FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

La idoneidad de su experiencia y conocimientos no se ha evaluado necesariamente antes de que se le concediera acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, usted asume plenamente el riesgo que comporta, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido.

Aviso de riesgo

Invertir en este proyecto de financiación participativa entraña riesgos, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido. Su inversión no está cubierta por los sistemas de garantía de depósitos establecidos de conformidad con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo (*). Su inversión no está cubierta por los sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión.

No se trata de un producto de ahorro y recomendamos no invertir más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de financiación participativa.

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Aun cuando pueda venderlos, podría sufrir pérdidas.

_____

(*) Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a los sistemas de garantía de depósitos (DO L 173 de 12.6.2014, p. 149).

(**) Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de marzo de 1997, relativa a los sistemas de indemnización de los inversores (DO L 84 de 26.3.1997, p. 22).

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

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

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

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

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI de la Sociedad promotora)	9598000ACA31L5BWXA89
Promotor	TOP GESTION MADRID, S.L.
Nombre del Proyecto	Málaga | Proyecto Kala II
Identificador del Proyecto	9598000ACA31L5BWXA89000517
Tipo de oferta e instrumento	Proyecto de Equity: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Ampliación de Capital
Importe objetivo	1.800.000 €
Plazo límite	18 de noviembre de 2026

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

Información del Promotor:

Información del Promotor	
Denominación social	TOP GESTIÓN MADRID , SL
Número de identificación fiscal	B-86.831.476
Domicilio social	Calle Príncipe de Vergara, 120, Escalera 3, 1º, 28002 Madrid.
Organización social. Órgano de administración	Administrador único: SAIZA OBRAS Y PROYECTOS L. y D. Óscar Presa Ibáñez, como representante persona física.
Domicilio social órgano de administración	Calle Príncipe de Vergara, 120, Escalera 3, 1º, 28002 Madrid.
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 2 de octubre de 2013, siendo su actividad entre otros el CNAE número 6812.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	3
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) Capital social a fecha 15 de septiembre de 2026: 3.000€ de capital social
Dirección del dominio de internet	https://grupotopgestion.com/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación 2024			
Activo No Corriente	**27.232.984,00 €**	**Patrimonio neto**	**15.560.501,00 €**
Activo Corriente	**100.679.171,00 €**	**Pasivo no corriente**	**32.790.571,00 €**
Existencias	18.060.467,00 €	**Pasivo corriente**	**79.561.083,00 €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.052.025,00 €	Deudas a corto plazo	609.075,00 €
Inversiones financieras a corto plazo	76.834.979,00 €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	58.159,00 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	**4.731.701,00 €**	Otros pasivos corrientes	**78.893.849,00 €**
TOTAL ACTIVO	**127.912.155,00 €**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**127.912.155,00 €**

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2024	
Ingresos de explotación	22.534.497,00 €
Variaciones de existencias	-1.200.790,00 €
Gastos de explotación	15.524.246,00 €
Resultado de explotación	7.010.251,00 €
Impuesto de sociedades	1.688.957,00 €
Resultado neto	8.226.198,00 €

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.

Información de la PropCo:

Información de la PropCo	
Denominación social	DSA REAL ESTATE, SL
Número de identificación fiscal	B-21.801.659
Domicilio social	Calle Príncipe de Vergara, 120, Escalera 3, 1º, 28002 Madrid.
Organización social. Órgano de administración	Administrador único: TOP GESTIÓN MADRID, S.L. y D. Óscar Presa Ibáñez, como representante persona física.
Domicilio social órgano de administración	Calle Príncipe de Vergara, 120, Escalera 3, 1º, 28002 Madrid.
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 27 de marzo de 2025, ante el notario Don Antonio -Luis Reina Gutiérrez, bajo el número 2.559 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 6812.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	1
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) Capital social a fecha 19 de agosto de 2025: 3.000€ de capital social
Dirección del dominio de internet	/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación 2025			
Activo No Corriente	**- €**	**Patrimonio neto**	**3.000,00 €**
Activo Corriente	**3.000,00 €**	**Pasivo no corriente**	**- €**
Existencias	- €	**Pasivo corriente**	**- €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	- €	Deudas a corto plazo	- €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	**3.000,00 €**		**3.000,00 €**
TOTAL ACTIVO	**- €**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**3.000,00 €**

