CityFraction
INVIERTE EN PARTES DE GRANDES CIUDADES

Contrato No. CF-CPDE-CF-MOR1-GENERAL-20261103
Versión 2026.10.3



DOCUMENTO PARA REVISIÓN

CONTRATO · ACTIVO CF-MOR1

Contrato de participación en derechos económicos

Morros Epic — Renta corta

Cartagena · Residencial · Renta corta

PARTÍCIPE	FECHA	FRACCIÓN	ESTADO
Por completar	**3 de noviembre de 2026**	**50 USD**	**Para revisión**

The Fractional Controller, Inc. · Documento No. P12000081129, Division of Corporations del Estado de Florida · 485 Brickell Ave, Miami, FL 33131, Estados Unidos. Estructura: Prop Securitisation SCS (RCS Luxemburgo B278565) y Prop Management S.à r.l. (RCS Luxemburgo B274239).

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

Índice

Este contrato está organizado como un libro: cada parte empieza con una subportada y conserva su pestaña en el borde derecho de la página. Los títulos son enlaces.

I **Parte I · Las partes** — 3
Operador, estructura del activo, partícipe y consideraciones

II **Parte II · El activo** — 5
Galería, datos clave, detalles y ubicación en el mapa

Ubicación del activo 6

III **Parte III · Condiciones** — 8
Cláusulas 1 a 30

Cláusula 15. Riesgos de la inversión 9
Cláusula 26. Firma electrónica y aceptación 9
Cláusula 27. Garantía de satisfacción y derecho de retracto 9

IV **Parte IV · Riesgos y proyecciones** — 19
Riesgos clave y proyecciones ilustrativas no aseguradas a 1, 3 y 5 años

V **Parte V · Firmas y evidencias** — 22
Bloques de firma y registro de esta descarga

A **Anexos** — 24
Ficha del activo, ventajas, matriz de riesgos, glosario y comisiones

Anexo 1. Ficha del activo y condiciones económicas 25
Anexo 2. Ventajas de invertir en fracciones 26
Anexo 3. Matriz de riesgos 28
Anexo 4. Glosario 30
Anexo 5. Tabla de comisiones vigente 32

RESUMEN

Activo	Morros Epic — Renta corta (CF-MOR1)
Partícipe	Pendiente de identificación
Precio de referencia	50 USD por fracción
Fracciones del activo	10.368
Versión	2026.10.3

ESTADO

Pendiente de aceptación

Este ejemplar es para revisión. La aceptación se registra al confirmar la compra en el carrito.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

I

PARTE I

Las partes

Quién firma este contrato, cómo está estructurado el activo y qué consideraciones dan origen al acuerdo.

01 El Operador
02 Estructura del activo: vehículo y sociedad gestora
03 El Partícipe
04 Consideraciones

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

PARTE I

Las partes

En adelante, el Operador y el Partícipe se denominan conjuntamente "las partes". Este Contrato debe leerse junto con la ficha técnica del Activo y la información de riesgos.

EL OPERADOR	
Razón social	The Fractional Controller, Inc.
Tipo	Sociedad comercial de Florida (Florida Profit Corporation)
Registro	Documento No. P12000081129, Division of Corporations del Estado de Florida
Domicilio	485 Brickell Ave, Miami, FL 33131, Estados Unidos
Correo	info@cityfraction.com
Actúa como	Operador de la plataforma CityFraction (cityfraction.com y sus aplicaciones móviles)

ESTRUCTURA DEL ACTIVO	
Vehículo de titulización	Prop Securitisation SCS · RCS Luxemburgo B278565
Domicilio del vehículo	2-4 Parc d'Activités, L-8308 Capellen, Gran Ducado de Luxemburgo
Sociedad gestora	Prop Management S.à r.l. · RCS Luxemburgo B274239
Domicilio de la gestora	2-4 Parc d'Activités, L-8308 Capellen, Gran Ducado de Luxemburgo

EL PARTÍCIPE	
Identificación	Ejemplar de revisión: el Contrato se emite con los datos de la cuenta del Partícipe (nombre, documento, contacto y residencia) al confirmar la compra.

Consideraciones

A. Que The Fractional Controller, Inc. opera la plataforma tecnológica CityFraction, mediante la cual personas de distintos países pueden participar en los resultados económicos de activos inmobiliarios y otros activos reales, fraccionados en partes de bajo valor.

B. Que el Activo "Morros Epic — Renta corta" (código CF-MOR1), ubicado en Morros Epic · Cra. 9 #34-122, La Boquilla, Cartagena de Indias, Bolívar, ha sido estructurado a través de Prop Securitisation SCS y gestionado por Prop Management S.à r.l., y que sus Derechos Económicos se dividen en 10.368 Fracciones.

C. Que el Partícipe desea adquirir Fracciones del Activo, ha recibido y revisado la ficha técnica y la información de riesgos, y entiende que se trata de una inversión con riesgo y sin rentabilidad garantizada.

D. Que las partes desean que este Contrato sea claro, equilibrado y protector de los intereses del Partícipe, y por ello acuerdan las siguientes cláusulas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J



II

PARTE II

El activo

Morros Epic — Renta corta. Residencial en Cartagena, estrategia renta corta.

01 Galería de fotos
02 Datos clave del activo
03 Características
04 Ubicación en el mapa

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

PARTE II · ACTIVO CF-MOR1

Morros Epic — Renta corta

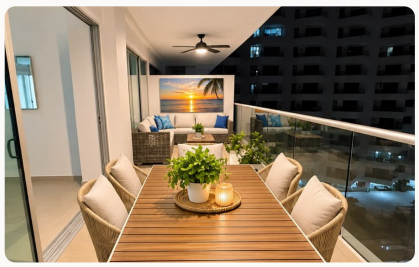
Apartamento de 2 habitaciones en Morros Epic, frente al mar en la Zona Norte de Cartagena: renta neta estimada entre 1,4 % y 1,9 % mensual.



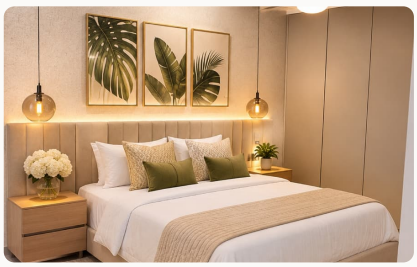












Fotos del activo publicadas en la Plataforma (7).

Datos clave

estimaciones, no garantías

PRECIO POR FRACCIÓN	RENTA ANUAL ESTIMADA	VALORIZACIÓN ESTIMADA	FRACCIONES
US$50,00	16,8 %	+5,0 %	10.368
	1,40 % mensual	anual	9,7 % colocado

