FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

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

Aviso de riesgo

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

Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión.

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

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

_____

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

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

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

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

Los inversores pueden ejercer el derecho de revocar su inversión enviando un correo electrónico a contacto@urbanitae.com 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)	5299003E4FEEL7UX7S06
Promotor	KIRI AM S.L.
Nombre del Proyecto	Madrid | Proyecto Flex Living San Blas
Identificador del Proyecto	5299003E4FEEL7UX7S06000535
Tipo de oferta e instrumento	Proyecto de Equity: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Ampliación de Capital
Importe objetivo	1.000.000 €
Plazo límite	20 de diciembre de 2026

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

Sociedad promotora:

Información del promotor	
Denominación social	KIRI ASSET MANAGEMENT, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Número de identificación fiscal	B-88231071 (NIF provisional asignado por la AEAT el 02/11/2018)
Domicilio social	C/ Alfonso XII, 20, 3º Izq., 28014 Madrid
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único: D. Ignacio José Bernaldo de Quirós Loring, nombrado por plazo indefinido
Domicilio social órgano de administración	C/ Alfonso XII, 20, 3º Izq., 28014 Madrid
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Gestión de activos inmobiliarios, intermediación en la compraventa de bienes muebles e inmuebles y asesoría financiera vinculada (CNAE 6832). Constituida el 31/10/2018 (escritura nº 2.239).
Número de empleados	1 empleado
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Ninguno
Estructura del Capital Social	3.000 € en 3.000 participaciones de 1 € nominal (prima de creación de 1.500 €), 100% suscritas y desembolsadas por el socio único, D. Ignacio José Bernaldo de Quirós Loring
Dirección del dominio de internet	https://www.linkedin.com/company/kiri-asset-management/home/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación a septiembre de 2026			
Activo No Corriente	**146.266,78 €**	**Patrimonio neto**	**290.461,77 €**
Activo Corriente	**230.800,62 €**	**Pasivo no corriente**	**37.000,00 €**
Existencias	–	**Pasivo corriente**	**49.605,63 €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	67.913,49 €	Deudas a corto plazo	3.007,56 €
Inversiones financieras a corto plazo	5.761,33 €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.598,07 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	156.950,35 €		
TOTAL ACTIVO	**377.067,40 €**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**377.067,40 €**

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a septiembre de 2026	
Variaciones de existencias	–
Aprovisionamientos	-761,52 €
Otros gastos de explotación	-424.210,58 €
Otros Resultados	-100,00 €
Resultado de explotación	8.303,34 €
Gastos financieros	-928,19 €
Resultado antes de impuestos	7.375,15 €

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.

PropCo:

Información de la Propco	
Denominación social	SAN BLAS KIRI, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Número de identificación fiscal	B-05633557
Domicilio social	C/ Alfonso XII, 20, 6º Dcha., 28014 Madrid
Organización social. Órgano de administración	Dos Administradores Solidarios, nombrados por tiempo indefinido: D. Jesús Sánchez-Quiñones Campuzano y D. Pablo Llantada Recalde
Domicilio social órgano de administración	C/ Alfonso XII, 20, 6º Dcha., 28014 Madrid
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Adquisición, tenencia y arrendamiento de inmuebles, promoción y rehabilitación inmobiliaria y compraventa de inmuebles propios (CNAE 6820). Constituida el 18/09/2026 (protocolo nº 4.162); inscrita en el RM de Madrid, hoja M-899064.
Número de empleados	Ninguno
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Ninguno
Estructura del Capital Social	3.000 € en 3.000 participaciones de 1 € nominal, 100% suscritas y desembolsadas por el socio único, KIRELLIN 54, S.L. (NIF B-21986690)
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación			
Activo No Corriente	**- €**	**Patrimonio neto**	**3000 €**
Activo Corriente	**3000 €**	**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 equivalente	**- €**	Otros acreedores	- €
TOTAL ACTIVO	**3000 €**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**3000 €**

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

Sociedad vehículo:

Información de la sociedad vehicular	
Denominación social	ATLAS OPPORTUNITIES 2, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Número de identificación fiscal	B-88697008
Domicilio social	C/ Diego de León, 25, Bajo B, 28006 Madrid
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único: AJP ACCOUNTING, TAX & LEGAL, S.L.P. (NIF B-86879418), nombrado por tiempo indefinido; representante persona física: D. Álvaro-José Pavía Cervera
Domicilio social órgano de administración	C/ Diego de León, 25, Bajo B, 28006 Madrid
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Objeto social amplio: consultoría y estudios empresariales, inversión en participaciones y valores, promoción inmobiliaria y explotación de inmuebles, entre otros (CNAE 7020). Constituida el 05/05/2026 (protocolo nº 2.444); inscrita en el RM de Madrid, hoja M-887906.