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2025	
Variaciones de existencias	- €
Gastos de explotación	- €
Resultado de explotación	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

Información de la Sociedad Vehículo:

Información de la sociedad Vehículo	
Denominación social	CARRARA PROPERTIES 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Número de identificación fiscal	B-26.905.075
Domicilio social	Calle Diego de León 25 – Bajo B, 28006 Madrid. España
Organización social. Órgano de administración	Administrador único: AJP ACCOUNTING, TAX & LEGAL, S.L.P. y D. Álvaro José Pavía Cervera como representante persona física
Domicilio social órgano de administración	Calle Diego de León 25 – Bajo B, 28006 Madrid. España
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	6 de marzo de 2026, ante el notario Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1.248 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 7020.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) unipersonal Capital social a fecha 6 de marzo de 2026: 3.000€ de capital social
Dirección del dominio de internet	-

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

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

Os presentamos la segunda fase de financiación del Proyecto Kala, una promoción inmobiliaria ubicada en Fuengirola, Málaga, consistente en el desarrollo de 52 viviendas unifamiliares, distribuidas en 7 bloques, con zonas ajardinadas, dos piscinas exteriores, gimnasio, sala multiusos y coworking. El proyecto se ha diseñado aprovechando el desnivel de la parcela y permitiendo que la mayor parte de las viviendas tengan vistas al mar. Tras la primera campaña, cerrada en septiembre de 2025, que permitió la adquisición del suelo y el arranque de la promoción, la aportación de esta nueva fase se destinará a atender el pago aplazado del suelo.

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**

1.800.000 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**

18 de noviembre 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 inversores tras la entrada de la financiación participativa será equivalente a 750.000 € en esta fase. Junto a la primera fase suma un total de 2.000.000 €.

(f) **Modificaciones de la composición del capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa**

	El promotor ejecutará una ampliación de capital, dando entrada a los usuarios de la plataforma en función de su aportación comprometida, asignándoles un 18% del capital social.

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos

Tipo 1 – Riesgo del proyecto

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

Tipo 2 – Riesgo del sector

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

Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento

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

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

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

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

Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma

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

Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión

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

Tipo 7 – Otros riesgos

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

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

(a)	**Importe total y tipo de valores negociables que se van a ofrecer** (a) Nombre del emisor: CARRARA PROPERTIES 5, S.L. (b) Descripción: ampliación de capital para el desarrollo de 52 viviendas en Fuengirola (c) Importe capital: 1.800.000 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 1.800.000 €.
(c)	**Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna**

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

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

(a)	**¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor?** Sí
(b)	**Datos de contacto del gestor de la entidad instrumental** Web: https://www.ajptaxlegal.com/

	Email: inversores@ajptaxlegal.com

Parte F: Derechos del inversor

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

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

Proyecto de Equity. No aplica este apartado.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	**Las tarifas y los costes soportados por el inversor en relación con las inversiones (incluyendo los costes administrativos que resulten de la venta de instrumentos admitidos para la financiación participativa)** 0 €.

(b)	**Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto y, cuando sea aplicable, la entidad instrumental** En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación
(c)	**Cómo y a quién puede dirigir el inversor una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa** En caso de una reclamación sobre la inversión, puede dirigirse por correo electrónico a contacto@urbanitae.com.

ANEXO I

CONTRATO DE INVERSIÓN

DE UNA PARTE

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., sociedad de nacionalidad española, con NIF B-88.393.962 y domicilio en calle Castelló 23, 1º, 28001, Madrid, (en adelante, la "**Plataforma**");

DE OTRA PARTE

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

DE OTRA PARTE

DSA REAL ESTATE, S.L. sociedad de nacionalidad española, con NIF B-21.801.659 y domiciliada en Madrid, Calle Príncipe de Vergara 120, Escalera 3, 1ª planta, puerta 1, 28002 como promotor registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, la "**Propco**").