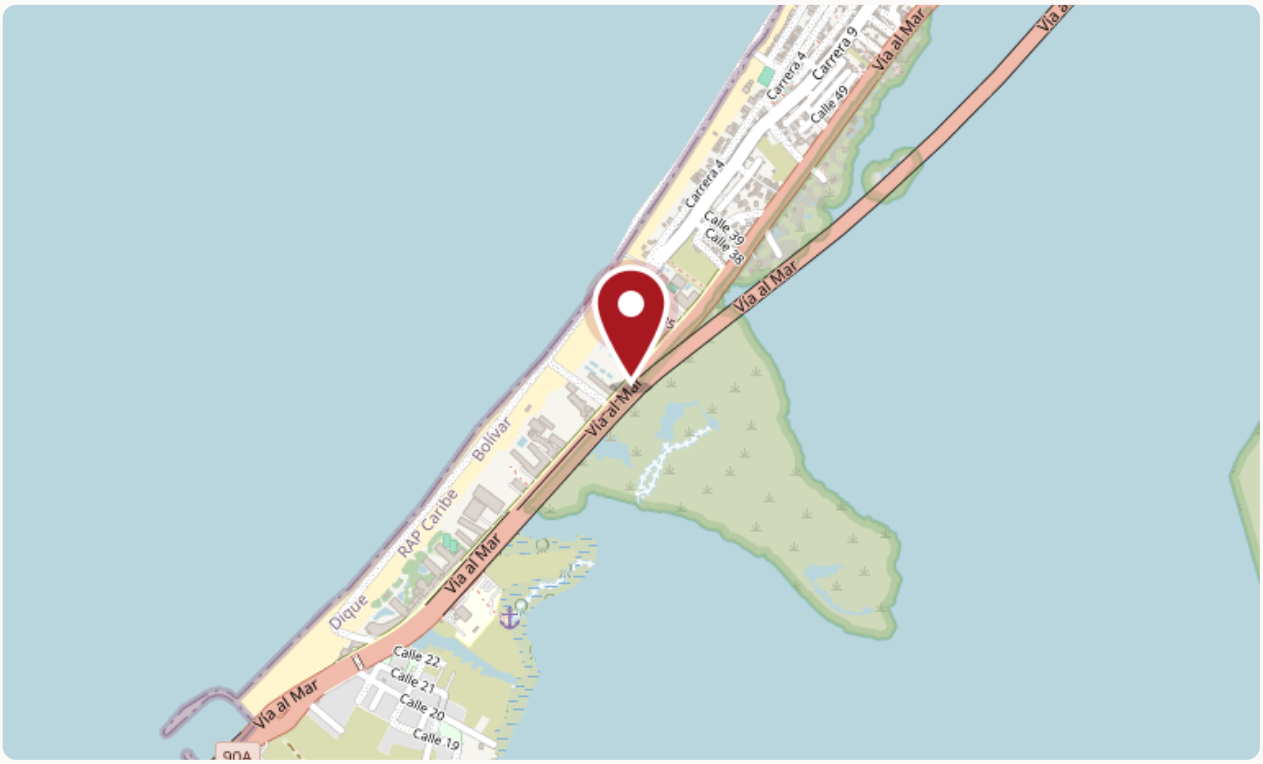
Apartamento de 2 habitaciones y 2 baños, con 112,42 m², en Morros Epic, conjunto residencial frente al mar en la Zona Norte de Cartagena. El conjunto tiene varias piscinas rodeadas de palmeras, zonas verdes, asoleadoras y salida a la playa. Las imágenes del interior y algunas vistas son ilustrativas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Características

INMUEBLE	
Habitaciones	2
Baños	2
Modalidad	Corta estancia
Vista	Conjunto frente al mar
Amoblado	Sí
Área	112 m²
Operador local	CityFraction Stays
Renta neta mensual	1,4 % - 1,9 % estimada
Área	112,42 m²
Habitaciones	2
Baños	2

Ubicación ubicación del activo



Morros Epic · Cra. 9 #34-122, La Boquilla, Cartagena de Indias, Bolívar · 10.46542, -75.50088 © OpenStreetMap contributors

Página del activo: https://cityfraction.com/proyectos/morros-epic-cartagena

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

III

PARTE III

Condiciones

Las 30 cláusulas que rigen tu participación: qué adquieres, cómo se calculan y pagan las rentas, comisiones, liquidez, riesgos, garantía de satisfacción y firma electrónica.

01 Definiciones
02 Precio, pago y perfeccionamiento
03 Gastos y comisiones
04 Plazo, salida y venta del Activo
05 Declaraciones del Partícipe
06 Seguros
07 Protección de datos personales
08 Cesión
09 Notificaciones
10 Limitación de responsabilidad

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

PARTE III

Condiciones

Las partes acuerdan las siguientes cláusulas.

01 DEFINICIONES

Para facilitar la lectura, los siguientes términos tienen el significado que se indica, en singular o plural:

- Activo: el bien descrito en el Anexo 1 ("Morros Epic — Renta corta", código CF-MOR1), cuyos derechos económicos se fraccionan.
- Fracción: cada una de las partes iguales en que se dividen los derechos económicos del Activo. Una Fracción no es una cuota de copropiedad ni un título de propiedad sobre el inmueble.
- Derechos Económicos: el derecho a recibir, a prorrata de las Fracciones, los Ingresos Netos Distribuibles y el producto neto de la venta o liquidación del Activo, en los términos de este Contrato.
- Ingresos Brutos: todo ingreso efectivamente recibido por la explotación del Activo (arriendos, hospedaje, rentas, intereses u otros).
- Ingresos Netos Distribuibles: los Ingresos Brutos menos los costos y deducciones descritos en la cláusula de Distribución de rentas.
- Plataforma: el sitio web cityfraction.com, sus aplicaciones móviles y sistemas asociados, operados por el Operador bajo la marca CityFraction.
- Cuenta: el perfil personal del Partícipe en la Plataforma, donde se registran sus Fracciones, saldos, movimientos y documentos.
- Vehículo: Prop Securitisation SCS, vehículo de titulización de Luxemburgo, que mantiene la estructura de los Activos en compartimentos separados.
- Gestor: Prop Management S.à r.l., sociedad gestora del Vehículo.
- Mercado Secundario: el módulo de la Plataforma donde los Partícipes pueden ofrecer y adquirir Fracciones entre sí.
- Día Hábil: cualquier día de lunes a viernes que no sea festivo en Miami, Florida (Estados Unidos).
- Acudiente: el padre, madre o representante legal que actúa en nombre de un Partícipe menor de edad.

02 OBJETO

Por medio de este Contrato el Partícipe adquiere, y el Operador asigna a través de la Plataforma, el número de Fracciones que conste en la confirmación de compra de su Cuenta, que le otorgan una participación proporcional en los Derechos Económicos del Activo. Cada Fracción representa aproximadamente el 0,009645 % de dichos Derechos Económicos (una de 10.368 Fracciones).

Lo que el Partícipe adquiere es un derecho de contenido económico. En consecuencia, el Partícipe NO adquiere: (i) el dominio, la copropiedad ni ningún derecho real sobre el inmueble o bien subyacente; (ii) derecho a usar, ocupar o habitar el Activo; (iii) derechos de voto, de administración o de decisión sobre la gestión del Activo, salvo los derechos de información y los demás expresamente previstos en este Contrato.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Este Contrato no constituye un depósito bancario, una cuenta de ahorro ni un producto garantizado, y no está cubierto por seguros de depósito de ninguna jurisdicción.

03 NATURALEZA DEL INSTRUMENTO Y ESTRUCTURA

El Activo se integra en una estructura de titulización regida por la ley de Luxemburgo del 22 de marzo de 2004 sobre titulización, a través de Prop Securitisation SCS (RCS Luxemburgo B278565), gestionada por Prop Management S.à r.l. (RCS Luxemburgo B274239). Los Derechos Económicos de cada Activo se asignan a un compartimento separado, de modo que los activos y pasivos de un compartimento no responden por las obligaciones de otros compartimentos, en la medida en que lo permita la ley aplicable.

The Fractional Controller, Inc. actúa como operador de la Plataforma CityFraction: comercializa las Fracciones, lleva el registro de titularidad en la Cuenta del Partícipe, recauda y distribuye los pagos y presta el servicio de atención. La operación diaria del Activo (arrendamiento, hospedaje, mantenimiento) puede estar a cargo de un operador local especializado (para este Activo: CityFraction Stays), bajo la supervisión del Operador.

El registro electrónico de la Plataforma es la prueba principal de la titularidad de las Fracciones. El Partícipe podrá descargar en cualquier momento su certificado y sus extractos desde su Cuenta.

04 PRECIO, PAGO Y PERFECCIONAMIENTO

El precio de referencia de cada Fracción en el mercado primario es de US$50,00 (dólares de los Estados Unidos). Cuando el pago se realiza por un medio de pago colombiano (tarjeta, PSE, Nequi, Bre-B o transferencia), se cobra el equivalente en pesos colombianos a la tasa de cambio vigente en la Plataforma al crear el pago. El precio total, los impuestos o cargos del medio de pago y la tasa de cambio aplicada se muestran al Partícipe antes de confirmar la operación.

