

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE EL CLUB DE INVERSORES UNIBO

El presente documento le proporciona información básica acerca del funcionamiento del Club de Inversores Unibo.

¿Qué es el Club de Inversores Unibo?

El Club de Inversores Unibo es un club creado para promover, canalizar y monitorizar inversiones privadas de profesionales inmobiliarios en la empresa Unibo.

El Club es gestionado por [*], con domicilio en [*], registrada en el Registro Mercantil [*], CIF [*] y correo electrónico [*] (“Gestor”)

El Club no ostenta personalidad jurídica ni ostenta, bajo ningún concepto, la condición de proveedor de servicios de financiación participativa para empresas, ni empresa de servicios de inversión, ni entidad de crédito, ni plataforma de financiación participativa así como no se encuentra adherida a ningún Fondo De Garantía de Inversiones o Fondo de Garantía de Depósitos.

¿Cómo puedo formar parte del Club de Inversores Unibo?

Para poderse unir al Club de Inversores Unibo deberá cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos: (a) Unirse al Club Unibo durante el Plazo Inicial (entre el 08/04/2022 y el 09/05/2022) o cualquier plazo que pueda abrirse posteriormente a través de la web (<https://comercial.holaunibo.com/club-privado-administradores>); (b) Recibir invitación para unirse al Club de Inversores Unibo; (c) Ser un administrador de fincas colegiado, APIs colegiado o socio o empleado del despacho; (d) Facilitar la información que razonablemente pueda ser requerida para asegurar que cumple con los requisitos legales y demás requisitos que pueda considerar necesario el Club de Inversión Unibo; (e) Superar favorablemente el test de cumplimiento para verificar que no existen incompatibilidades legales o conflicto de intereses.

Una vez verificado por el Gestor el cumplimiento de los requisitos, el mismo le comunicará si se acepta o se rechaza su participación en el Club de Inversores Unibo. El Club de Inversores Unibo es un club de inversión de carácter cerrado, por lo que se reserva el derecho de admisión. Ud. no tendrá derecho a reclamar en ningún concepto en caso de no haber sido admitido al Club de Inversores Unibo.

En el caso de que el Gestor le confirme su aceptación como miembro del Club de Inversores Unibo (“Miembro”), Ud. adquirirá su condición de Miembro con la aceptación incondicional e irrevocable al Reglamento del Club y al Reglamento Interno de Conducta el Club (“Términos del Club”). A partir de ese momento, podrá tener acceso al proyecto de inversión en Unibo y, en su caso, participar en la inversión o las inversiones en Unibo que presente el Club de Inversores Unibo a sus miembros.

A continuación, se resume el proceso para evaluar su membresía en el Club de Inversores Unibo:



¿Cómo se gestiona el Club de Inversores Unibo?

Ud. deberá crear una cuenta de usuario en la plataforma Evenfi (<https://web.evenfi.com/es>) a través de la cual se gestionará la evaluación de su membresía en el Club de Inversores Unibo y, en caso de que su admisión fuera aceptada, Ud. podrá realizar la aceptación de los Términos del Club, tener acceso al proyecto de inversión, invertir en Unibo y hacer seguimiento de su inversión en Unibo. Evenfi puede

tener sus propios términos y condiciones y política de privacidad (“Términos de Evenfi”) y le puede requerir para que Ud. acepte los Términos de Evenfi para registrarse en la misma. El Club no se hace responsable de examinar o evaluar dichos Términos de Evenfi y usted acepta utilizarlos bajo su propia responsabilidad. Si tiene alguna pregunta, duda o queja sobre un servicio de terceros, póngase en contacto con el personal de apoyo o de contacto de ese servicio de terceros.

El Club de Inversores Unibo se gestiona por el Gestor, quien se encargará en particular, sin limitación, de (a) gestionar el proceso de admisión, gestión, expulsión y desvinculación de Miembros; (b) proporcionar información a los Miembros; (c) gestionar las inversiones y desinversiones en Unibo; (d) asistir en el seguimiento de las inversiones en Unibo; (e) proporcionar información periódica a los Miembros sobre la inversión o inversiones en Unibo; (f) mediación en conflictos relativos al Club de Inversores Unibo y/o entre Miembros.

El Gestor ejercerá sus funciones en el Club de Inversores Unibo con profesionalidad e independencia y siempre velará por el mejor interés de los Inversores. En el desempeño de dichas funciones, el Gestor no estará sometido a exclusividad. El Gestor se regirá asimismo por el Reglamento del Club de Inversión y el Reglamento Interno de Conducta.

El Gestor no actúa en ningún caso como asesor financiero, jurídico ni fiscal. Los Miembros serán los únicos responsables del riesgo y ventura de las inversiones en las que decida participar, exonerando expresamente al club, sus miembros y el Gestor.

