

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 (CNMV) ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA).

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 de parte o la totalidad 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 tu 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 sin experiencia

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 por la oferta de crowdfunding en cualquier momento sin tener que justificar su decisión y sin incurrir en penalización. El periodo de reflexión comienza en el momento en que el inversor potencial sin experiencia hace una oferta de inversión o expresa interés y expira cuatro días calendario después de esa fecha.

Los inversores podrán ejercer su derecho de revocación de su inversión enviando un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de 4 días naturales desde el momento en que realizaron su inversión.

En caso de retirada por parte del inversor o inversores, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o alcanzar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

Resumen de la operación

Identificador de la oferta (Código LEI de la Sociedad promotora)	9845001F40076CECEF97
Promotor	Mexto QCO Unipessoal LDA
Nombre del Proyecto	Lisboa Proyecto Tomas Ribeiro II
Identificador del Proyecto	9845001F40076CECEF9700000509
Tipo de oferta e instrumento	Proyecto de Equity: Entrada de los inversores de Urbanitae via Ampliación de Capital
Importe objetivo	1.625.000 €
Plazo límite	27 de septiembre 2026

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

Información del promotor	
Denominación social	MEXTO QCO, UNIPessoal, LDA.
Número de identificación fiscal	514667745
Domicilio social	Avenida António Augusto Aguiar, n.º 27, 1.º Direito, 1050-012 Lisboa, distrito de Lisboa, PORTUGAL
Organización social. Órgano de administración	Gerente: Elson Alexandre Corujeira Angélico
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Sociedad constituida en diciembre de 2017 e inscrita con el NIPC 514667745, siendo su actividad el CAE número 68110. Su objeto social es la compraventa de bienes inmuebles y la reventa de los adquiridos con ese fin, la promoción inmobiliaria, la consultoría, gestión y apoyo a proyectos inmobiliarios y de rehabilitación urbana, el desarrollo de inversiones inmobiliarias, la gestión y arrendamiento de inmuebles propios y de terceros y la explotación de establecimientos inmobiliarios y turísticos.
Número de empleados	013 eadods
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0
Estructura del Capital Social	Sociedade Unipessoal por Quotas (Lda) El capital social es de 100 €, íntegramente desembolsado. Socio único: MEXTO HOLDING AG (Suiza) – 100%
Dirección del dominio de internet	https://mexto.pt/en/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación 2025			
Activo No Corriente	- €	Patrimonio neto	- 24.959,63 €
Activo Corriente	191.980,26 €	Pasivo no corriente	215.279,39 €
Periodificaciones a corto plazo	191.919,57 €	Pasivo corriente	1.660,50 €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Deudas a largo plazo (financiación obtenida)	215.279,39 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60,69 €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.660,50 €
TOTAL ACTIVO	191.980,26 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	191.980,26 €

El promotor del proyecto declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, no se ha omitido ningún dato y la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El promotor del proyecto es el responsable de la elaboración de esta ficha de datos fundamentales de la inversión.

Sociedad vehículo:

Información de la sociedad vehículo	
Denominación social	TERRACOTA OPPORTUNITIES g, S.L.
Número de identificación fiscal	B-22668552
Domicilio social	calle Diego de León 25, Bajo B, C.P. 28006, Madrid.
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único: AJP Accounting, Tax & Legal, S.L.P., representada por Don Álvaro José Pavía Cervera
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según la escritura de constitución de 27 de junio de 2025, otorgada ante el notario de Madrid Don Carlos Pérez Ramos (protocolo n.º 2.873) e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2025 (hoja M-859004, inscripción 1ª), 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	Sociedad Limitada Unipersonal (S.L.U.) El capital social de la SPV es de 3.000 €, dividido en 3.000 participaciones de 1 € cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Socio único: AJP Accounting, Tax & Legal, S.L.P. (100%)
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	- €
TOTAL ACTIVO	3.000 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000 €

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

Os presentamos un nuevo proyecto que consiste en participar en una sociedad gestora para el desarrollo de un edificio residencial prime ubicado en la Rua Tomás Ribeiro, en el centro de Lisboa, Portugal, que se compone de 6 viviendas distribuidas en las plantas 0 a 5, junto con 17 plazas de garaje, gimnasio, jardines y piscina.