El pago puede realizarse con los medios habilitados en la Plataforma (tarjeta, transferencia, pasarelas de pago, saldo de la Cuenta u otros). Las comisiones que cobre el banco o la pasarela del Partícipe son de su cargo, salvo que la Plataforma indique lo contrario.

La compra se perfecciona, y las Fracciones se asignan a la Cuenta, únicamente cuando el pago ha sido confirmado de forma definitiva por el medio de pago. Si el pago es rechazado, revertido o resulta fraudulento, la asignación no se produce o se anula, sin responsabilidad para el Operador.

Si el Activo no alcanza su financiación o la operación no puede completarse por causas no imputables al Partícipe, el Operador reembolsará al Partícipe el importe pagado, sin descuentos, al saldo de su Cuenta o al medio de pago original, a elección del Partícipe, en un plazo máximo de 15 Días Hábiles.

05 DERECHOS DEL PARTÍCIPE

El Partícipe tiene derecho a:

- Recibir, a prorrata de sus Fracciones, los Ingresos Netos Distribuibles del Activo, que se causan y se abonan diariamente en el saldo de su Cuenta, con conciliación mensual.
- Recibir, a prorrata, el producto neto de la venta o liquidación del Activo al final del plazo o cuando se decida su salida, incluida la valorización que se haya generado, si la hubiere.
- Consultar en su Cuenta, en todo momento, sus Fracciones, movimientos, rentas acreditadas y saldo disponible.
-

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Recibir extractos mensuales y un reporte anual del Activo con información financiera, de ocupación y de gastos.

- Vender, intercambiar o transferir sus Fracciones conforme a las cláusulas de Liquidez y de Transferencias.
- Presentar peticiones, quejas y reclamos y obtener respuesta en un plazo máximo de 15 Días Hábiles.
- Ser informado con al menos 30 días de anticipación de cualquier cambio material en las condiciones de este Contrato o en las comisiones aplicables.

06 DISTRIBUCIÓN DE RENTAS Y CÁLCULO

Los Ingresos Netos Distribuibles se calculan diariamente así: Ingresos Brutos del Activo atribuibles a cada día, menos la parte diaria de (a) la comisión de operación y administración del operador del Activo; (b) gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios; (c) costos fijos (administración de la copropiedad, servicios públicos no trasladados al inquilino, plataformas de reserva); (d) primas de seguros; (e) impuestos prediales y demás tributos a cargo del Activo o de la estructura; y (f) aportes a la reserva de liquidez y mantenimiento mayor (en conjunto, los "costos de operación").

Como referencia para este Activo, el modelo financiero publicado estima una ocupación del 75 %, una comisión de operación del 20 % y un gasto de mantenimiento del 8 % sobre el ingreso efectivo. Son estimaciones y pueden variar.

La renta se causa y se abona diariamente: el resultado de cada día se distribuye entre todas las Fracciones emitidas en proporción a las que cada Partícipe tenga registradas ese día, y se acredita en el saldo de su Cuenta cada día, neto de los costos de operación (renta diaria). Si por fallas técnicas o causas de fuerza mayor un abono diario no puede realizarse, se acreditará en cuanto se restablezca la operación, sin pérdida para el Partícipe.

Al cierre de cada mes el Operador concilia los abonos diarios con los ingresos efectivamente recibidos y los gastos efectivamente pagados del Activo. Las diferencias que resulten de la conciliación se ajustan en los abonos de los días siguientes, y el detalle de los abonos diarios y de la conciliación se informa al Partícipe en su extracto mensual.

La reserva de liquidez no superará, salvo causa justificada informada a los Partícipes, el equivalente a seis meses de gastos del Activo. Los saldos no utilizados de la reserva se distribuyen a la salida del Activo.

Si en un día o en un mes los costos superan los Ingresos Brutos, no habrá distribución por ese periodo y el déficit se cubrirá con la reserva o se compensará con ingresos de meses posteriores. El Partícipe nunca estará obligado a realizar aportes adicionales: su pérdida máxima se limita al valor pagado por sus Fracciones.

07 GASTOS Y COMISIONES

La compra de Fracciones en el mercado primario no tiene comisión de entrada adicional al precio publicado, salvo los cargos del medio de pago. Las comisiones vigentes de la Plataforma son:

- Venta instantánea en el Mercado Secundario: 3 % sobre el valor de la venta.
- Venta normal (orden publicada a la espera de comprador): 2 % sobre el valor de la venta, solo si se ejecuta.
- Trueque o intercambio de Fracciones entre Activos: 1 % sobre el valor intercambiado.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

- Transferencia de Fracciones a otra Cuenta: sin comisión.
- Envío de saldo a otra Cuenta: gratuito hasta 10.000 USD enviados por mes calendario y por remitente; sobre el excedente del mes, 1 % sobre el valor excedente, a cargo de quien recibe.
- Retiro de saldo normal (12 a 24 horas): 1 retiro gratuito por mes; los siguientes, 1 %.
- Retiro de saldo de emergencia (1 a 12 horas): 3 %; el Partícipe tiene 1 retiro de emergencia gratuito por trimestre calendario (enero a marzo, abril a junio, julio a septiembre y octubre a diciembre, hora de Bogotá), no acumulable.

Las comisiones se muestran siempre antes de confirmar cada operación. El Operador podrá modificarlas con un preaviso de 30 días; los cambios no afectarán operaciones ya confirmadas y, si el Partícipe no está de acuerdo, podrá vender o retirar sin que se le aplique la nueva tarifa durante ese periodo.

08 LIQUIDEZ Y MERCADO SECUNDARIO

La inversión en Fracciones es de largo plazo. El Operador NO garantiza la recompra de las Fracciones ni la existencia de compradores en el Mercado Secundario, ni un precio determinado.

Mientras el Activo esté en etapa de financiación, las Fracciones se negocian al precio primario de referencia. Una vez el Activo esté totalmente fraccionado (estado "Fraccionada"), el vendedor podrá fijar libremente el precio de su oferta en el Mercado Secundario.

La venta instantánea, cuando esté disponible, permite vender de inmediato a la liquidez que la Plataforma ofrezca en ese momento, con la comisión indicada. La venta normal queda publicada hasta que un comprador la acepte o el Partícipe la cancele.

En situaciones excepcionales (fallas técnicas, órdenes de autoridad, sospecha de fraude o volatilidad extraordinaria) el Operador podrá suspender temporalmente el Mercado Secundario, informando la causa y la duración estimada, por el tiempo estrictamente necesario.

09 TRANSFERENCIAS

El Partícipe puede transferir sus Fracciones a otra Cuenta verificada de la Plataforma, a título oneroso o gratuito, sin comisión. El destinatario debe aceptar los términos de este Contrato y superar las verificaciones de identidad aplicables.

Las transferencias por causa de muerte se tramitarán a favor de los herederos o legatarios que acrediten su calidad con los documentos exigidos por la ley aplicable. Durante el trámite las rentas seguirán acreditándose en la Cuenta del causante.

No producirán efecto frente al Operador las cesiones o gravámenes sobre las Fracciones realizados fuera de la Plataforma.

10 PLAZO, SALIDA Y VENTA DEL ACTIVO

El horizonte estimado de inversión del Activo es de 5 años contados desde su financiación completa. El Contrato permanece vigente mientras el Partícipe tenga Fracciones del Activo y hasta la liquidación final de este.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Al final del plazo, o antes si concurren condiciones de mercado favorables o causas que lo hagan aconsejable (por ejemplo, una oferta de compra superior al valor de mercado, un riesgo grave para el Activo o un cambio normativo), el Gestor podrá decidir la venta del Activo. La decisión anticipada se informará con al menos 30 días de antelación junto con un informe de valoración independiente.

El Gestor podrá prorrogar el plazo hasta por 24 meses si las condiciones de mercado no permiten una venta a valor razonable, informando las razones a los Partícipes.

El producto de la venta, una vez descontados los costos de la transacción, los impuestos, la cancelación de pasivos del Activo y una comisión de éxito del operador que, de existir, habrá sido informada en la ficha del Activo antes de la compra, se distribuirá a prorrata entre las Fracciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes al recaudo.