Y, DE OTRA PARTE

CARRARA PROPERTIES 5, S.L., sociedad de nacionalidad española con NIF B-26.905.075, domiciliada en Calle Diego de León 25, Bajo B, 28006 Madrid (en adelante, la "**Sociedad Vehículo**").

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

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

EXPONEN

I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.

II. Que la Plataforma es una "*plataforma de financiación participativa*" en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el "**Reglamento (UE) 2020/1503**").

III. Que la Propco es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la "*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria"* (CNAE 6812).

IV. Que, así mismo, la Sociedad Vehículo es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la "*promoción inmobiliaria*" (CNAE 6812).

V. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente los "**Inversores**"), van a suscribir una ampliación de capital a ejecutar mediante aportaciones dinerarias en la Sociedad Vehículo. El objetivo de dicha ampliación es (i) la adquisición por parte de la Sociedad Vehículo de participaciones sociales en el marco de una ampliación de capital de la Propco, y (ii) el desarrollo de una promoción inmobiliaria consistente en CINCUENTA Y DOS (52) viviendas unifamiliares, sitas en la parcela TB-052, Fuengirola (la "**Promoción**"), sobre la finca registral número 60.963 del registro de la Propiedad de Fuengirola número 2. (la "**Finca**"), todo ello, en base a una previsión de condiciones económicas y temporales concretas (el "**Proyecto**").

VI. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante su participación de manera indirecta en el capital social de la Propco a través de la entrega de una aportación dineraria (la "**Inversión**"), asumiendo el riesgo y ventura del Proyecto con el fin de obtener, en su caso, los beneficios que se pudieran generar.

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

ESTIPULACIONES

1. OBJETO

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

2. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACTUAL

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

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

3. APORTACIÓN COMPROMETIDA

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

El Inversor, mediante la suscripción del Contrato, se obliga, con sujeción a la Condición Suspensiva descrita en la cláusula 19, a entregar fondos de naturaleza dineraria en concepto de capital social a la Propco, que los acepta (la "**Aportación Comprometida**) en la cuantía que figura en las condiciones particulares que se aportan al presente Contrato como **Anexo I** (las "**Condiciones Particulares**") al objeto de suscribir el número de participaciones sociales de la Sociedad Vehículo (tomando ésta a su vez participación en la Propco) que proporcionalmente le correspondan sobre el Objetivo de Financiación. Todas las participaciones sociales a suscribir serán de la misma serie y clase, y, por tanto, tendrán atribuidos los mismos derechos.

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

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

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

4. COINVERSIÓN

El capital social de la Propco estará participado, además de por la Sociedad Vehículo, por terceros ajenos a la Plataforma (los "**Coinversores**"), que aportará fondos de naturaleza dineraria y/o activos no dinerarios, tales como solares, que faciliten el desarrollo del Proyecto. En caso de que los Coinversores efectúen aportaciones no dinerarias, la valoración de las mismas deberá estar soportada por informes de terceros.

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

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

5. EL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD VEHÍCULO

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

6. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y POLÍTICA DE GASTOS

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

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

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

7. DESINVERSIÓN

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

En caso de que, como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario, en el momento de la Desinversión el precio de venta de cualquier unidad inmobiliaria que integra la Promoción fuera inferior al previsto en el Proyecto, la Propco recabará a través de la Plataforma la autorización de los Inversores para las nuevas condiciones de enajenación. La autorización se entenderá concedida de conformidad con lo previsto en la cláusula 22 ("**Disposiciones Generales**") siguiente.

