

**Programa URBIX de Incentivos  
por Tramo de Inversión con la denominación comercial  
URBIX Capital Multiplier**

**1. Objeto, ámbito de aplicación y principio de no discriminación**

En virtud del presente documento se regula el **Programa URBIX de Incentivos por Tramo de Inversión** (en adelante, el **“Programa o URBIX Capital Multiplier”**), cuyo objeto es establecer las condiciones específicas aplicables a las bonificaciones que URBIX PSFP, S.L. (en adelante, **“URBIX”**), entidad autorizada y supervisada como **proveedor de servicios de financiación participativa** por la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)**, podrá abonar a los inversores registrados en su plataforma de financiación participativa, en atención exclusiva al importe efectivamente invertido por cada uno de ellos en proyectos individuales publicados en dicha plataforma.

El Programa será de aplicación a todos aquellos inversores que hayan completado correctamente el proceso de alta y registro en la plataforma de URBIX, que mantengan una cuenta operativa en la entidad de pago colaboradora y que cumplan, en todo momento, los requisitos establecidos en las **Condiciones Generales de Servicios de Financiación Participativa de URBIX PSFP, S.L.** (en adelante, las **“Condiciones Generales”**), sin perjuicio de las exclusiones previstas en las cláusulas siguientes y de las limitaciones derivadas de la normativa española y europea aplicable en materia de financiación participativa, protección del inversor y prevención de blanqueo de capitales.

URBIX declara expresamente que la aplicación del Programa se llevará a cabo bajo un **principio de no discriminación**, de modo que **no se establecerán diferencias de trato entre inversores basadas en su patrimonio total, antigüedad en la plataforma, nacionalidad, residencia o cualesquiera otras circunstancias personales ajenas a los criterios objetivos del Programa**. Únicamente se reconocerán diferencias de tratamiento económico derivadas de la pertenencia de cada inversión a **uno u otro tramo de importe**, conforme a lo previsto en la cláusula 3 y dentro de los márgenes permitidos por la normativa aplicable y por la CNMV.

**1.1. Exclusiones del Programa**

Quedan expresamente excluidas de la posibilidad de acogerse al Programa, y por tanto no podrán percibir las bonificaciones reguladas en el mismo, las personas físicas o jurídicas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos. En primer lugar, los socios de URBIX PSFP, S.L., así como los socios de cualesquiera entidades que se consideren relacionadas o vinculadas a URBIX a efectos mercantiles, societarios o de control. En segundo lugar, los miembros de los órganos de administración, los consejeros, directivos y, en general, quienes ostenten cargos de gestión o representación en URBIX PSFP, S.L. o en entidades relacionadas o vinculadas a ésta.

Asimismo, quedan excluidos los empleados de URBIX PSFP, S.L. y de las entidades relacionadas o vinculadas, con independencia de la modalidad contractual que les resulte aplicable (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, contratos indefinidos, temporales, de interinidad, de prácticas o de formación), así como las personas que se encuentren en período de prueba o desarrollando prácticas profesionales en dichas entidades. Igualmente, se considerarán excluidos los proveedores de URBIX PSFP, S.L. y de las entidades relacionadas o vinculadas que mantengan con éstas contratos vigentes de prestación de servicios, suministro o colaboración, mientras tales contratos se encuentren en vigor.

También quedarán excluidos los familiares, en primer y segundo grado de consanguinidad o afinidad, de cualquiera de las personas mencionadas en los párrafos anteriores. A estos efectos se entenderán incluidos, en todo caso, el cónyuge o pareja asimilable conforme a la normativa española aplicable, los ascendientes, los descendientes y los hermanos de dichas personas, así como el cónyuge o pareja de los hermanos.

La exclusión operará incluso en aquellos supuestos en los que la persona afectada no ostente una participación económica directa en el capital de URBIX ni mantenga una relación contractual vigente, y se extenderá a cualquier situación en que exista, a juicio razonado de URBIX y con respeto a los principios de gestión de conflictos de interés supervisados por la CNMV, una vinculación indirecta, histórica, residual o de otra naturaleza que pueda generar un **potencial conflicto de interés** o comprometer los principios de independencia, transparencia y trato equitativo entre inversores.