11 OBLIGACIONES DEL OPERADOR

El Operador se obliga a:

- Actuar con la diligencia de un profesional del sector y en el mejor interés de los Partícipes.
- Mantener los recursos de los Partícipes separados de su propio patrimonio y del de otros Activos.
- Llevar un registro exacto y actualizado de las Fracciones, distribuciones y movimientos de cada Cuenta.
- Calcular y pagar las distribuciones en los plazos previstos y explicar cualquier retraso.
- Publicar información veraz, suficiente y oportuna sobre el Activo, sus riesgos, gastos y resultados.
- Mantener seguros adecuados sobre el Activo, según su naturaleza.
- Proteger los datos personales y la seguridad de la Plataforma conforme a estándares razonables de la industria.
- Atender peticiones, quejas y reclamos en un plazo máximo de 15 Días Hábiles.
- Informar sin demora cualquier hecho relevante que pueda afectar materialmente el valor del Activo o los derechos del Partícipe.

12 OBLIGACIONES DEL PARTÍCIPE

El Partícipe se obliga a:

- Suministrar información veraz, completa y actualizada, y completar la verificación de identidad (KYC) cuando se le solicite.
- Custodiar sus credenciales de acceso, activar los mecanismos de seguridad disponibles y avisar de inmediato cualquier uso no autorizado de su Cuenta.
- Pagar el precio de las Fracciones y las comisiones aplicables a las operaciones que realice.
- Cumplir sus obligaciones tributarias derivadas de la inversión.
- No usar la Plataforma para fines ilícitos, fraudulentos o contrarios a este Contrato.

13 DECLARACIONES DEL PARTÍCIPE

El Partícipe (o su Acudiente) declara bajo su responsabilidad que:

- Los recursos utilizados provienen de actividades lícitas y no están relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas ni ningún otro delito.
-

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

No figura en listas restrictivas o de sanciones nacionales o internacionales, incluidas las de la OFAC (Estados Unidos), las Naciones Unidas y la Unión Europea, ni actúa por cuenta de personas que figuren en ellas.

- Informará si es o llega a ser persona expuesta políticamente (PEP).
- Ha leído la ficha técnica del Activo, este Contrato, los Términos y condiciones y la sección de riesgos, y ha tenido la oportunidad de hacer preguntas y de consultar asesores independientes.
- Entiende que puede perder todo o parte del dinero invertido y que invierte solo recursos que no necesita en el corto plazo.
- Actúa en nombre propio (o en el del menor que representa) y no como intermediario no revelado de terceros.

El Operador podrá solicitar documentación adicional, suspender operaciones o terminar la relación cuando lo exijan sus políticas de prevención de lavado de activos (AML/KYC) o la ley, y reportar a las autoridades competentes las operaciones que deba reportar.

14 PARTÍCIPES MENORES DE EDAD

Las personas entre 5 y 17 años pueden ser titulares de Fracciones únicamente a través de una Cuenta abierta y administrada por su Acudiente. El Acudiente firma este Contrato en nombre y representación del menor, declara tener la facultad legal para hacerlo y responde por la veracidad de la información suministrada.

Las Fracciones, rentas y el producto de su venta pertenecen al menor. El Acudiente se obliga a administrarlos en interés exclusivo del menor y conforme a la ley aplicable a la patria potestad o tutela. Los retiros solo podrán abonarse a cuentas a nombre del menor o del Acudiente para beneficio del menor.

Al cumplir 18 años, el titular podrá asumir la Cuenta en nombre propio previa verificación de identidad; desde ese momento, el Acudiente deja de tener facultades sobre ella.

15 RIESGOS DE LA INVERSIÓN

LEA ESTA CLÁUSULA CON ATENCIÓN. Invertir en Fracciones conlleva riesgos. Las rentabilidades y valorizaciones mostradas en la Plataforma, en la ficha del Activo o en este Contrato son estimaciones y NO están garantizadas. Los resultados pasados no garantizan resultados futuros.

- Pérdida de capital: el valor del Activo puede disminuir y el Partícipe puede perder todo o parte del dinero invertido.
- Vacancia y operación: el Activo puede quedar desocupado, el inquilino puede incumplir o los ingresos por hospedaje pueden caer, reduciendo o suspendiendo las distribuciones.
- Liquidez: no hay garantía de poder vender las Fracciones cuando se desee ni al precio deseado.
- Tipo de cambio: las rentas y el valor del Activo pueden estar en una moneda distinta a la del Partícipe; las variaciones cambiarias pueden reducir el resultado.
- Regulatorio y tributario: cambios en leyes, impuestos o en el tratamiento de la estructura pueden afectar la rentabilidad o la operación.
- Operador y contraparte: dificultades financieras u operativas del Operador, del Gestor, del operador local o de los proveedores de pago pueden afectar la gestión o los pagos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

- Desastres naturales y daños: terremotos, inundaciones, huracanes, incendios u otros eventos pueden dañar el Activo; los seguros pueden no cubrir todas las pérdidas.
- Tecnológico: fallas, ataques informáticos o interrupciones de la Plataforma pueden afectar temporalmente el acceso o las operaciones.
- Concentración: invertir en un solo Activo concentra el riesgo; se recomienda diversificar.

Ni el Operador, ni el Gestor, ni el Vehículo garantizan rentabilidad alguna, ni la devolución del capital invertido.

16 SEGUROS

El Operador procurará que el Activo cuente con seguros contra incendio, terremoto, daños materiales y responsabilidad civil, y en su caso contra pérdida de rentas, con aseguradoras de reconocida solvencia y en condiciones habituales de mercado. El costo de los seguros es un gasto del Activo.

Las indemnizaciones recibidas se destinarán a reparar el Activo o, si no fuera posible o conveniente, se distribuirán a prorrata entre los Partícipes. Los seguros no cubren la pérdida de valor de mercado ni la falta de liquidez de las Fracciones.

17 INFORMACIÓN Y REPORTES

El Partícipe tendrá a su disposición en la Plataforma: (i) la ficha técnica y el modelo financiero del Activo; (ii) extractos mensuales descargables en PDF con sus Fracciones, rentas, comisiones y saldo; (iii) un reporte anual del Activo con ingresos, gastos, ocupación y valoración estimada; (iv) comunicaciones de hechos relevantes; y (v) los documentos corporativos del Vehículo y del Gestor.

El Partícipe podrá solicitar aclaraciones o información adicional razonable sobre el Activo escribiendo a info@cityfraction.com.

18 IMPUESTOS

Cada Partícipe es responsable de declarar y pagar los impuestos que le correspondan en su país de residencia por las rentas, ganancias o patrimonio derivados de sus Fracciones. El Operador no presta asesoría tributaria; se recomienda consultar a un asesor.

Cuando la ley lo exija, el Operador o el Vehículo practicarán las retenciones en la fuente aplicables y entregarán al Partícipe los certificados correspondientes. El Partícipe se obliga a suministrar los formularios de residencia fiscal que se le soliciten (por ejemplo, W-8BEN o W-9) para aplicar la retención correcta o los beneficios de convenios.

19 PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

El Operador trata los datos personales del Partícipe (y, en su caso, del menor y del Acudiente) para ejecutar este Contrato, verificar su identidad, cumplir obligaciones legales de prevención de lavado de activos y tributarias, prevenir fraude, enviar extractos y comunicaciones, y mejorar la Plataforma, conforme a la Política de privacidad publicada en cityfraction.com/legal.

El Partícipe puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, actualización, supresión, oposición y portabilidad escribiendo a info@cityfraction.com. Algunos datos deberán conservarse durante los plazos que exija la ley aun después de terminado el Contrato.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

20 CONFIDENCIALIDAD

Las partes mantendrán la confidencialidad de la información no pública a la que accedan con ocasión de este Contrato, incluidos los datos de otros Partícipes y la información comercial del Activo, salvo que su divulgación sea exigida por la ley o una autoridad competente, o sea necesaria para ejercer o defender derechos. Esta obligación subsiste dos años después de terminado el Contrato.