8. DISTRIBUCIONES

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

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

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

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

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

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

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

9. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LA PROPCO

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

En concreto, sin carácter limitativo, la Propco, una vez adquirida la Finca deberá realizar las siguientes gestiones, directamente o a través de la sociedad gestora que a efectos de realizar dichas gestiones se contrate:

(i) la ejecución, promoción y comercialización de la Promoción en la forma descrita en el Proyecto;
(ii) la gestión global de la Propco (a través del órgano de administración de la misma) desde la firma del presente Contrato incluyendo, entre otras, las siguientes tareas:
    - llevar al día la contabilidad de la misma;
    - liquidar los impuestos que correspondan;
    - convocar, asistir y participar en las juntas generales ordinarias y extraordinarias que se celebren por parte de la sociedad, cuando la Plataforma se lo requiera, para tratar entre otros, asuntos que afecten a la Finca; y
    - proporcionar, a través de la Plataforma, información actualizada en todo momento relativa a los servicios de gestión previstos en el presente apartado, así como cualquier otra información de carácter técnica, financiera o de negocio que pudiera razonablemente solicitar la Plataforma.

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

10. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN A LOS SOCIOS

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

Asimismo, la Plataforma, entre sus obligaciones previstas en el artículo 23.8 del Reglamento (UE) 2020/1503, informará inmediatamente al Inversor de cualquier cambio sustancial en la información que le haya sido transmitida en relación al Proyecto, proporcionada tanto en la web de la Plataforma como en el presente Contrato.

A dichos efectos, se entenderá por cambio sustancial de la información aquella que, no teniendo impacto en la rentabilidad del Proyecto, siempre que no perjudique su viabilidad ni suponga una alteración en detrimento del Inversor, afecte a la estructura de control de las sociedades intervinientes en el mismo, incluso cuando dicha modificación suponga un cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

A estos efectos, la Plataforma se reserva el derecho a realizar en nombre del Inversor los cambios estructurales en el Proyecto que sean precisos en aras de optimizarlo, debiendo informar de cualquier cambio en el espacio creado para cada Inversor del Proyecto en la web de Plataforma, proporcionando un documento de seguimiento del Proyecto donde se explique cómo se va a estructurar finalmente la operación.

11. RELACIONES ENTRE INVERSORES

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

Las Partes se comprometen irrevocablemente a adoptar, una vez se haya cumplido la condición suspensiva contemplada en la cláusula 19, todos aquellos acuerdos societarios de Junta General o del órgano de administración que sean necesarios para llevar a efecto cualquiera de los pactos establecidos en el Contrato y, a tal efecto, en sede de la Sociedad Vehículo, convocar, notificar, y efectuar todas las actuaciones necesarias para que dichos órganos se puedan reunir válidamente mediante medios telemáticos a través de la página web de la Plataforma para la adopción de acuerdos, así como a todos aquellos actos posteriores que sean necesarios o convenientes para la más completa eficacia de los acuerdos por ellos adoptados.

12. ÓRGANO DE ADMNISTRACIÓN DE LA PROPCO. CONFIRGURACIÓN Y ACTUACIÓN

El órgano de administración de la Propco adoptará la forma de un (1) administrador único nombrado por tiempo indefinido, siendo éste TOP GESTIÓN MADRID, S.L., cuyo representante persona física es D. Óscar Presa Ibañez (el **"Órgano de Administración de la Propco"**).

Las Partes acuerdan que el Órgano de Administración de la Propco, salvo que medie el consentimiento previo y por escrito de los Inversores (en la forma indicada en la cláusula 22 ("**Disposiciones Generales**"), en ningún caso podrá adoptar ninguna de las siguientes decisiones: (i) otorgamiento de poderes para actuar en nombre y representación de la Propco que no tengan por objeto la debida ejecución y comercialización de la Promoción; (ii) realización de pagos o transacciones con una entidad vinculada al Órgano de Administración de la Propco, salvo los que se deriven de lo previsto en los contratos de prestación de servicios previstos en el Proyecto, en los estatutos sociales de la Propco (los "**Estatutos Sociales de la Propco**") o en el presente Contrato y (iii) aprobación de gastos o adquisiciones de participaciones sociales no previstos en el presente Contrato.