### 1.2. Resolución de dudas y conflictos de interés

En aquellos casos en que exista duda razonable acerca de si una persona se halla incursa en alguna de las causas de exclusión contempladas en la cláusula anterior, o cuando se plantea la existencia de un posible conflicto de interés que pudiera afectar a la aplicación del Programa, URBIX procederá a analizar la situación concreta de conformidad con lo dispuesto en su **Política de Conflictos de Interés**, elaborada y aplicada en el marco de la normativa española y europea de financiación participativa y bajo la supervisión de la CNMV, la cual forma parte integrante de la documentación contractual que regula la relación con los inversores.

Cualquier inversor, o potencial inversor, que sospeche o considere que pudiera encontrarse, directa o indirectamente, en alguno de los supuestos descritos, vendrá obligado a comunicarlo a URBIX con carácter previo a la realización de cualquier inversión a la que pudiera resultar de aplicación el Programa. URBIX evaluará la información facilitada y podrá requerir al inversor la aportación de documentación adicional o aclaraciones que estime necesarias para determinar la procedencia o improcedencia de la aplicación de las bonificaciones, pudiendo denegar su aplicación cuando, a su juicio fundamentado, exista un riesgo de conflicto de interés contrario a los criterios de la CNMV o a la normativa aplicable.

En caso de apreciarse la existencia de un conflicto de interés actual o potencial, o de verificarse el encuadramiento de la persona en alguno de los supuestos de exclusión, URBIX estará facultada para denegar la aplicación del Programa respecto de las inversiones afectadas, sin perjuicio de que el inversor pueda seguir participando en los proyectos de la plataforma en los términos ordinarios previstos en las Condiciones Generales, siempre que no concurra otra causa legal o reglamentaria que lo impida.

## 2. Prevalencia de las Condiciones Generales

El presente Programa se integra en el conjunto de documentos que conforman la **relación contractual entre URBIX y el inversor**, en el contexto de la prestación de servicios de financiación participativa regulados por la normativa española y europea bajo la supervisión de la CNMV, y tiene naturaleza complementaria respecto de las Condiciones Generales.

En consecuencia, el Programa deberá interpretarse siempre de forma sistemática y coherente con lo dispuesto en las Condiciones Generales y en la normativa española aplicable (incluyendo, en su caso, el Reglamento (UE) relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas y su normativa de desarrollo). En caso de discrepancia, contradicción o solapamiento entre lo previsto en este Programa y el contenido de las Condiciones Generales, **prevalecerá en todo caso lo dispuesto en las Condiciones Generales**, manteniendo el Programa un carácter subordinado a las mismas.

## 3. Estructura de inversión y tramos de incentivos

El Programa se articula sobre la base de una estructura de **tramos de inversión**, en virtud de la cual a cada nivel de importe invertido en un proyecto concreto se asocia un determinado **porcentaje de bonificación** a favor del inversor. Dichos tramos, así como los porcentajes de bonificación correspondientes a cada uno de ellos, serán definidos y publicados por URBIX en la documentación comercial e informativa de la plataforma y en la ficha de cada proyecto,

pudiendo ser actualizados por URBIX en función de su política interna, de las condiciones de mercado y de las eventuales recomendaciones o criterios de las entidades reguladoras.

La aplicación de los tramos se realiza de forma estrictamente proyecto a proyecto, de manera que el volumen invertido en un determinado proyecto no se suma ni acumula al volumen invertido en otros proyectos a los efectos del cálculo del tramo aplicable. Ello implica que un mismo inversor puede recibir, para proyectos distintos, bonificaciones encuadradas en tramos diferentes, en función del importe que haya decidido destinar individualmente a cada uno de ellos, sin que ello suponga trato discriminatorio alguno.

Cualquier modificación que URBIX pudiera introducir en el futuro en los tramos de inversión o en los porcentajes de bonificación tendrá carácter no retroactivo, de modo que no afectará a las inversiones ya formalizadas ni a las bonificaciones ya devengadas al amparo de las condiciones vigentes en el momento de la inversión, sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, fueran exigidos por cambios normativos o por requerimientos de la CNMV.

#### 4. Cálculo del incentivo y momento de devengo

En cada proyecto concreto, el inversor quedará encuadrado en uno de los tramos de inversión previstos en el Programa en función exclusiva del importe que destine a dicho proyecto, sin que sean relevantes, a estos efectos, las inversiones que hubiera realizado con anterioridad o que pudiera realizar con posterioridad en otros proyectos. De este modo, la bonificación correspondiente se determinará individualmente para cada proyecto, garantizando la independencia de los incentivos generados en cada uno de ellos.