21 FUERZA MAYOR

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento o retraso causado por hechos imprevisibles e irresistibles fuera de su control razonable, como desastres naturales, epidemias, guerras, actos de terrorismo, actos de autoridad, fallas generales de redes o de sistemas de pago. La parte afectada lo informará sin demora y hará lo razonable para mitigar sus efectos. Las obligaciones se reanudarán cuando cese el hecho.

22 CESIÓN

El Partícipe puede ceder su posición únicamente mediante las transferencias previstas en este Contrato. El Operador podrá ceder su posición contractual o la operación de la Plataforma a una sociedad de su grupo o a un operador sucesor de reconocida idoneidad, previo aviso de 30 días al Partícipe, siempre que el cesionario asuma íntegramente sus obligaciones y no se disminuyan los derechos del Partícipe.

23 TERMINACIÓN Y CAUSALES

Este Contrato terminará respecto de un Partícipe: (a) cuando venda, intercambie o transfiera la totalidad de sus Fracciones del Activo; (b) con la venta y liquidación final del Activo; (c) por mutuo acuerdo; o (d) por decisión del Operador cuando el Partícipe suministre información falsa, figure en listas de sanciones, utilice recursos de origen ilícito o incurra en fraude.

El Partícipe podrá además solicitar la terminación si el Operador incumple gravemente sus obligaciones y no subsana el incumplimiento dentro de los 30 días siguientes a la notificación.

24 CONSECUENCIAS DE LA TERMINACIÓN

La terminación no afecta los derechos ya causados. En los supuestos (a) a (c) se liquidarán las rentas devengadas hasta la fecha. En el supuesto (d), el Operador, en la medida en que la ley lo permita, venderá las Fracciones del Partícipe en el Mercado Secundario a valor de mercado o le reembolsará su valor razonable, y pondrá el producto a su disposición, salvo que una autoridad ordene retenerlo.

En caso de terminación por incumplimiento grave del Operador, este recomprará o hará recomprar las Fracciones del Partícipe a su valor razonable, determinado por un tasador independiente, sin cobrarle comisiones de venta.

Las cláusulas de confidencialidad, protección de datos, impuestos y resolución de controversias subsisten tras la terminación.

25 NOTIFICACIONES

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Las comunicaciones se realizarán por medios electrónicos: al Partícipe, a través de la bandeja de mensajes de su Cuenta y al correo electrónico registrado; al Operador, a info@cityfraction.com. Se entienden recibidas el Día Hábil siguiente a su envío, salvo prueba de no recepción. El Partícipe debe mantener actualizados sus datos de contacto.

26 FIRMA ELECTRÓNICA Y ACEPTACIÓN

El Partícipe acepta este Contrato mediante firma electrónica, marcando la casilla de aceptación y confirmando la compra en la Plataforma (aceptación por clic), lo cual equivale a su firma manuscrita. La Plataforma registra la fecha y hora, la dirección IP, el dispositivo, la identidad de la Cuenta y la versión del Contrato aceptada.

Las partes reconocen la validez y fuerza probatoria de la firma y de los mensajes de datos conforme a la Electronic Signatures in Global and National Commerce Act (ESIGN Act) y la Uniform Electronic Transaction Act adoptada por Florida, en Estados Unidos, y la Ley 527 de 1999 de Colombia, y demás normas equivalentes de la residencia del Partícipe. El Partícipe puede descargar y conservar una copia de este Contrato en cualquier momento.

27 GARANTÍA DE SATISFACCIÓN Y DERECHO DE RETRACTO

Garantía de satisfacción de 30 días: si el Partícipe no está satisfecho con el servicio, podrá solicitar la devolución total del precio pagado por las Fracciones adquiridas directamente al Operador dentro de los 30 días calendario siguientes a la confirmación del pago, sin indicar motivo y sin penalidad, radicando la solicitud en cityfraction.com/pqrs o escribiendo a info@cityfraction.com. El Operador reembolsará el precio pagado, descontadas las comisiones que cobró la pasarela o el medio de pago utilizado en la compra, en un plazo máximo de 15 Días Hábiles, al mismo medio de pago o al saldo del Partícipe, a su elección; las Fracciones devueltas quedan anuladas y retornan al Operador.

Comisiones de pasarela que se descuentan del reembolso, según el medio de pago de la compra: Tarjeta de crédito o débito y PSE (ePayco): sin descuento; PayPal: sin descuento; Nequi / Bre-B: sin descuento; Transferencia bancaria: sin descuento; Zelle: sin descuento; Saldo CityFraction: sin descuento.

Si durante ese plazo el Partícipe ya recibió distribuciones de renta por esas Fracciones, su valor se descontará del reembolso. La garantía no aplica a Fracciones compradas a otros usuarios en el Mercado Secundario, recibidas por transferencia o trueque, ni a Fracciones que el Partícipe ya haya vendido; en esos casos el Partícipe podrá vender sus Fracciones conforme a la cláusula de Liquidez.

28 LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El Operador responde por los daños causados por su dolo, culpa grave o incumplimiento de las obligaciones de este Contrato. No responde por la evolución del mercado inmobiliario, del tipo de cambio ni por resultados de la inversión inferiores a las estimaciones, siempre que haya actuado con la diligencia debida. Nada en este Contrato limita la responsabilidad que no pueda limitarse conforme a la ley aplicable ni los derechos irrenunciables del Partícipe como consumidor.

29 LEY APLICABLE Y RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Este Contrato se rige por las leyes del Estado de Florida (Estados Unidos), sin perjuicio de las normas imperativas de protección al consumidor del país de residencia del Partícipe, que serán aplicables cuando le resulten más favorables.

Las partes intentarán resolver cualquier diferencia mediante negociación directa de buena fe durante 30 días contados desde la reclamación escrita. Si no se logra un acuerdo, la controversia se resolverá mediante arbitraje en Miami, Florida, en idioma español, por un árbitro único, conforme a las reglas de arbitraje de consumo de la American Arbitration Association (AAA) o de otra institución reconocida que las partes acuerden. Los costos administrativos del arbitraje que excedan la tasa de presentación de una demanda judicial serán asumidos por el Operador.

Lo anterior no impide que el Partícipe acuda a las autoridades de protección al consumidor o a los jueces de pequeñas causas de su domicilio cuando la ley se lo permita, ni que presente reclamaciones individuales ante las autoridades competentes.

30 INTEGRIDAD, DIVISIBILIDAD E IDIOMA

Este Contrato, junto con sus Anexos 1 a 5, la ficha técnica del Activo, los Términos y condiciones y la Política de privacidad de la Plataforma, constituye el acuerdo completo entre las partes sobre su objeto. En caso de contradicción, prevalece este Contrato.

Si alguna disposición fuera declarada nula o inaplicable, las demás conservarán plena validez y la disposición afectada se sustituirá por otra válida que se acerque lo más posible a su finalidad.

Este Contrato se celebra en español. Cualquier traducción se ofrece solo como cortesía; en caso de diferencia, prevalece la versión en español.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

IV

PARTE IV

Riesgos y proyecciones

Lo que puede salir mal y tres escenarios ilustrativos de lo que podría pasar con tu dinero. Ninguna cifra de esta parte está asegurada ni garantizada.

01 Riesgos clave en una mirada
02 Supuestos de los escenarios
03 Gráficas de patrimonio y renta acumulada
04 Tabla a 1, 3 y 5 años

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

PARTE IV

Riesgos y proyecciones

PROYECCIONES ILUSTRATIVAS, NO ASEGURADAS NI GARANTIZADAS

Las cifras de esta parte son simulaciones matemáticas con supuestos simplificados. NO son una promesa, oferta ni garantía de rentabilidad, de valorización ni de devolución del capital. Los resultados reales pueden ser mejores o peores, incluida la pérdida total o parcial del dinero invertido.

Prevalecen la cláusula de Riesgos de la inversión (Parte III) y la Matriz de riesgos (Anexo 3).