13. JUNTA GENERAL DE LA PROPCO

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

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

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

14. TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES

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

15. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON LA PROPCO Y LA SOCIEDAD VEHÍCULO

El representante de la Sociedad Vehículo declara que ésta es una sociedad de nacionalidad española, válidamente constituida y existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en fecha 6 de marzo de 2026. El representante de la Sociedad Vehículo declara que la sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El representante de la Propco declara que ésta es una sociedad de nacionalidad española, válidamente constituida y existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en fecha 27 de marzo de 2025. El representante de la Propco declara que la sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

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

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

17. HONORARIOS

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

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

18. NOTIFICACIONES

Las Partes consienten la formalización de este Contrato por vía electrónica y la remisión de cualesquiera

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

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

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

19. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICION SUSPENSIVA

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

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

20. RECLAMACIONES

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

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

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

21. DATOS DE LOS FIRMANTES

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

22. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

23. LEGISLACIÓN Y FUERO

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

ANEXO I

CONDICIONES PARTICULARES

Os presentamos la segunda fase de financiación del **Proyecto Kala**, una promoción inmobiliaria ubicada **en Fuengirola, Málaga,** consistente en el desarrollo de **52 viviendas unifamiliares**, distribuidas en 7 bloques, con zonas ajardinadas, dos piscinas exteriores, gimnasio, sala multiusos y coworking. El proyecto se ha diseñado aprovechando el desnivel de la parcela y permitiendo que la mayor parte de las viviendas tengan vistas al mar. Tras la primera campaña, cerrada en septiembre de 2025, que permitió la adquisición del suelo y el arranque de la promoción, la aportación de esta nueva fase se destinará a atender el pago aplazado del suelo.

El Higuerón es una zona situada entre **Fuengirola** y Benalmádena que ha experimentado un notable crecimiento urbanístico en los últimos años. Cuenta con una ubicación elevada con **vistas al mar**, buena conexión con la autovía A-7 y proximidad al **aeropuerto de Málaga.** Dispone de infraestructuras consolidadas, como el hotel Higuerón Curio Collection by Hilton, que alberga instalaciones deportivas, spa, restaurantes y zonas de coworking. La oferta residencial está compuesta principalmente por viviendas de obra nueva de gama media-alta, incluyendo promociones de apartamentos y villas.

El gestor de esta oportunidad es **TOP GESTIÓN**, una gestora inmobiliaria especializada en el desarrollo de proyectos residenciales. Actualmente, la compañía gestiona una cartera de más de 2.300 viviendas y un volumen de negocio superior a los 1.175 millones de euros, con la promoción inmobiliaria como actividad principal. Su equipo está compuesto por profesionales con amplia experiencia en el diseño, gestión y ejecución de proyectos en distintas fases. En la zona, acumulan un historial de más de 500 viviendas promovidas, tanto ya entregadas como en proceso de desarrollo.

Además de las promociones en el Higuerón, **TOP GESTIÓN** también tiene presencia en otros mercados de la Costa del Sol como Marbella y Málaga. La compañía también desarrolla actividad en otros puntos clave del mercado inmobiliario, como Ibiza, Alicante, Córdoba, Murcia, Madrid y Guadalajara. En línea con su estrategia de crecimiento, tiene previsto seguir ampliando su presencia en localizaciones prime de Andalucía, Madrid y Guadalajara, con el foco puesto en la promoción de viviendas sostenibles, eficientes y con un alto nivel de calidad y diseño.

El Proyecto Kala es la tercera promoción financiada por **TOP GESTIÓN** junto con Urbanitae, tras los proyectos Higuerón TB51 e Higuerón TB65.

