dados atualmente disponíveis serão válidos para a acreditação de qualquer notificação em relação a este Contrato.

A Plataforma é uma entidade aderente da Confianza Online (Associação sem fins lucrativos), inscrita no Registro Nacional de Associações Grupo 1, Seção 1, número nacional 594400, CIF G85804011, Carrera de San Jerónimo, 18, 4º 1, 28014 Madrid (Espanha). Para mais informação: [www.confianzaonline.es](http://www.confianzaonline.es). Além disso, informamos que, como entidade aderente e nos termos do seu Código, Confianza Online será competente para a resolução alternativa de eventuais litígios em matéria de publicidade digital e proteção de dados relacionada com este âmbito. (<https://www.confianzaonline.es/como-reclamar>).

## 19. VIGÊNCIA DO CONTRATO E CONDIÇÃO SUSPENSIVA

O presente Contrato entrará em vigor em relação a todas as Partes na data da sua aceitação e subscrição através da Plataforma.

Sem prejuízo do anterior, a eficácia do presente Contrato fica sujeita ao cumprimento da condição suspensiva, consistente em que se alcance de forma plena o Objetivo de Financiamento do Projeto no prazo estabelecido na Plataforma (a "**Condição Suspensiva**"). Nesse momento, a Plataforma informará cada uma das Partes, a tal efeito, da sua Aportação Comprometida e da percentagem que esta representa sobre o total do capital social da Promotora. Se não se alcançar o Objetivo de Financiamento, o Contrato ficará resolvido de pleno direito e sem eficácia alguma, sem que o Investidor possa reclamar compensação ou indemnização de nenhum tipo à Plataforma em virtude de dita resolução. Em consequência, a Plataforma ficará livre de qualquer obrigação em relação ao Contrato.

## 20. RECLAMAÇÕES

A Plataforma dispõe de um Regulamento de Defesa do Cliente no qual se detalham os procedimentos para a apresentação de queixas e reclamações por parte do Investidor e os

procedimentos para resolvê-las. Os dados do Serviço de Atendimento ao Cliente da Plataforma através dos quais se resolverão as queixas e reclamações são os seguintes:

- Responsável pelo Serviço de Atendimento ao Cliente: D.ª Rocío Ábalo Nogueira
- Email: [sac.urbanitae@afincompliance.es](mailto:sac.urbanitae@afincompliance.es)
- Telefone de Atendimento ao Cliente: +34 91 791 44 28
- Morada: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

A Plataforma tem a obrigação de atender e resolver as queixas e reclamações apresentadas pelo Investidor por qualquer meio a este serviço no prazo de dois (2) meses desde a sua apresentação. Finalizado dito prazo, o Investidor poderá recorrer ao Serviço de Reclamações da Comissão Nacional do Mercado de Valores.

## **21. DADOS DOS ASSINANTES**

No cumprimento do previsto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas físicas no que respeita ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados (o "RGPD"), os subscritores do presente Contrato ficam informados de que tanto os dados recolhidos no presente Contrato como quaisquer outros que fornecerem no futuro, serão incluídos num ficheiro de dados de carácter pessoal responsabilidade de cada uma das Partes, com a finalidade de gerir a manutenção, cumprimento, desenvolvimento, controlo e execução do disposto no presente Contrato. Além disso, os subscritores do presente Contrato poderão exercer, a qualquer momento, os seus direitos de acesso, retificação, cancelamento, nos casos em que seja possível, e oposição, por meio de correio eletrónico, através de telefone ou por escrito aos dados de contacto de cada Parte que figuram na estipulação 17 anterior.

## **22. DISPOSIÇÕES GERAIS**

A Plataforma colocará em conhecimento das demais Partes as modificações do Contrato que possam produzir-se como consequência de mudanças na normativa aplicável ou por outra causa objetiva ou que de outra forma se considerem adequadas ou convenientes pela Plataforma. As modificações em causa entender-se-ão aceites se as Partes não manifestarem de forma escrita a sua oposição num prazo de quinze (15) dias correntes. Qualquer outra modificação do Contrato requer a aceitação expressa, por escrito (ainda que formalizada por via eletrónica), da totalidade das Partes.

Este mesmo procedimento implementar-se-á no caso de ser necessário obter o consentimento do Investidor.

Os gastos e impostos que se derivem do outorgamento e execução do Contrato e das operações contempladas no mesmo correrão a cargo da Promotora.

A Plataforma, a Promotora e os Investidores não poderão ceder os direitos e obrigações que para os mesmos se derivem do Contrato, salvo que outra coisa se estabeleça neste documento.

Para tudo aquilo não previsto no presente Contrato, será aplicado ao Investidor o previsto nas Condições Gerais de Contratação disponíveis no site [www.urbanitae.com](http://www.urbanitae.com), que o usuário declarou conhecer e entender e as aceita em todos os seus termos.

As Partes consentem a formalização do Contrato por via eletrónica e a remissão de quaisquer notificações ao endereço de correio eletrónico [contato@urbanitae.com](mailto:contato@urbanitae.com), por esta via tudo isso com a normativa que resulte de aplicação.

### **23. LEGISLAÇÃO E FORO**

O presente Contrato e o acordo que constitui reger-se-ão pelas leis de Espanha. As Partes expressamente submetem-se aos Tribunais e Juízos de Madrid Capital para todas as questões que possam derivar da validade, interpretação ou cumprimento do presente Contrato.

## Anexo I

### Moderate

Equity (E)	23.163.628 €
Previsión de ingresos (i) ①	85.142.729 €
Previsión de costes (C) ②	72.977.620 €
Adquisición ③	15.187.039 €
Construcción ④	42.026.453 €
Desarrollo ⑤	16.699.129 €
Comisión Urbanitae	65.000 €

El escenario moderado contempla una desviación a la alza de los costes de construcción estimados por el gestor. Se considera el impacto positivo del Equity preferente en los costes.

### Favorable Urbanitae

Equity (E)	23.163.628 €
Previsión de ingresos (i) ①	85.142.729 €
Previsión de costes (C) ②	71.959.928 €
Adquisición ③	15.187.039 €
Construcción ④	32.821.162 €
Desarrollo ⑤	23.886.727 €
Comisión Urbanitae	65.000 €

#### Estimated return

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

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.

### Unfavorable

Equity (E)	23.163.628 €
Previsión de ingresos (i) ①	56.655.061 €
Previsión de costes (C) ②	56.792.881 €
Adquisición ③	15.187.039 €
Construcción ④	41.026.453 €
Desarrollo ⑤	514.390 €
Comisión Urbanitae	65.000 €

El escenario desfavorable contempla aumentos de costes y reducciones en precios de venta lo suficientemente altas para llegar a un resultado negativo. Se considera el impacto positivo del Equity preferente en los costes.