¿Qué inversiones hace el Club de Inversores Unibo y como se efectúan?

El Club de Inversiones Unibo promueve, canaliza y monitoriza inversiones privadas de profesionales inmobiliarios exclusivamente en la empresa Unibo. Una vez aceptada su membresía, podrá tener acceso a información detallada sobre el proyecto de inversión en Unibo.

El Club de Inversores Unibo realizará sus inversiones de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. Intención de invertir en el proyecto de inversión. Una vez los Miembros haya podido revisar la información detallada sobre el proyecto de inversión en Unibo, los Miembros deberán informar al Gestor sobre su voluntad de invertir y el importe.
2. En caso de haber obtenido la cantidad mínima de la inversión y, en consecuencia, poder proceder con la inversión, el Gestor iniciará los trámites necesarios para la inversión en Unibo, según se describe en el Reglamento de Inversión y se resume a continuación.

Las inversiones a las Entidades Invertidas se canalizarán a través de [*], un vehículo inversor creado al efecto, el cual tendrá como única actividad la instrumentación de las inversiones y, salvo en los casos previstos en el Reglamento del Club.

El Vehículo Inversor suscribirá entre éste y cada uno de los Miembros que decida invertir un contrato de cuentas en participación, por el cual éstos aportarán al Vehículo Inversor la cantidad objeto de su inversión en el proyecto de inversión de Unibo.

Los desembolsos de las cantidades correspondientes a las inversiones deberán realizarse, en cualquier caso a través de la plataforma Evenfi y los pagos se gestionarán a través de MangoPay en virtud del acuerdo suscrito entre MangoPay y cada uno de los Miembros. MangoPay puede tener sus propios términos y condiciones y política de privacidad (“Términos de Evenfi”) y le puede requerir para que Ud. acepte los Términos de MangoPay para registrarse en la misma. El Club no se hace responsable de examinar o evaluar dichos Términos de MangoPay y usted acepta utilizarlos bajo su propia

responsabilidad. Si tiene alguna pregunta, duda o queja sobre un servicio de terceros, póngase en contacto con el personal de apoyo o de contacto de ese servicio de terceros.

3. Formalización de la inversión en el proyecto a través del Vehículo Inversor. El Vehículo Inversor suscribirá el correspondiente pacto entre socios con Unibo, desembolsará la aportación en el marco del aumento de capital aprobado por el vehículo inversor y realizará todas aquellas otras actuaciones necesarias para formalizar la inversión.

Así pues, de acuerdo con la estructura de inversión que empleará el Club de Inversión Unibo, salvo en caso de que se consensue una estructura distinta, con las aportaciones realizadas por los Miembros al proyecto de inversión de Unibo, los miembros no adquirirán la condición de socio ni de Unibo, ni del Vehículo Inversor, y que sus inversiones las realizarán a través de contratos de cuentas en participación que concederán a los Vehículos Inversores.

4. Secundario. Los Miembros, podrán ceder su posición contractual en el contrato de cuentas en participación a otro Miembro del Club. Los desembolsos en el mercado secundario se regularán por lo dispuesto en los contratos de cuentas en participación, estarán sujetos a gastos, impuestos, comisiones y/o honorarios según se indique en el contrato de cuentas en participación y se deberán gestionar asimismo a través de Evenfi y Mango Pay.

Advertencia de riesgo de inversión. Los Miembros deben conocer que toda inversión en Unibo, como en cualquier empresa, conlleva un riesgo que puede suponer la pérdida parcial e incluso total de la inversión, así como la ausencia de liquidez de la misma. El Club de Inversores Unibo y el Gestor no actúan en ningún caso como asesores financieros, jurídicos ni fiscales. Cada Miembro será, personalmente, el único responsable del riesgo y ventura de las inversiones en las que decida participar, exonerando expresamente al Club y el Gestor. Por ello se aconseja al Miembro que actúe con la diligencia debida y se asesore acerca de las consecuencias que conlleva su inversión, tanto desde un punto de vista económico, como jurídico y fiscal.

Conflicto de intereses. Los miembros y el Gestor podrán hacer inversiones fuera del Club de Inversiones Unibo si no se da situación de conflicto de interés, la cual se regula en mayor detalle en el Reglamento Interno de Conducta.

Confidencialidad. Las obligaciones de confidencialidad de los los Miembros derivadas de su actividad en el Club de Inversores Unibo o su pertenencia al mismo, se regulan en Reglamento Interno de Conducta, el cual deberá ser aceptado para formar parte del Club de Inversores Unibo.

¿Cómo se regula la desinversión?

El Club de Inversores Unibo no establece a priori un plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, pero se prevé un plazo de desinversión alrededor de 5 años. El seguimiento activo de Unibo, el comportamiento de inversores principales de Unibo, junto con el conocimiento y las oportunidades que ofrezca el mercado, así como la experiencia propia de los Gestores, serán los elementos que definirán el momento de la desinversión. El Gestor decidirá sobre la desinversión de la participación en Unibo y posterior liquidación de los contratos de cuentas en participación, iniciando, en su caso, los trámites para su negociación y ejecución.

