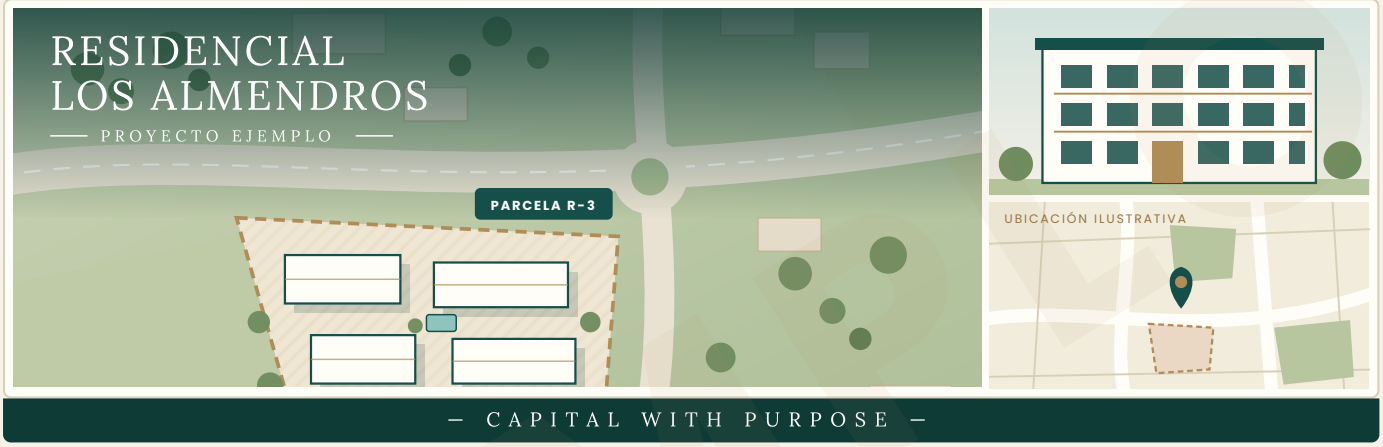
FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN **EJEMPLO**

RESIDENCIAL LOS ALMENDROS

Parcela R-3, Sector S-0 · Calle Ficticia s/n, Municipio Ejemplo (España)

Documento de ejemplo. Todos los nombres, cifras, fechas, identificadores e imágenes de esta ficha son ficticios y tienen carácter meramente ilustrativo. No corresponde a ningún proyecto real, no constituye una oferta de financiación participativa ni una recomendación de inversión.

IMPORTE	RENTABILIDAD	CUPÓN	PLAZO	LTV
1.500.000 €	10,00%	2,50%	18 meses	46,9%
Mínimo 1.200.000 €	TIN anual	Trimestral	Bullet	Sobre valor de tasación
GARANTÍA	**FINALIDAD**	**PROMOTOR**	**SPONSOR**	**RATING**
Hip. 1er rango	Adq. suelo	Promotora Ejemplo	Grupo Ejemplo	BB
1 finca · VT: 3.200.000 €	Salida estimada < 15 meses	S.L. · B00000000	S.A. · A00000000	Score: 35 puntos



*Imágenes ilustrativas creadas para este ejemplo; no representan ningún **proyecto** ni ubicación real.*

Promotor & Oferta de Financiación Participativa

Promotor	**Promotora Ejemplo, S.L. · B00000000**	Cód. oferta	**0000EJEMPLO000000000000000000**
Domicilio	**Calle Ficticia 1, 1.º A, Municipio Ejemplo**	Representante legal	**Nombre Apellido Apellido**
Actividad (CNAE)	**4110 · Promoción inmobiliaria**	Contacto	**contacto@promotora-ejemplo.es**
Proyectos solicitados / vivos	**1 / –**	Web	**www.promotora-ejemplo.es**