Número de empleados	Ninguno
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Ninguno
Estructura del Capital Social	3.000 € en 3.000 participaciones de 1 € nominal, 100% suscritas y desembolsadas por el socio único, AJP ACCOUNTING, TAX & LEGAL, S.L.P.
Dirección del dominio de internet	https://www.ajptaxlegal.com/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación			
Activo No Corriente	- €	**Patrimonio neto**	3000 €
Activo Corriente	3000 €	**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	**3000€**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**3000 €**

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

Os presentamos un nuevo proyecto: **Proyecto Hellín 54,** que consiste en la adquisición de un edificio residencial situado en la Avenida de Hellín 54, en el distrito de San Blas–Canillejas (Madrid), para su reconversión —mediante cambio de uso a terciario hospedaje— en un activo flex living de 82 unidades y 14 plazas de aparcamiento, su puesta en operación y estabilización, y su posterior venta. El promotor del proyecto es Kiri Asset Management (Kiri AM), especializado en el reposicionamiento de activos y cambios de uso. Por su parte, el activo será explotado por un operador especializado en alojamientos de media y corta estancia, en virtud de un contrato de arrendamiento con renta variable sobre el GOP y renta mínima garantizada. Por último, se procederá a la estabilización del activo seguida de la desinversión mediante su venta.

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**

2.000.000 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**

20 de diciembre 2026. De no alcanzarse el objetivo de capital que se ha de captar en el plazo inicialmente previsto, este podrá prorrogarse hasta el 20 de enero, informándose de ello a través de la página web de la Plataforma

(c)	**Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de captación capital** En caso de no alcanzarse el importe objetivo dentro del plazo previsto, se cancelaría la oferta de financiación participativa y los compromisos de los inversores, reembolsándose los importes pagados por los inversores en un plazo máximo de 5 días hábiles desde la fecha de cancelación de la oferta, sin coste alguno.
(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** Los accionistas del promotor no han comprometido recursos propios en el proyecto (0 EUR, 0%).
(f)	**Modificaciones de la composición del capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa** No hay modificaciones en la composición del capital del promotor.

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: ATLAS OPPORTUNITIES 2, S.L. (b) Descripción: ampliación de capital para la adquisición de un terreno en Vallecas, Madrid. (c) Importe capital: 1.000.000 euros. (d) Devolución del capital después del rembolso de las obligaciones contraídas por la sociedad.
(b)	**Precio de suscripción** El importe de los valores negociables asciende a 1.000.000 €
(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?** N/A
(b)	**Datos de contacto del gestor de la entidad instrumental** Web: N/A Email: N/A

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 correcto electrónico a contacto@urbanitae.com.

ANEXO I

Contrato de Inversión

CONTRATO DE INVERSIÓN

DE UNA PARTE

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº 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

SAN BLAS KIRI, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-05633557 y domicilio en calle Alfonso XII número 20, 6º derecha, 28014, Madrid, registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, la "**Propco**").

Y, DE OTRA PARTE

ATLAS OPPORTUNITIES 2, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-88697008 y domicilio en calle Diego de León 25, bajo B, 28006, Madrid, registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, el "**Sociedad Vehículo**").

La Propco 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 6832).

IV. Que, así mismo, la Sociedad Vehículo es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la "*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*" (CNAE 6832).

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 un proyecto inmobiliario consistente en la adquisición de un edificio existente con licencia residencial de 3.137 m² construidos y su rehabilitación y conversión en un activo de flex living/hospitality de 82 unidades con 14 plazas de aparcamiento, sita en la Avenida de Hellín, número 54, San Blas (Madrid), que está previsto que se adquiera por la PropCo formalizándose dicha adquisición en escritura pública (la "**Finca**"), su explotación mediante arrendamiento operacional y su posterior venta como un único activo. 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

0. 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.

1. 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.

2. 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 18, a entregar fondos de naturaleza dineraria en concepto de capital social a la Sociedad Vehiculo, 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 de 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.