El proceso de desinversión en Unibo será pilotados por el Gestor, a quien se le confiere la facultad de decidir sobre el mecanismo de la desinversión, la elección del comprador, la determinación del precio y demás cuestiones relacionadas con la misma, primándose la obtención de la mayor rentabilidad posible.

La transmisión de la participación que el Vehículo Inversor ostente en Unibo, determinará la amortización de los contratos de cuentas en participación concedidos por los Miembros al Vehículo Inversor en los términos previstos en los mismos. El importe que, en su caso, se obtenga de la inversión en Unibo (“**Retorno**”) se hará efectivo a favor del Miembro en proporción a sus aportaciones, previo

descuento de los gastos inherentes de la desinversión, impuestos que sean o vayan a ser repercutidos al Vehículo Inversor y el Gestor en virtud de la desinversión, y los honorarios y comisiones que correspondan en virtud del Reglamento del Club de Inversores Unibo. En el caso de que, el Retorno obtenido por el Gestor no sea suficiente para cubrir el 100% de las aportaciones realizadas por los Miembros que hayan que han participado en la inversión, éste se repartirá de forma proporcional a lo que los Miembros que hayan que han participado en la inversión hayan aportado. Asimismo, la distribución de las pérdidas entre los Miembros que hayan que han participado en la inversión en cuestión se efectuará de forma proporcional a lo que éstos hayan aportado.

¿Hay algún gasto asociado a ser Miembro del Club de Inversores Unibo y/o en el momento de realizar inversiones o por el secundario?

La gestión de las inversiones en el Club de Inversores Unibo conllevará el abono de los honorarios que se describen a continuación y que serán satisfechos por los Miembros en proporción al importe de su inversión:

Comisión de suscripción: 2%

El Vehículo Inversor percibirá de los miembros que indiquen su voluntad firme de participar en la inversión en Unibo, en concepto de cuota de entrada por los servicios prestados en la preparación de la inversión (selección del proyecto, preparación y presentación de la documentación del proyecto, seguimiento del proceso de inversión, administración, honorarios legales, etc) el 2% del importe total de la inversión que desea realizar en la Entidad Invertida, con un importe mínimo de **100 Eur.**

Comisión de éxito:

Plusvalía de la inversión. El Vehículo Inversor, adicionalmente a la comisión de suscripción descrita anteriormente, tendrá derecho a percibir un retorno relacionado con la rentabilidad de la inversión realizada, en caso de que de la misma se desprenda la obtención de una plusvalía. Dicho retorno será del 2% de la plusvalía. Los parámetros para la determinación del importe de esta comisión de éxito, se fijarán en las condiciones particulares de los contratos de cuentas en participación que suscribirán el Vehículo Inversor y el Miembro.

Secundario. El Vehículo Inversor, adicionalmente a la comisión de suscripción descrita anteriormente, tendrán derecho a percibir un retorno relacionado con la rentabilidad de la inversión realizada por el Miembro que cediera su posición contractual en el contrato de cuentas en participación a un tercero, a menos de que dicha cesión sea consecuencia de una transmisión mortis causa a los herederos o a una sociedad controlada por el cuenta partícipe según el artículo 42 del Código de Comercio. Dicho retorno será el mayor valor entre (i) un **20%** de la plusvalía; o (ii) el **10%** del precio de la cesión de la posición contractual.

En el caso de que por cualquier motivo finalmente no se realizara la inversión, incluido sin limitación no haberse alcanzado la cuantía mínima del proyecto de inversión, no se devengará la Comisión de suscripción ni la Comisión de éxito, pero el Vehículo Inversor tendrá derecho a percibir en concepto de comisión de gestión el 1%, con un importe mínimo de **50 Eur.**, a los efectos de cubrir los gastos de preparación de la inversión.

¿Cómo protegemos sus datos personales?

El Club de Inversores Unibo respeta la legislación vigente en materia de protección de datos personales, la privacidad de los datos de sus colaboradores y el secreto y seguridad de los datos personales, respetando los principios de licitud, lealtad y transparencia, limitación de la finalidad y plazo de conservación, minimización de datos, exactitud, integridad y confidencialidad, entre otros, así como respetando el resto de obligaciones y garantías establecidas en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, adoptando para ello las medidas

técnicas y organizativas necesarias para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos personales que tratan, teniendo en cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos y los riesgos a los que están expuestos. El Club de Inversores Unibo tratará los datos de carácter personal a los que tenga acceso que sean proporcionados por sus Miembros para gestionar las inversiones del Club de Inversores Unibo y comunicaciones con sus Miembros conforme a las normativa aplicable, así como a no difundir dichos datos a terceras Partes ni tan siquiera por motivos de conservación de los mismos y aplicar todas las medidas de seguridad legalmente exigibles con el propósito de preservar la integridad, la confidencialidad y la disponibilidad de los datos personales. El Club de Inversores Unibo mantendrá los acuerdos que fueren necesarios con las plataformas de terceros que puedan tratar datos personales de sus Miembros con el fin de proteger los datos personales de sus Miembros.