A título meramente ilustrativo, un inversor que participe con 30 000 EUR en un determinado proyecto podría situarse, en su caso, en un tramo que dé derecho a una bonificación del 0,5 %, mientras que el mismo inversor, al destinar 150 000 EUR a otro proyecto distinto, podría situarse en un tramo que dé derecho a una bonificación del 1,5 %. En ambos casos, las bonificaciones derivadas de cada proyecto se consideran plenamente autónomas entre sí y no se ven afectadas por la evolución de las inversiones en otros proyectos.

El incentivo se calculará exclusivamente sobre la operativa de intermediación desarrollada por URBIX en relación con el proyecto concreto, conforme a los criterios y condiciones establecidos en las Condiciones Generales, en la ficha o documentación específica del proyecto y en la normativa española de financiación participativa, sin que en ningún caso pueda entenderse que afecta a las comisiones, honorarios o costes legalmente establecidos o informados al inversor.

A estos efectos, se entenderá que el importe de la inversión queda definitivamente meritado para el cálculo del incentivo en el plazo máximo de tres (3) días hábiles contados desde la fecha en que se produzca la firma del contrato de financiación con el promotor inmobiliario ante Notario en España, momento a partir del cual, y siempre que se hayan cumplido el resto de requisitos aplicables, nacerá a favor del inversor el derecho a la bonificación correspondiente al tramo en que se encuadre su inversión, sin perjuicio de las verificaciones operativas y de cumplimiento normativo que resulten necesarias.

La bonificación regulada en el marco del Programa tiene en todo caso la naturaleza de bonificación puntual ("one shot") vinculada a la concreta inversión efectuada en el proyecto de que se trate. En ningún supuesto podrá entenderse que constituye un tipo de interés, ni una rentabilidad periódica, ni una remuneración recurrente, continuada o garantizada sobre el capital invertido. El inversor reconoce y acepta que el incentivo no altera el perfil de riesgo

intrínseco del proyecto ni las condiciones económicas de la financiación, que seguirán siendo exclusivamente las recogidas en la documentación contractual de dicho proyecto y en las Condiciones Generales, conforme al marco regulatorio supervisado por la CNMV.

## 5. Disponibilidad y disposición de fondos

Una vez devengada y calculada la bonificación correspondiente, URBIX procederá a transferir el importe de la misma a la cuenta virtual que el inversor mantenga abierta en la entidad de pago colaboradora establecida y autorizada en la Unión Europea (actualmente, Lemonway), de acuerdo con lo previsto en las Condiciones Generales, en la normativa española y europea de servicios de pago y en las directrices de la CNMV en materia de salvaguarda de fondos.

Desde el momento en que la bonificación quede ingresada en dicha cuenta virtual, pasará a tener la consideración de saldo disponible a favor del inversor. Éste podrá, de conformidad con los procedimientos operativos descritos en las Condiciones Generales y en la plataforma de URBIX, solicitar la retirada de la bonificación, ordenando una transferencia a su cuenta bancaria vinculada en España o en el Espacio Económico Europeo, o bien optar por mantener el saldo en la cuenta virtual y destinarlo, total o parcialmente, a la financiación de nuevos proyectos publicados en la plataforma.

En este último caso, la nueva inversión que se realice con cargo a dicho saldo quedará sometida, a todos los efectos, a la estructura de tramos y bonificaciones prevista en el presente Programa, como si se tratase de cualquier otra inversión, atendiendo al importe que se destine al nuevo proyecto. El ejercicio de cualquiera de estas opciones por parte del inversor no afectará ni alterará los incentivos ya devengados con anterioridad, ni modificará los derechos y obligaciones asumidos en virtud de los contratos de financiación firmados con los distintos promotores inmobiliarios, que seguirán rigiéndose por sus propios términos, por las Condiciones Generales y por la normativa española aplicable.

## 6. Naturaleza fiscal y jurídica de los incentivos

Los incentivos contemplados en el presente Programa consisten en cantidad bruta expresadas en forma de porcentaje sobre la cantidad total invertida por el inversor en un proyecto concreto, calculadas de acuerdo con el tramo de inversión que le resulte aplicable en cada caso. Estos importes estarán sometidos al régimen fiscal que resulte de aplicación en la jurisdicción de residencia fiscal del inversor, y, en el caso de inversores residentes fiscales en España, se someterán al tratamiento previsto en la normativa tributaria española que resulte vigente en cada momento.