3. COINVERSIÓN

El capital social de la Propco estará participado por un tercero ajeno a la Plataforma (el "**Coinversor**") y que aportará fondos de naturaleza dineraria y/o activos no dinerarios, que faciliten el desarrollo del Proyecto. En caso de que el Coinversor efectúe aportaciones no dinerarias, la valoración de las mismas deberá estar soportada por informes de terceros. El Coinversor ostentará una participación mayoritaria en la Propco.

A fin de regular las relaciones entre el Coinversor 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 el Coinversor.

4. EL ÓRGANO 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 este AJP ACCOUNTING, TAX & LEGAL S.L.P., representada por D. Álvaro Pavía Cervera en su condición de representante persona física (el "**Órgano de Administración de la Sociedad Vehículo**").

5. 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 rehabilitación, explotación y comercialización de la Finca 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 del Proyecto, 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 el Proyecto; (iv) gastos e impuestos derivados de la comercialización de la Finca; (v) honorarios de administración relacionados con el Proyecto; (vi) comisiones abonadas a intermediarios correspondientes para la adquisición y/o transmisión de la Finca; (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.

6. 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 Finca objeto del Proyecto (la "**Desinversión**") en un horizonte temporal limitado. El Inversor autoriza a la Propco a la enajenación de la Finca en cualquier momento del desarrollo del Proyecto 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 la Finca fuera inferior al Precio de Venta Base (tal y como se define en la cláusula 12), 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 21 ("**Disposiciones Generales**") siguiente.

7. 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.

8. 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:

(i) la ejecución, explotación y comercialización del Proyecto en la forma descrita en el mismo;
(ii) la gestión global de la sociedad adquiriente y tenedora de la Finca (la Propco) 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 la Finca 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) el contrato de gestión y comercialización del Proyecto, 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 la Finca.

9. 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.

10. RELACIONES ENTRE INVERSORES

En caso de discordancia entre lo dispuesto en el presente Contrato y los Estatutos, 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 18, 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, 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.

11. ÓRGANO DE ADMNISTRACIÓN DEL PROPCO. CONFIRGURACIÓN Y ACTUACIÓN

El órgano de administración de la Propco adoptará la forma de dos administradores solidarios, siendo estos D. Jesús Sánchez-Quiñones Campuzano y D. Pablo Llantada Recalde (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 19 ("**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 del Proyecto; (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.

12. 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 la Finca que sea propuesta por la Propco y la Sociedad Vehículo a las Juntas Generales de la Propco y la Sociedad Vehículo siempre y cuando su transmisión resulte en un precio de venta neto igual o superior al importe resultante de aplicar un múltiplo mínimo de 1,21x y una tasa interna de retorno (TIR) mínima del 21 % sobre los importes aportados a la PropCo y que figura en las Condiciones Particulares (el "**Precio de Venta Base**"). En caso de que el precio de venta ofrecido fuera inferior al Precio de Venta Base, los Inversores no estarán obligados a votar a favor de la enajenación, que únicamente podrá aprobarse con las mayorías legal o estatutariamente exigibles, previa autorización de los Inversores recabada a través de la Plataforma conforme a lo previsto en la cláusula 6.

13. 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.

14. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON 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 con fecha 5 de mayo 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 18 de septiembre de 2026. 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 inmobiliarios anteriores, tratándose por tanto de una sociedad destinada únicamente al desarrollo del Proyecto. 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, comprendiendo éste por tanto la adquisición, rehabilitación, explotación y comercialización de la Finca.

15. 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.

16. HONORARIOS

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

- **Comisión por proyecto**: Una vez formalizada la ampliación de capital, 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.

17. 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).

18. 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 las siguientes condiciones suspensivas (conjuntamente, la "**Condición Suspensiva**"): (i) que se alcance de forma preceptiva el Objetivo de Financiación del Proyecto en el plazo establecido en la Plataforma; y (ii) que, a más tardar el 31 de diciembre de 2026 (o el 31 de enero de 2027, en caso de prórroga conforme al acuerdo marco suscrito entre la Plataforma, la Propco, la Sociedad Vehículo y el socio gestor del Proyecto), se hayan cumplido, o hayan sido renunciados por la Plataforma, los siguientes hitos: (a) la obtención por la Propco de la licencia de obras necesaria para la rehabilitación de la Finca; (b) la obtención de un presupuesto de obra definitivo emitido por la constructora designada, con mediciones cerradas y definitivas; y (c) la obtención de la financiación bancaria del Proyecto. 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 o no se cumplen (ni se renuncian) los hitos anteriores en el plazo indicado, o si por cualquier otra causa no llegara a formalizarse la entrada de la Sociedad Vehículo en el capital social de la Propco, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin eficacia alguna, y la Plataforma ordenará a la entidad de pago la devolución íntegra al Inversor de los importes que, en su caso, hubiera aportado, sin deducción alguna y sin que el Inversor pueda reclamar compensación o indemnización adicional de ningún tipo a la Plataforma en virtud de dicha resolución. En consecuencia, la Plataforma quedará libre de toda obligación en relación al Contrato.