CUADRO DE PAGOS

CUOTA	FECHA ESTIMADA	CUOTA	CUPÓN	CAPITAL	SALDO VIVO
Inicio	Firma del préstamo	–	–	–	1.500.000 €
T1	Mes 3 · 1.er trimestre	37.500,00 €	37.500,00 €	– €	1.500.000 €
T2	Mes 6 · 2.º trimestre	37.500,00 €	37.500,00 €	– €	1.500.000 €
T3	Mes 9 · 3.er trimestre	37.500,00 €	37.500,00 €	– €	1.500.000 €
T4	Mes 12 · 4.º trimestre	37.500,00 €	37.500,00 €	– €	1.500.000 €
T5	Mes 15 · 5.º trimestre	37.500,00 €	37.500,00 €	– €	1.500.000 €
T6	**Mes 18** · 6.º trimestre, Vencimiento	**1.537.500,00 €**	**37.500,00 €**	**1.500.000 €**	**– €**

Total cupones: 225.000 €

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN · EJEMPLO

RESIDENCIAL LOS ALMENDROS

Parcela R-3, Sector S-0 · Calle Ficticia s/n, Municipio Ejemplo (España)

Estructura de financiación

La estructura de financiación del **Proyecto** se instrumenta en un préstamo bullet a **18 meses** a tipo fijo, con cupón trimestral del **2,50 % (10,00 % TIN anual)** y **garantía hipotecaria en primer rango** sobre la parcela R-3 del Sector S-0, con una superficie de **6.200 m²** y un valor de tasación de **3.200.000 €**. **Grupo Ejemplo, S.A.** actúa como **Sponsor** del Proyecto, reforzando la solvencia patrimonial y la capacidad de ejecución de la operación.

Amortización anticipada: si no han transcurrido seis meses desde el inicio del Préstamo (el "Periodo mínimo"), el **Promotor** deberá abonar la totalidad de los intereses devengados y pendientes de devengar hasta el final del Periodo mínimo. Si ya ha transcurrido el Periodo mínimo, el **Promotor** deberá abonar al Inversor los intereses devengados hasta el momento de la cancelación.

La inversión total asciende a 2,55 M€ (precio de compra del suelo más impuestos y gastos de adquisición), de los cuales 1,05 M€ se aportan con fondos propios del grupo del Sponsor y 1,5 M€ se financian a través de BUËCOR.

2.550.000 €	1.050.000 €	1.500.000 €
INVERSIÓN TOTAL	FONDOS PROPIOS SPONSOR · 41,2 %	FINANCIACIÓN BUËCOR · 58,8 %

La estrategia de salida se basa en la obtención de la **licencia de obras** para una promoción de 48 viviendas y la posterior **venta del solar con licencia** a un promotor residencial o, alternativamente, la **refinanciación** mediante un préstamo promotor bancario. A efectos ilustrativos, se ha recibido una carta de intenciones no vinculante por importe de **3.400.000 €**. El plazo estimado de salida es **inferior a 15 meses**.

USOS Y FUENTES — 2.550.000 €

USOS	IMPORTE	%	FUENTES	IMPORTE	%
Precio de compra del suelo	2.400.000 €	94,1 %	Fondos propios del Sponsor	1.050.000 €	41,2 %
Impuestos, notaría y registro	150.000 €	5,9 %	Financiación BUËCOR (presente Proyecto)	1.500.000 €	58,8 %

Financiación: 1.500.000 € · **Tasación:** 3.200.000 € · **LTV:** 46,9 %

DISPOSICIÓN PRÉSTAMO — 1.500.000 €

ORDEN	IMPORTE	TASACIÓN	LTV	HITO
Único	**1.500.000 €** 100 % · Adquisición	**3.200.000 €** Parcela R-3	**46,9 %** Sobre tasación	Otorgamiento de escritura de compraventa del suelo y de constitución de hipoteca en primer rango en acto único y simultáneo, con la cancelación de cualquier carga previa existente sobre la finca. Inscripción y registro de garantías a favor de **BUËCOR**.

Documentos de adhesión

- Contrato de préstamo a través de la Plataforma junto con sus Anexos 1 y 2.
- Contrato de mandato a favor de **BUËCOR**.
- Escritura de Hipoteca sobre la finca y reconocimiento de deuda ante notario.
- Poder Irrevocable – Security Agreement.

BUËCOR es asesorado legalmente por un despacho de abogados independiente.