El inversor será el único responsable de analizar el tratamiento fiscal que corresponda a las bonificaciones percibidas, así como de cumplir con todas las obligaciones de declaración, ingreso y regularización que impongan las autoridades tributarias competentes. URBIX no proporciona asesoramiento fiscal individualizado ni se hace responsable de las consecuencias que pudieran derivarse del incumplimiento, por parte del inversor, de sus obligaciones fiscales en España o en cualquier otra jurisdicción.

Desde un punto de vista jurídico, la percepción de incentivos en el marco del Programa no implica ni genera en ningún caso la existencia de una relación de carácter laboral, profesional, mercantil, societario o de agencia entre URBIX y el inversor, distinta de la relación ya regulada en las Condiciones Generales, que se basa en la prestación de servicios de financiación participativa sometidos a la supervisión de la CNMV. La condición del inversor seguirá siendo, exclusivamente, la de usuario de la plataforma y parte en los contratos de financiación con los promotores inmobiliarios, en los términos que se detallen en cada uno de dichos contratos.

## 7. Decisión de inversión y asunción de riesgos

Cada inversor tendrá acceso, a través de la plataforma de URBIX, a la información esencial relativa a cada proyecto, incluyendo, entre otros extremos, los riesgos asociados, la estructura de la operación, las garantías (en su caso) y las

principales características económicas, todo ello de conformidad con las exigencias de transparencia y de información al inversor establecidas por la normativa española y europea y por la CNMV.

La decisión de invertir corresponderá **exclusiva y soberanamente al inversor**, quien declara actuar de forma libre, voluntaria e informada, tras haber analizado el contenido de la documentación disponible y valorado su propia tolerancia al riesgo. La eventual aplicación del Programa y la percepción de una bonificación en virtud del mismo **no alteran ni modifican** el régimen de riesgos inherente a la operación de financiación, que seguirá siendo el descrito en las Condiciones Generales, en la ficha del proyecto y en el resto de la documentación contractual asociada. La bonificación tiene carácter accesorio y no constituye, en ningún caso, garantía de recuperación del capital invertido ni de obtención de una rentabilidad mínima.

#### **8. Vigencia, aceptación y modificaciones del Programa**

El Programa entrará en vigor en la fecha que determine URBIX y permanecerá vigente mientras no sea modificado o dejado sin efecto por ésta, lo que podrá realizarse en cualquier momento, respetando en todo caso los derechos ya consolidados de los inversores respecto de las inversiones realizadas y de los incentivos devengados con arreglo a la versión del Programa en vigor en el momento de la inversión, y sin perjuicio de las adaptaciones que pudieran resultar obligatorias como consecuencia de cambios normativos o de criterios de la CNMV.

La participación del inversor en cualquier proyecto en el que, de acuerdo con la estructura de tramos vigente, le resulte aplicable una de las bonificaciones previstas, supondrá la **plena aceptación** del contenido del presente Programa, sin perjuicio de la aceptación previa y necesaria de las Condiciones Generales, que seguirá siendo requisito indispensable para operar en la plataforma. En caso de conflicto interpretativo entre el Programa y las Condiciones Generales, prevalecerá lo dispuesto en estas últimas, en el marco de la normativa española aplicable y bajo la supervisión de la CNMV.

#### **9. Ley aplicable y jurisdicción**

El presente Programa, así como cualquier relación, conflicto o controversia que pudiera derivarse de su interpretación, cumplimiento, ejecución, resolución o validez, se regirá e interpretará de conformidad con el **Derecho español**, con expresa exclusión de cualquier norma sobre conflicto de leyes que pudiera determinar la aplicación de una legislación distinta.

Sin perjuicio de los derechos irrenunciables que pudieran corresponder a los inversores que tengan la condición de consumidores conforme a la normativa española y europea de defensa de consumidores y usuarios, URBIX y el inversor acuerdan someter cualquier controversia que pudiera surgir en relación con el Programa, con las Condiciones Generales o con las inversiones realizadas a través de la plataforma, a la **jurisdicción exclusiva de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona (España)**, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.