Riesgos clave en una mirada

1 **Vacancia y operación**
Menos ocupación o impagos reducen o suspenden la renta.

2 **Mercado y valor del activo**
El valor del activo puede bajar y puedes perder capital.

3 **Liquidez**
No hay garantía de vender cuando quieras ni al precio deseado.

4 **Cambiario**
Las variaciones de la tasa de cambio afectan el resultado.

5 **Regulatorio y tributario**
Cambios de leyes o impuestos pueden afectar la inversión.

6 **Operador y gestor**
Problemas del operador pueden afectar la gestión y los pagos.

7 **Desastres y seguros**
Un desastre puede dañar el activo; el seguro puede no cubrirlo todo.

8 **Concentración**
Invertir en un solo activo concentra el riesgo.

9 **Tecnológico y ciberseguridad**
Fallas o ataques pueden interrumpir temporalmente la Plataforma.

10 **Contraparte y medios de pago**
Bancos, pasarelas o inquilinos pueden retrasar o incumplir pagos.

Supuestos de los escenarios

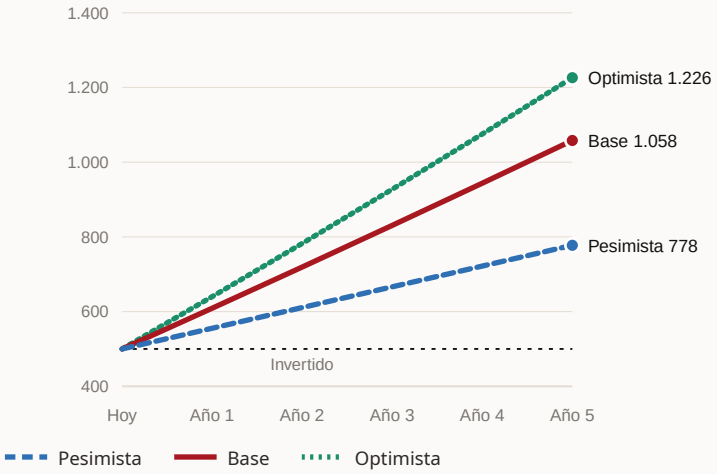
ejemplo con 10 fracciones

Se simula una inversión de 10 fracciones a 50 USD (total US$ 500). Renta simple sin reinvertir, sin impuestos personales ni comisiones de venta; valor de las fracciones según la valorización anual supuesta. Cifras en dólares estadounidenses.

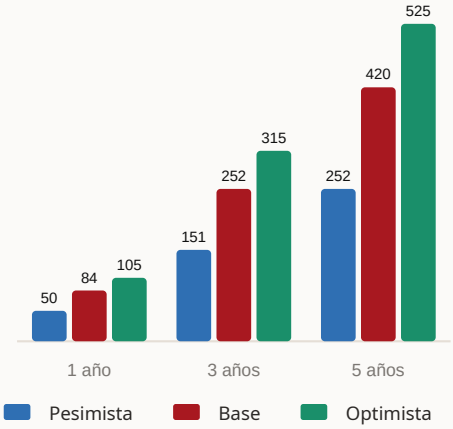
ESCENARIO	RENTA ANUAL	VALORIZACIÓN ANUAL	CRITERIO
Pesimista	10,1 %	+1,0 %	60 % de la renta estimada y valorización 4 puntos menor.
Base	16,8 %	+5,0 %	Estimaciones publicadas en la ficha del activo.
Optimista	21,0 %	+7,0 %	125 % de la renta estimada y valorización 2 puntos mayor.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Patrimonio estimado (valor + renta acumulada)
USD · la línea punteada negra es el monto invertido



Renta acumulada
USD a 1, 3 y 5 años



Resultados por horizonte USD

HORIZONTE	ESCENARIO	RENTA ACUM.	VALOR FRACCIONES	TOTAL	RESULTADO
1 año	Pesimista	US$ 50	US$ 505	US$ 555	US$ 55 (+11,1 %)
	Base	US$ 84	US$ 525	US$ 609	US$ 109 (+21,8 %)
	Optimista	US$ 105	US$ 535	US$ 640	US$ 140 (+28,0 %)
3 años	Pesimista	US$ 151	US$ 515	US$ 666	US$ 166 (+33,3 %)
	Base	US$ 252	US$ 579	US$ 831	US$ 331 (+66,2 %)
	Optimista	US$ 315	US$ 613	US$ 928	US$ 428 (+85,5 %)
5 años	Pesimista	US$ 252	US$ 526	US$ 778	US$ 278 (+55,5 %)
	Base	US$ 420	US$ 638	US$ 1.058	US$ 558 (+111,6 %)
	Optimista	US$ 525	US$ 701	US$ 1.226	US$ 726 (+145,3 %)

Recuerda

Estas proyecciones no consideran vacancias prolongadas, daños, cambios regulatorios ni variaciones cambiarias, que pueden reducir el resultado. Tampoco incluyen comisiones de venta ni impuestos del Partícipe. Invierte solo dinero que no necesites en el corto plazo y diversifica.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

V

PARTE V

Firmas y evidencias

Ejemplar para revisión: aún no consta una aceptación electrónica de este contrato para la cuenta que lo descargó.

01 Aceptación
02 Bloques de firma
03 Registro de esta descarga
04 Integridad del documento (huella SHA-256)

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

PARTE V

Firmas y evidencias

DOCUMENTO PARA REVISIÓN · PENDIENTE DE ACEPTACIÓN ELECTRÓNICA
Este ejemplar no lleva firma del Partícipe. La aceptación se registra en la Plataforma al marcar la casilla del contrato y confirmar el pago.

En constancia, las partes aceptan este Contrato por medios electrónicos en la fecha de confirmación de la compra registrada en la Plataforma. El Partícipe declara haberlo leído completo, haber entendido sus riesgos y haber recibido una copia.

The Fractional Controller

FIRMA ELECTRÓNICA DE LA PLATAFORMA

EL OPERADOR
The Fractional Controller, Inc.
Emitido y firmado electrónicamente por la Plataforma CityFraction en nombre del Operador
3 de noviembre de 2026, 03:32:47 (GMT-5)

EL PARTÍCIPE
Titular de la cuenta que confirme la compra
Documento: según los datos de la cuenta
Pendiente de aceptación electrónica

Registro de esta descarga

no constituye firma

DATOS DE GENERACIÓN	
Estado	Documento para revisión. Pendiente de aceptación electrónica
Cuenta que lo generó	Sin sesión iniciada (ejemplar general)
Generado (Nueva York)	3 de noviembre de 2026, 03:32:47 (GMT-5)
Generado (UTC)	3 de noviembre de 2026, 08:32:47 (UTC)
IP de esta descarga	216.73.216.21
Dispositivo de esta descarga	Mozilla/5.0 AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko; compatible; ClaudeBot/1.0; +claudebot@anthropic.com)
Contrato No.	CF-CPDE-CF-MOR1-GENERAL-20261103
Versión	2026.10.3

Integridad del documento

HUELLA SHA-256	
Huella de esta copia	d717ce780d32f4ed0b9bdc952e54ff78b3f65de34d1ecb2e950ff99c8ae3cfa1
Qué cubre	Texto completo (consideraciones, cláusulas y cierre), versión, número de contrato, datos esenciales del activo e identificador del Partícipe.

Descarga una copia actualizada: https://cityfraction.com/proyectos/morros-epic-cartagena/contrato.pdf

Validez: ESIGN Act y Uniform Electronic Transaction Act (Florida, EE. UU.), Ley 527 de 1999 (Colombia) y normas equivalentes de la residencia del Partícipe. Ver la cláusula de Firma electrónica y aceptación.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

A

ANEXOS

Anexos

Información complementaria que forma parte integral de este contrato.