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN EJEMPLO

RESIDENCIAL LOS ALMENDROS

Parcela R-3, Sector S-0 · Calle Ficticia s/n, Municipio Ejemplo (España)

Descripción del proyecto

El Proyecto **RESIDENCIAL LOS ALMENDROS** tiene por objeto la **adquisición de un solar urbano finalista** de **6.200 m²** situado en el Sector S-0 del Municipio Ejemplo, en un área residencial consolidada con buena conexión viaria, servicios educativos y comerciales en su entorno inmediato. El planeamiento vigente califica la parcela para **uso residencial plurifamiliar**, con una edificabilidad de **5.400 m²t**. El proyecto básico prevé **48 viviendas** de dos a cuatro dormitorios con garaje, trastero y zonas comunes con piscina. La solicitud de licencia de obras se presentó ante el Ayuntamiento el **15 de septiembre de 2026** (expediente ficticio n.º 0000/2026).

6.200 m²	5.400 m²t	48	72
SUPERFICIE DEL SOLAR	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS PREVISTAS	PLAZAS DE GARAJE

La demanda de vivienda nueva en la zona se apoya en la escasez de suelo finalista disponible y en un ritmo de absorción sostenido en las promociones recientes del entorno. El valor de repercusión implícito en la carta de intenciones recibida (aprox. **630 €/m²t**) se sitúa por encima del precio de adquisición del suelo (aprox. **444 €/m²t**), lo que constituye la fuente natural de amortización de la financiación. La carta está sujeta a la obtención de la licencia, due diligence y aprobación del comité de inversiones del comprador.

Equipo promotor del proyecto

Grupo Ejemplo, Sponsor de la operación, es un grupo inmobiliario ficticio fundado en 2008 con experiencia en la gestión de suelo, la promoción residencial y el desarrollo de vivienda en régimen de alquiler. A efectos ilustrativos, se considera que el grupo ha entregado más de 600 viviendas en los últimos diez años y que mantiene un historial de cumplimiento puntual de sus obligaciones financieras con inversores y entidades de crédito.

FINCA HIPOTECADA — REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EJEMPLO N.º 1

FINCA	REF. CATASTRAL	SITUACIÓN	SUPERFICIE	VALOR TASACIÓN
0000	0000000XX0000X0000XX	Parcela R-3, Sector S-0	6.200,00 m²	3.200.000,00 €
Total · Municipio Ejemplo: 6.200,00 m² · 3.200.000,00 €				

Valoración de la garantía

Valoración realizada por **Tasadora Ejemplo, S.A.**, sociedad de tasación ficticia, con fecha **10 de octubre de 2026**, conforme a la Orden ECO/805/2003. Superficie verificada mediante levantamiento topográfico; suelo clasificado como urbano consolidado de uso residencial. La adquisición del solar (2,4 M€ más gastos) se financia con **1,05 M€** de fondos propios del **Sponsor** y **1,5 M€** a través de **BUËCOR**.

MÉTODO	VALOR	LTV (FINANCIACIÓN 1,5 M€)	LTV
Método residual estático	**3.200.000,00 €**	Sobre valor de tasación	**46,9 %**
Comparación de mercado (590 €/m²t)	3.186.000,00 €	Sobre VVI	52,1 %
Valor de venta inmediata (VVI)	2.880.000,00 €	Sobre precio de adquisición (2,4 M€)	62,5 %

EJEMPLO

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN EJEMPLO

RESIDENCIAL LOS ALMENDROS

Parcela R-3, Sector S-0 · Calle Ficticia s/n, Municipio Ejemplo (España)

Condiciones de captación de capital

- Importe de financiación: **1.500.000 €**.
- Importe mínimo de capital: **1.200.000 €**.
- Fecha de inicio de publicación: **1 de diciembre de 2026**.
- Días de publicación: **14 días**.
- Plazo para alcanzar el objetivo de financiación: **15 de diciembre de 2026**.

Durante el periodo de publicación, el **Proyecto** deberá alcanzar el importe mínimo de **1.200.000 €** para proceder a su financiación. Este capital podrá proceder de uno o varios Inversores indistintamente.