Bases legales

1. Club.

El Club de Inversores Unibo es gestionado por [*], con domicilio en [*], registrada en el Registro Mercantil [*], CIF [*] y correo electrónico a efectos de notificaciones [*] (“Gestor”). El Club de Inversores Unibo tiene como función exclusiva la inversión en Unibo. en ningún caso, podrá entenderse que el mismo realiza asesoramiento legal, fiscal, financiero o de cualquier tipo a sus Miembros. El Club de Inversores Unibo es de carácter cerrado.

2. Información básica no vinculante.

El documento “Información básica Club de Inversores Unibo” es de carácter meramente informativo y no genera ninguna obligación contractual. Su membresía en el Club de Inversores Unibo y sus inversiones, se regularán por el Reglamento del Club de Inversores Unibo, el Reglamento Interno de Conducta, los Contratos de Cuentas en Participación y cualquier otro contrato que indique la intención de vincular el Club de Inversores Unibo con sus inversores (“**Documentación Contractual**”). En caso de que exista cualquier contradicción entre la “Información básica club de Unibo” y la Documentación Contractual, prevalecerá la última.

3. Confidencialidad.

Los potenciales miembros del Club de Inversores Unibo se comprometen a guardar confidencialidad y no revelar a terceros, excepto en caso de requerimiento legal, la información que obtengan, así como la información que les pueda ser requerida y los procesos internos de funcionamiento durante su proceso de evaluación para su admisión (o denegación) como Miembro del Club.

4. Limitación responsabilidad.

- El Club de Inversores Unibo ni el Gestor no reconocen ni garantizan que la información relativa al proyecto de inversión de Unibo y/o al Club de Inversores Unibo sea precisa, exacta, actual o libre de errores y no tendrá obligaciones de indemnización con respecto a dicha información. La información está sujeta a cambios sin previo aviso.
- El Club de Inversores Unibo es de carácter cerrado, por lo que el Gestor tendrán el derecho de aceptar o denegar su solicitud de admisión a su libre discreción, sin que Ud. tenga nada a reclamar en ningún concepto por su admisión o denegación como Miembro del Club de Inversores unibo.
- Los Miembros deben conocer que toda inversión en Unibo, como en cualquier empresa, conlleva un riesgo que puede suponer la pérdida parcial e incluso total de la inversión, así como la ausencia de liquidez de la misma. Cada Miembro será, personalmente, el único responsable del riesgo y ventura de las inversiones en las que decida participar, exonerando expresamente al Club de Inversores Unibo y el Gestor
- Ud. es el único responsable de la conexión a Internet y de los gastos de móvil en los que pueda incurrir para realizar las gestiones necesarias para solicitar su admisión y, en su caso, gestionar su participación en el Club de Inversores Unibo. El Club de Inversores Unibo y el Gestor no se hacen responsables por cualquier fallo, dificultad o retraso en la conexión de internet, en particular, sin limitación, la no recepción de correo electrónicos, la imposibilidad de enviar solicitudes de admisión en el Club de Inversores en plazo o la posibilidad de indicar su voluntad de invertir en plazo. Asimismo, ni el Club de Inversores Unibo ni el Gestor asumen ninguna responsabilidad sobre la operatividad, funcionalidad, uso,

pérdida o robo de datos bancarios o de otro tipo que puedan resultar del uso de plataformas de terceros.

- EXCEPTO EN CASO DE NEGLIGENCIA GRAVE O CONDUCTA INTENCIONADAMENTE ILÍCITA Y EN LA MEDIDA EN QUE LO PERMITA LA LEGISLACIÓN APLICABLE, NI EL CLUB DE INVERSORES UNIBO NI EL GESTOR SERÁ RESPONSABLE DE NINGÚN DAÑO DIRECTO, INDIRECTO, ESPECIAL, RESULTANTE O INCIDENTAL DERIVADO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN UNIBO NI DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL CLUB DE INVERSORES UNIBO.

5. Ley aplicable. Todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación de la Información básica club de Unibo y/o la Documentación Contractual, se resolverá definitivamente mediante arbitraje de derecho, de un solo árbitro, en el marco del Tribunal Arbitral de Barcelona, de la Asociación Catalana para el Arbitraje y a quienes se encomienda la administración del arbitraje y la designación del árbitro de acuerdo con sus respectivos Reglamentos y Estatutos.