01 Anexo 1 · Ficha del activo y condiciones económicas
02 Anexo 2 · Ventajas de invertir en fracciones
03 Anexo 3 · Matriz de riesgos
04 Anexo 4 · Glosario
05 Anexo 5 · Tabla de comisiones vigente

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

ANEXO 1

Ficha del activo y condiciones económicas

Datos tomados de la ficha publicada en la Plataforma en la fecha de este Contrato. Las cifras de rentabilidad y valorización son estimaciones, no garantías.

ACTIVO	
Nombre	Morros Epic — Renta corta
Código	CF-MOR1
Ubicación	Morros Epic · Cra. 9 #34-122, La Boquilla, Cartagena de Indias, Bolívar
Ciudad	Cartagena
Tipo de activo	Residencial
Estrategia	Renta corta
Área	112 m²
Estado	En venta
Operador local	CityFraction Stays

FRACCIONAMIENTO	
Total de fracciones	10.368
Fracciones colocadas	1.009 (9,7 %)
Precio de referencia por fracción	US$50,00
Valor de referencia del activo	US$518.400
Participación por fracción	0,009645 %

RENTABILIDAD ESTIMADA (NO GARANTIZADA)	
Renta anual estimada	16,80 % (1,40 % mensual)
Renta neta del modelo financiero	16,80 % anual
Valorización anual estimada	5,00 %
Ocupación estimada	75,0 %
Comisión del operador	20,0 % del ingreso efectivo
Mantenimiento	8,0 % del ingreso efectivo
Periodicidad de distribución	Diaria (abono diario al saldo, conciliación mensual)
Horizonte estimado	5 años

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

ANEXO 2

Ventajas de invertir en fracciones

Beneficios reales del modelo, cada uno con su límite. Ninguna ventaja implica rentabilidad garantizada.

1 Acceso desde 50 USD

Puedes participar en los resultados económicos de inmuebles y otros activos reales comprando desde una sola Fracción, cuyo precio primario de referencia es de unos 50 USD, sin necesidad de comprar el activo completo, pedir un crédito ni administrarlo.

Límite: El precio en tu moneda depende de la tasa de cambio del día.

2 Diversificación

Con el mismo capital puedes repartir tu dinero entre varios activos, ciudades, países y estrategias (renta corta, renta tradicional, vehículos, etc.), en lugar de concentrarlo en un solo bien.

Límite: Diversificar reduce, pero no elimina, el riesgo.

3 Renta diaria

La renta se calcula y se abona a tu saldo cada día, proporcional a tus Fracciones y a los ingresos netos distribuibles del activo (ya descontados los costos de operación). Cada mes se concilia con los ingresos y gastos reales del activo y el detalle aparece en tu extracto mensual.

Límite: Si en un periodo no hay ingresos netos, no hay distribución por ese periodo.

4 Liquidez cuando la necesites

Puedes publicar tus Fracciones en el mercado secundario (venta normal, comisión del 2 % solo si se vende), usar la venta instantánea cuando esté disponible (comisión del 3 %) o intercambiarlas por Fracciones de otro activo (trueque, 1 %).

Límite: No hay garantía de comprador ni de precio; la venta instantánea depende de la liquidez disponible.

5 Garantía de satisfacción de 30 días

Si no estás satisfecho, puedes pedir la devolución del precio pagado por Fracciones compradas directamente al Operador dentro de los 30 días calendario siguientes a la confirmación del pago, sin indicar motivo y sin penalidad. Se descuentan las rentas ya recibidas por esas Fracciones y la comisión de la pasarela según el medio de pago (Tarjeta de crédito o débito y PSE (ePayco): sin descuento; PayPal: sin descuento; Nequi / Bre-B: sin descuento; Transferencia bancaria: sin descuento; Zelle: sin descuento; Saldo CityFraction: sin descuento).

Límite: No aplica a compras en el mercado secundario, transferencias ni trueques.

6 Transparencia y control

Consultas en todo momento tus Fracciones, movimientos, rentas y saldo; descargas extractos mensuales en PDF y recibes un reporte anual del activo con ingresos, gastos, ocupación y valoración estimada, además de cualquier hecho relevante.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

7 Gestión profesional

La operación diaria (arriendo, hospedaje, mantenimiento, seguros) la realizan operadores especializados bajo la supervisión del Operador; tú no tienes que administrar inquilinos, huéspedes ni reparaciones.

8 Estructura separada

Cada activo se asigna a un compartimento separado de un vehículo de titulización de Luxemburgo, de modo que sus activos y pasivos no responden por las obligaciones de otros compartimentos, en la medida en que lo permita la ley.

Límite: La estructura no garantiza rentabilidad ni la devolución del capital.

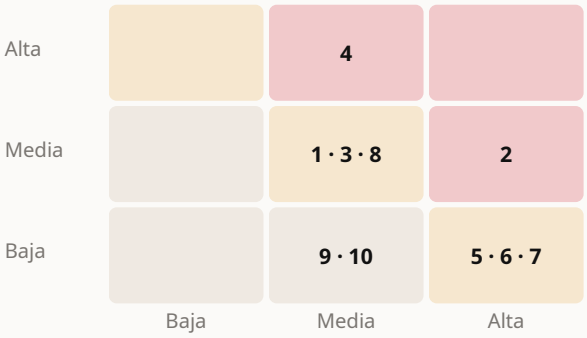
Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

ANEXO 3

Matriz de riesgos

Complementa la cláusula de Riesgos de la inversión. Lee cada riesgo y su mitigación antes de invertir.

PROBABILIDAD (FILAS) × IMPACTO (COLUMNAS)



Evaluación cualitativa del Operador sobre la probabilidad de que cada riesgo ocurra durante la vida de la inversión y su impacto sobre las rentas o el capital. Los números corresponden a la tabla. Una calificación baja no significa que el riesgo no pueda materializarse.

#	RIESGO	DESCRIPCIÓN	PROB.	IMPACTO	MITIGACIÓN
1	Vacancia y operación	El activo puede quedar desocupado, el inquilino puede incumplir o la demanda de hospedaje o de alquiler puede caer.	MEDIA	MEDIA	Operadores especializados, presencia en varios canales de reserva, reserva de liquidez y seguimiento mensual de ocupación.
2	Mercado y valor del activo	El valor del inmueble o bien puede bajar por el ciclo económico, la oferta de la zona o la depreciación (en vehículos es esperable).	MEDIA	ALTA	Selección de activos en ubicaciones de demanda, avalúos independientes y horizonte de inversión de largo plazo.
3	Liquidez	Puede no haber compradores para tus Fracciones en el momento o al precio que deseas.	MEDIA	MEDIA	Mercado secundario, venta instantánea cuando esté disponible y trueque entre activos; información clara de comisiones.
4	Cambiario	Las rentas y el valor del activo pueden estar en una moneda distinta a la tuya; la tasa de cambio puede reducir tu resultado.	ALTA	MEDIA	Precios de referencia en USD, tasa de cambio visible antes de pagar y posibilidad de diversificar entre monedas.
5	Regulatorio y tributario	Cambios en leyes, impuestos o en el tratamiento de la estructura pueden afectar la rentabilidad o la operación.	BAJA	ALTA	Asesoría legal en cada jurisdicción, estructura en Luxemburgo y aviso de cambios materiales con 30 días de anticipación.
6	Operador y gestor	Dificultades financieras u operativas del Operador, del Gestor o del operador local pueden afectar la gestión o los pagos.	BAJA	ALTA	Recursos separados por activo, registro de titularidad en la Plataforma, posibilidad de operador sucesor y derecho de terminación por incumplimiento grave.
7	Desastres y seguros	Terremotos, huracanes, inundaciones, incendios u otros eventos pueden dañar el activo; los seguros pueden no cubrir todo.	BAJA	ALTA	Seguros contra incendio, terremoto, daños y responsabilidad civil con aseguradoras solventes; indemnizaciones destinadas a reparar o distribuir.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

8	Concentración	Invertir todo en un solo activo, ciudad o estrategia concentra el riesgo.	MEDIA	MEDIA	Fracciones de bajo valor que permiten diversificar entre activos, ciudades y estrategias.
9	Tecnológico y ciberseguridad	Fallas, ataques informáticos o interrupciones de la Plataforma pueden afectar temporalmente el acceso o las operaciones.	BAJA	MEDIA	Cifrado, autenticación con llaves de acceso y biometría, límites de intentos, monitoreo de disponibilidad y copias de seguridad.
10	Contraparte y medios de pago	Bancos, pasarelas de pago, aseguradoras o inquilinos pueden incumplir o retrasar pagos.	BAJA	MEDIA	Proveedores reconocidos, conciliación diaria de pagos y asignación de Fracciones solo con pago confirmado.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

ANEXO 4

Glosario

Términos importantes explicados en lenguaje sencillo. Si hay diferencia con las Definiciones de la cláusula 1, prevalece la cláusula.