El promotor de la oportunidad es Mexto QCO Unipessoal, LDA, que opera bajo la marca Mexto, una promotora inmobiliaria con sede en Lisboa especializada en la rehabilitación y el desarrollo de vivienda prime en el centro de Lisboa.

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

(a)	Importe mínimo de capital que se ha de captar para cada oferta de financiación participativa			
	1.625.000 euros			
	Número de ofertas (públicas o privadas) completadas por el promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa para el proyecto de que se trate			
	Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay

	Ninguna	No aplica	No aplica	No aplica	
(b)	Plazo para alcanzar el objetivo del capital que se ha de captar 27 de septiembre 2026				
(c)	Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de captación capital En caso de no alcanzar el objetivo de fondos tomados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.				
(d)	Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de capital que se menciona en la letra a) No difiere.				
(e)	Importe de los recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de financiación participativa El importe del capital correspondiente al promotor y sus socios tras la entrada de la financiación participativa será equivalente a 7.160.654 €.				
(f)	Modificaciones de la composición del capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa El promotor ejecutará una ampliación de capital, dando entrada a los usuarios de la plataforma en función de su aportación comprometida.				

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos Tipo 1 – Riesgo del proyecto Dentro de los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del proyecto son, sin estar limitados, a: (i) aspectos legales propios de la transacción y/o firma del contrato de préstamo, de licencias a nivel administrativo (ii) el suceso de escenarios adversos con impacto negativo, como el aumento de los costes asociados o la disminución de la renta a percibir. Tipo 2 – Riesgo del sector Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción de la demanda en el sector inmobiliario. Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento El riesgo de que el promotor del proyecto pueda ser sometido a concurso de acreedores y otros sucesos que afecten al proyecto o al promotor del proyecto que resulten en la pérdida de la inversión para los inversores. Dichos riesgos pueden estar causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, que la financiación no encaje con el objeto social, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez. Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado se retrase o que el proyecto incumpla el pago de capital o de intereses. Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente. Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta la finalización del proyecto.
--

Tipo 7 – Otros riesgos

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

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

(a)	Importe total y tipo de valores negociables que se van a ofrecer (a) Nombre del emisor: TERRACOTA OPPORTUNITIES 9, S.L. (b) Descripción: ampliación de capital para la rehabilitación y el desarrollo de un edificio residencial prime en el centro de Lisboa (c) Importe capital: 1.625.000 euros. (d) Devolución del capital después del repago de las obligaciones contraídas por la sociedad.
(b)	Precio de suscripción El importe de los valores negociables asciende a 1.625.000 €
©	Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna No se acepta sobredemanda
(d)	Condiciones de suscripción y pago El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I).
©	Custodia y entrega a los inversores de los valores negociables Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe "Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE.
(f)	Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión (si aplica): No aplica
(g)	Información relativa al compromiso firme de recompra de los valores negociables Descripción del acuerdo de recompra No está previsto, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Accionistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto. Periodo de tiempo para la recompra No aplica
(h)	Tipo de interés e información del vencimiento No aplica Tipo de interés nominal No aplica Fecha desde la que el interés es pagadero:

	No aplica Fechas de pago de intereses: No aplica Fecha de vencimiento (incluyendo amortizaciones intermedias, cuando sea aplicable): No aplica Rendimiento aplicable: No aplica
--	---

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

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

Parte F: Derechos del inversor

(a)	Derechos principales inherentes a los valores negociables Breve descripción de los principales derechos implícitos en los instrumentos, agrupado por grupos, como: (a) derechos a dividendos: Sí (b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto (c) derechos de acceso a la información: Sí (d) derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No (e) derecho a participar en los beneficios del emisor: Sí (f) derecho a participar en el excedente en caso de liquidación: Sí (g) derechos de reembolso: No (h) derechos de conversión: No (i) cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Vehículo.
(b) y ©	Restricciones a las que están sujetos los valores negociables y descripción de cualquier restricción a la negociación El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y de descripción de cualquier restricción se podrán consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.
(d)	Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión

	No es posible a través de la Plataforma
©	En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta suponiendo que se suscriban todos los valores negociables. El acceso a la distribución del capital y derechos de voto después de la ampliación de capital, estarán disponibles en el área privada de cada uno de los usuarios que hubieran suscrito la campaña de financiación. Los derechos de votos se mantendrán después de la ampliación.

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

Proyecto de Equity. No aplica este apartado.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

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

Anexo I