Una vez finalizado el periodo de publicación, si no se alcanzara el importe mínimo de la financiación, el **Proyecto** dejará de estar publicado y, por tanto, finalizará la relación entre **BUËCOR** y el **Promotor**. Una vez alcanzado el 100 % de la financiación solicitada, no se atenderán más ofertas de inversión, siendo el importe máximo la financiación solicitada inicialmente por el Usuario **Promotor**, y se procederá a la formalización del préstamo.

Garantía hipotecaria

El **Promotor**, de conformidad con lo dispuesto, se obligará a constituir y llevar a cabo todas las actuaciones que sean legalmente necesarias o exigidas por el Registrador competente para la inscripción de la Hipoteca a favor de **BUËCOR** de acuerdo con las instrucciones que este reciba a través de la Plataforma, en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, a su vencimiento ordinario o anticipado, presentes o futuras, actuales o contingentes, debidas solidaria o mancomunadamente, por el pago de cualesquiera cantidades, sean respecto a principal, intereses ordinarios o indemnizatorios, compensaciones, honorarios, gastos, comisiones, tasas, impuestos u otros conceptos que corresponda satisfacer al **Promotor** en virtud del presente Contrato, en el plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de aceptación del presente Contrato, otorgando para ello cuantos documentos públicos o privados sean legalmente necesarios o requeridos por el Registrador competente a estos efectos.

A tal efecto: (i) abonará a su cargo los impuestos devengados por el otorgamiento de la Hipoteca; (ii) presentará formalmente la misma en el Registro de la Propiedad en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde la firma; y (iii) mantendrá en vigor, hasta su inscripción, el asiento de presentación de la Hipoteca en el Registro de la Propiedad competente.

En el supuesto de incumplimiento, y en virtud del derecho real de hipoteca inmobiliaria constituida a favor de **BUËCOR** como agente de garantías, **BUËCOR** ejecutará la hipoteca de acuerdo con las facultades conferidas.

En todo caso, a lo largo del procedimiento de ejecución, **BUËCOR** deberá informar de manera periódica a los Inversores sobre el estado de la ejecución de la garantía y de la cantidad a la que asciende el importe líquido que pudiera resultar de la ejecución de la misma, para que se pueda proceder a la distribución.

En caso de incumplimiento de las obligaciones por el **Promotor**, **BUËCOR**, el agente de garantías y/o la empresa de recobro, realizarán todas las actuaciones que resulten precisas para el íntegro cumplimiento de las obligaciones garantizadas.

RESIDENCIAL LOS ALMENDROS

Parcela R-3, Sector S-0 · Calle Ficticia s/n, Municipio Ejemplo (España)

Obligaciones de información a los inversores y cumplimiento normativo

El **Promotor** del **Proyecto**, a través de la Plataforma, informará a los Inversores sobre la situación del Activo y el desarrollo de la Oportunidad, de forma inmediata cuando surjan cambios o informaciones relevantes de carácter legal, urbanístico, técnico, financiero, fiscal o comercial que pudieran afectar al **Proyecto** o a su viabilidad. El **Promotor** se obliga a remitir, como mínimo, la siguiente información:

- **Reportes trimestrales** sobre el estado financiero y operativo de la Oportunidad, incluyendo el avance del procedimiento de licencia de obras.
- **Tasaciones actualizadas** que acrediten la evolución del valor del Activo y que sean necesarias para la disposición de fondos o para el cumplimiento de las condiciones de la financiación.

Retenciones en el pago de intereses

El **Promotor** del **Proyecto** deberá practicar las retenciones e ingresos a cuenta correspondientes sobre los intereses abonados a los Inversores, conforme a la normativa fiscal aplicable, salvo en aquellos casos en los que al Inversor le resulte de aplicación alguna de las exenciones previstas en la legislación vigente o en un convenio de doble imposición aplicable.

Asimismo, el **Promotor** deberá cumplir con todas las obligaciones formales derivadas de dichas retenciones ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), incluyendo la presentación en plazo del **Modelo 123** y del resumen anual **Modelo 193** (en caso de pagos a residentes) o del **Modelo 216** y del resumen anual **Modelo 296** (en caso de pagos a no residentes), así como el ingreso de las cantidades retenidas en los plazos legalmente establecidos.