19. 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.

20. 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.

21. 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, en su caso, se deriven de las operaciones contempladas en el Contrato (incluidas las ampliaciones de capital de la Sociedad Vehículo y de la Propco) correrán a cargo de la Propco,

conforme a lo previsto en la cláusula 5. El mero otorgamiento del Contrato no generará gastos ni impuestos 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.

22. 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 un nuevo proyecto: Proyecto Flex Living San Blas, consiste en la adquisición de un edificio existente situado en la Avenida de Hellín 54, en el distrito de San Blas–Canillejas (Madrid), para su reconversión —mediante cambio de uso a terciario hospedaje— en un activo flex living de 82 unidades y 14 plazas de aparcamiento, con una superficie total construida de 3.137 m², distribuida en 2.518 m² sobre rasante y 619 m² bajo rasante.

El gestor con el que los inversores de Urbanitae invertirán en esta operación es KIRELLIN 54, S.L., sociedad vinculada a Kiri Asset Management (Kiri AM), una firma de gestión de activos inmobiliarios multifamily especializada en el reposicionamiento de activos mediante cambios de uso, con especial foco en la transformación de inmuebles en alojamientos flexibles (flex living), residencias de estudiantes y activos residenciales. El equipo gestor de Kiri AM ha participado a lo largo de su trayectoria en operaciones inmobiliarias por un volumen superior a 3.000 millones de euros.

El proyecto sigue una estrategia de creación de valor basada en la adquisición del activo, el cambio de uso, la reforma integral del edificio, su puesta en operación y estabilización, y su posterior venta a un inversor institucional o family office. El plazo estimado de la inversión es de 26 a 30 meses.

El activo constará de 82 unidades en-suite completamente equipadas, distribuidas entre la planta baja (19 unidades) y tres plantas superiores (21 unidades por planta), complementadas por 14 plazas de aparcamiento en sótano y amplias zonas comunes. El activo será explotado por un operador especializado en alojamientos de media y corta estancia, en virtud de un contrato de arrendamiento a largo plazo con renta variable sobre el GOP y renta mínima garantizada, lo que proporciona visibilidad sobre los ingresos del activo y refuerza su atractivo de cara a la venta.

El sponsor aporta el 20% del equity del proyecto, demostrando una clara alineación de intereses con los inversores y el proyecto.

La operación se estructura mediante una ampliación de capital por un importe total de 7.815.000 € (Equity total). Los inversores de Urbanitae aportarán 6.252.000 € (80% del Equity total) a través de ATLAS OPPORTUNITIES 2, S.L., que a su vez suscribirá la ampliación de capital de SAN BLAS KIRI, S.L., y el socio gestor contribuirá con los 1.563.000 € restantes (20% del Equity total). Adicionalmente, el proyecto contará con financiación bancaria por encima del 50% del total de los costes del proyecto. La entrada de los inversores de Urbanitae está condicionada a (i) la obtención definitiva de la licencia de obras, (ii) la obtención del presupuesto de obra definitivo y (iii) el cierre de la financiación bancaria, en los términos y plazos previstos en la cláusula 18 del Contrato. Si dichas condiciones no se cumplen (ni se renuncian) en plazo, el Contrato quedará resuelto y se devolverán íntegramente a los inversores los importes que, en su caso, hubieran aportado. El Precio de Venta Base a efectos de la cláusula 12 del Contrato es un precio de venta neto igual o superior al importe resultante de aplicar un múltiplo mínimo de 1,21x y una tasa interna de retorno (TIR) mínima del 21 % sobre los importes aportados a la PropCo.

La distribución de retornos (o cascada de distribución) será estrictamente pro-rata a la participación en el capital social de la PropCo, siendo compatible con el management fee y el fee de desinversión del Sponsor en su calidad de gestor del Proyecto.