Fracción	Cada una de las partes iguales en que se dividen los derechos económicos de un activo. Comprar una fracción te da derecho a una parte proporcional de sus resultados; no te convierte en dueño del inmueble.
Derechos económicos	El derecho a recibir, en proporción a tus fracciones, las rentas netas del activo y el dinero neto de su venta final. No incluye usar el bien ni votar sobre su administración.
Mercado primario	La primera venta de las fracciones de un activo, hecha directamente por el Operador al precio de referencia (unos 50 USD por fracción).
Mercado secundario	El espacio de la Plataforma donde los partícipes compran y venden fracciones entre sí, a un precio que fija el vendedor una vez el activo está totalmente fraccionado.
Titulización	Proceso por el cual los derechos económicos de un activo se agrupan en un vehículo legal y se dividen en partes que pueden adquirir distintas personas.
Vehículo de titulización (SCS)	Prop Securitisation SCS, sociedad en comandita simple de Luxemburgo que mantiene la estructura de los activos en compartimentos separados.
Sociedad gestora	Prop Management S.à r.l., sociedad de Luxemburgo que administra el vehículo de titulización y toma decisiones como la venta del activo al final del plazo.
Operador	The Fractional Controller, Inc. (Florida), que opera la Plataforma CityFraction: vende las fracciones, lleva el registro, recauda y distribuye pagos y atiende a los partícipes.
Operador local	Empresa especializada que se encarga de la operación diaria del activo: arriendo, hospedaje, mantenimiento o renta de vehículos.
Renta neta	Lo que queda de los ingresos del activo después de restar comisiones del operador, mantenimiento, costos fijos, seguros, impuestos y aportes a la reserva. Es lo que se reparte.
Renta diaria	La renta neta se calcula y se abona a tu saldo cada día, en proporción a tus fracciones. Cada mes se concilia con los ingresos y gastos reales del activo y se detalla en tu extracto.
Valorización	Aumento (o disminución) del valor de mercado del activo con el tiempo. Solo se materializa al vender las fracciones o el activo.
Rentabilidad estimada	Proyección del rendimiento anual basada en supuestos de ocupación, precios y gastos. Es una estimación y no está garantizada.
Ocupación	Porcentaje del tiempo en que el activo está arrendado, reservado o rentado y por tanto genera ingresos.
Venta instantánea	Venta inmediata de tus fracciones a la liquidez que la Plataforma ofrezca en ese momento, con una comisión mayor que la venta normal.
Venta normal	Publicas tus fracciones al precio que elijas en el mercado secundario y se venden cuando un comprador las acepta; la comisión se cobra solo si se vende.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Trueque	Intercambio de fracciones de un activo por fracciones de otro activo dentro de la Plataforma, con una comisión baja.
Retiro normal	Envío de tu saldo a tu cuenta bancaria u otro medio en 12 a 24 horas; incluye retiros gratuitos cada mes.
Retiro de emergencia	Envío prioritario de tu saldo en 1 a 12 horas, con una comisión adicional.
KYC (conoce a tu cliente)	Verificación de identidad con documento y selfie que exige la ley para prevenir fraude y lavado de activos.
AML / origen de fondos	Políticas contra el lavado de activos (Anti Money Laundering). Pueden requerir que demuestres de dónde proviene tu dinero.
Firma electrónica	Aceptación del contrato por medios electrónicos (casilla de aceptación y confirmación de compra). Tiene el mismo valor que la firma manuscrita según la ESIGN Act, la UETA de Florida y la Ley 527 de 1999 de Colombia.
Dirección IP	Identificador de la conexión a internet desde la que se acepta o descarga el documento; se registra como evidencia electrónica.
Hash (huella SHA-256)	Código de 64 caracteres calculado a partir del texto del contrato. Si cambia una sola letra, cambia la huella; sirve para comprobar que el documento no fue alterado.
Garantía de satisfacción / retracto	Derecho a pedir la devolución del precio pagado por fracciones compradas al Operador dentro de los 30 días siguientes al pago, sin indicar motivo, menos la comisión de la pasarela de pago y las rentas recibidas.
Reserva de liquidez	Parte de los ingresos que se aparta para cubrir gastos imprevistos o meses de baja ocupación; no supera seis meses de gastos salvo causa justificada.
Fuerza mayor	Hecho imprevisible e irresistible fuera del control de las partes (desastres, epidemias, guerras, actos de autoridad) que justifica un incumplimiento o retraso.
Día Hábil	Día de lunes a viernes que no sea festivo en Miami, Florida (Estados Unidos).
PEP	Persona expuesta políticamente: quien ocupa o ha ocupado cargos públicos relevantes, o sus familiares y allegados cercanos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

ANEXO 5

Tabla de comisiones vigente

Comisiones de la Plataforma vigentes al 3 de noviembre de 2026. Se muestran siempre antes de confirmar cada operación.

CONCEPTO	COMISIÓN	CUÁNDO Y SOBRE QUÉ
Compra en el mercado primario	Sin comisión	Solo el precio publicado; los cargos del banco o la pasarela son del Partícipe.
Venta instantánea	3 %	Sobre el valor de la venta, al ejecutarse.
Venta normal (mercado secundario)	2 %	Sobre el valor de la venta, solo si se vende.
Trueque entre activos	1 %	Sobre el valor intercambiado.
Transferencia de Fracciones a otra Cuenta	Sin comisión	Sin costo para quien envía ni para quien recibe.
Envío de saldo a otra Cuenta	Gratis hasta 10.000 USD/mes	Sobre el excedente del mes, 1 % a cargo de quien recibe.
Retiro normal (12 a 24 h)	1 gratis al mes; luego 1 %	Sobre el valor retirado.
Retiro de emergencia (1 a 12 h)	3 %	Sobre el valor retirado. 1 retiro de emergencia gratis cada 3 meses (trimestre calendario), no acumulable.
Garantía de satisfacción (30 días)	Sin penalidad	Devolución del precio pagado en compras primarias, menos rentas recibidas y la comisión de la pasarela del medio de pago.
Garantía · comisión de pasarela: Tarjeta de crédito o débito y PSE (ePayco)	Sin descuento	Se descuenta del reembolso, sobre lo pagado con ese medio.
Garantía · comisión de pasarela: PayPal	Sin descuento	Se descuenta del reembolso, sobre lo pagado con ese medio.
Garantía · comisión de pasarela: Nequi / Bre-B	Sin descuento	Se descuenta del reembolso, sobre lo pagado con ese medio.
Garantía · comisión de pasarela: Transferencia bancaria	Sin descuento	Se descuenta del reembolso, sobre lo pagado con ese medio.
Garantía · comisión de pasarela: Zelle	Sin descuento	Se descuenta del reembolso, sobre lo pagado con ese medio.
Garantía · comisión de pasarela: Saldo CityFraction	Sin descuento	Se descuenta del reembolso, sobre lo pagado con ese medio.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J

Cambios de comisiones

El Operador podrá modificar las comisiones con un preaviso de 30 días. Los cambios no afectan operaciones ya confirmadas y, si no estás de acuerdo, puedes vender o retirar sin que se te aplique la nueva tarifa durante ese periodo.

Fin del contrato

The Fractional Controller, Inc. · info@cityfraction.com · cityfraction.com

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-K23F-YX3J · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-K23F-YX3J