El **Promotor** se obliga a remitir a **BUËCOR**, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde su presentación, copia de los modelos tributarios presentados y los justificantes de ingreso correspondientes, con el fin de acreditar frente a **BUËCOR** y los Inversores el correcto cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

La responsabilidad exclusiva por el cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias derivadas del pago de intereses corresponde al **Promotor**, quedando **BUËCOR** exenta de cualquier responsabilidad a este respecto.

Servicio de atención al cliente

El Inversor podrá presentar una queja y/o reclamación sobre la inversión, sobre la conducta del **promotor** del **proyecto** o sobre la Plataforma. Para ello, podrá descargar el formulario y enviarlo a la dirección de correo electrónico: **sac@buecor.com**.

Advertencias de riesgo

I. 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.

II. Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión.

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

EJEMPLO

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN EJEMPLO

RESIDENCIAL LOS ALMENDROS

Parcela R-3, Sector S-0 · Calle Ficticia s/n, Municipio Ejemplo (España)

Factores de riesgo

De acuerdo con el **Reglamento (UE) 2020/1503**:

- La participación en préstamos publicados a través de la Plataforma implica un elevado grado de riesgo atendiendo a las características de las compañías que son objeto de publicación y al riesgo financiero, comercial, tecnológico y de mercado al que se enfrentan.
- **BUËCOR** no ostenta la condición de empresa de servicios de inversión, ni de entidad de crédito, y no está adherida a ningún fondo de garantía de inversiones o fondo de garantía de depósitos. Nuestra misión es velar por los intereses del Usuario Inversor haciendo que se cumpla la normativa legal, el Reglamento (UE) 2020/1503, y que todo el proceso sea totalmente transparente y seguro. Los proyectos de financiación participativa no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España; por lo tanto, la información proporcionada por los Usuarios Promotores sobre los proyectos no ha sido revisada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España.
- **BUËCOR** informa a los Usuarios de que sus servicios de financiación participativa no están cubiertos por el sistema de garantía de depósitos establecido de conformidad con la Directiva 2014/49/UE y de que los valores negociables o los instrumentos admitidos para la financiación participativa adquiridos a través de su Plataforma no están cubiertos por el sistema de indemnización de los Inversores establecido de conformidad con la Directiva 97/9/CE.
- La información publicada por **BUËCOR** en su Sitio Web únicamente tiene fines informativos y en ningún caso se considerará como recomendación a los Inversores.
- La inversión en préstamos en los Proyectos que se publiquen podrá conllevar determinados riesgos, tales como el riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido, el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado y el riesgo de falta de liquidez de la inversión.

Declaración de responsabilidad

El **Promotor** corrobora que carece de antecedentes penales en lo que se refiere a infracciones de normas nacionales en ámbitos del Derecho mercantil, la insolvencia, los servicios financieros, el blanqueo de capitales, el fraude o las obligaciones en materia de responsabilidad profesional.

El **Promotor** confirma que no está establecido en un país o territorio no cooperador, reconocido como tal por la política pertinente de la Unión, ni en un tercer país de alto riesgo con arreglo al artículo 9, apartado 2, de la Directiva (UE) 2015/849.

El **Promotor** se compromete a comportarse en todo momento de manera ética y responsable, y a desarrollar y llevar a cabo el **Proyecto** de acuerdo con altos estándares de profesionalidad y compromiso.

El **Promotor** declara que no se ha omitido ningún dato y que 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.

En prueba de conformidad y aprobación expresa de su contenido, el **Promotor** firma la ficha de datos fundamentales de la inversión por medios telemáticos mediante firma digital, reconociendo expresamente su plena validez y eficacia jurídica conforme a lo previsto en el Reglamento (UE) n.º 910/2014 (Reglamento eIDAS) y en la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

En Madrid, a 27 de noviembre de 2026.

PROMOTORA EJEMPLO, S.L. · NIF: B00000000

Representada por: Nombre Apellido Apellido.

Fdo.: _____