El proyecto tiene una estrategia de plusvalías, que consiste en la alianza con el promotor para el desarrollo de la promoción. Las aportaciones de los inversores de Urbanitae se aglutinarán, igual que en la primera fase, en la sociedad vehículo CARRARA PROPERTIES 5, S.L. que posteriormente hará una ampliación de capital en la sociedad promotora del proyecto DSA REAL ESTATE, S.L.

El proyecto contempla la construcción de **52 viviendas unifamiliares** distribuidas en **7 bloques** independientes cuya disposición se ha diseñado para adaptarse al desnivel del terreno, permitiendo que la mayoría de las viviendas disfruten de **vistas al mar**. Todas las viviendas presentan una configuración similar: 3 dormitorios distribuidos en planta sótano, planta baja y primera, así como un jardín privado. En cuanto a las **zonas comunes**, el proyecto contará con **dos piscinas exteriores**, **zonas verdes, gimnasio, sala multiusos y coworking**.

La promoción se dividirá en **dos fases**. Durante la Fase 1 se acometerá el desarrollo de los 4 bloques frontales, que suman 31 viviendas, y las zonas comunitarias. Posteriormente, la Fase 2 completará la ejecución de las 21 viviendas restantes, distribuidas en los 3 bloques traseros.

Sin embargo, la promoción compartirá algunos gastos comunes durante su arranque, puesto que resulta más eficiente en términos de desarrollo comercial y constructivo. Por ese motivo, la liquidación de la inversión en la Fase 1 se producirá con la entrega de algunas de las viviendas correspondientes a la Fase 2. Es decir**, la entrega de la Fase 1, prevista durante los meses 28-32 del proyecto, permitirá a los inversores de Urbanitae recuperar el capital comprometido en el proyecto y parte del rendimiento esperado de la promoción**, y éste se completará con la entrega de la Fase 2, con una previsión de finalización en los meses 40-44.

El suelo sobre el que se desarrolla el conjunto de la promoción fue adquirido en septiembre de 2025 por DSA REAL ESTATE, S.L., sociedad promotora del proyecto, con los fondos captados en la primera campaña y el tramo suelo del préstamo bancario. La compraventa se formalizó con una parte del precio aplazada, y es precisamente ese pago aplazado el que se atenderá con la aportación de los inversores de Urbanitae en esta segunda fase, junto con los gastos corrientes de la promoción.

En cuanto a la **financiación**, el proyecto cuenta con un **tramo suelo ya concedido y dispuesto por una de las principales entidades bancarias a nivel nacional.** Dicho préstamo se novará y se ampliará para financiar la ejecución de los trabajos de obra, una vez se alcance el porcentaje de comercialización requerido por la entidad bancaria.

Desde el punto de vista **comercial,** la elevada ubicación de la promoción dentro de El Higuerón garantiza vistas al mar para la mayoría de las viviendas. El gestor aporta una amplia experiencia en el entorno inmediato, con más de 450 viviendas comercializadas en el Higuerón, de las cuales ya ha entregado 150. La comercialización del proyecto ya está en marcha y se ha encomendado a ON3, empresa con sólida presencia en la zona. Las perspectivas de venta que arroja este arranque comercial son superiores a las contempladas en la Fase 1.

Las **licencias** de obras de las Fases 1 y 2 **están concedidas y el proyecto ha avanzado** de forma notable a nivel técnico y se ha iniciado ya el proceso de licitación de la obra, del que saldrá la contrata encargada de la ejecución. La aportación correspondiente a los inversores de Urbanitae en esta segunda fase será equivalente a 1.800.000 euros.

El gestor se dedica a la gestión integral de la promoción e invierte su propio capital en la operación. **En la primera campaña, cerrada en septiembre de 2025, la aportación se repartió al 80%-20%** entre los inversores de Urbanitae y el gestor respectivamente. **En esta segunda fase, prevista desde el inicio y activada al alcanzar el proyecto un mayor grado de madurez, los inversores de Urbanitae aportan 1.800.000€, los inversores terceros 1.200.000€ y el gestor 750.000€, manteniendo una estructura 80%-20%** entre inversores y gestor en este tramo de capital.

