

TÉRMINOS Y CONDICIONES NIDUUS

A continuación se presentan los Términos y Condiciones por medio de los cuales **NIDUUS SpA** (en adelante indistintamente como “**NIDUUS**”) ofrece sus servicios y que regularán los derechos y obligaciones que todo “**USUARIO**” deberá observar y aceptar para acceder a los servicios de NIDUUS y consecuentemente para la utilización de la plataforma web www.niduus.com y www.niduus.cl Toda persona que interactúe con el sitio web, la plataforma, aplicación, o cualquier software que ponga a disposición **NIDUUS** del público, será considerada “**USUARIO**” y le aplicarán por ende estos términos y condiciones de uso.

1. ANTECEDENTES GENERALES DE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE NIDUUS.

NIDUUS SpA rol único Tributario número 77.751.735-K es una sociedad constituida en virtud de las leyes chilenas y que tiene por objeto permitir a los Usuarios la compra de acciones de Sociedades por Acciones (en adelante las SpA), dueñas cada una de un bien inmueble, por medio de una plataforma de su propiedad que se pone a disposición en el sitio web www.niduus.com y www.niduus.cl, de manera completamente digital. NIDUUS SpA prestará servicios consistentes en (i) la estructuración jurídica las SpA, propietarias de los activos, para que los Usuarios procedan a comprar acciones de las mismas; (ii) la puesta a disposición de sus plataformas de inversión a los Usuarios, y el mantenimiento de los sistemas por medio de los cuales se realizan las compras (inversiones); (iii) la administración de las SpA y las propiedades, por sí o por intermedio de terceros; (iv) el manejo de los sistemas que permite la entrega de las ganancias por arriendo a los Usuarios que hayan invertido en las respectivas propiedades; (v) la intermediación en órdenes de compra y venta de acciones entre usuarios o entre usuarios y NIDUUS. Por los servicios que ofrece NIDUUS existirán tarifas, fees, o comisiones de cargo de los Usuarios, según se detalla en el apartado 6. NIDUUS no garantiza rentabilidades. Si existen ganancias obtenidas en el pasado no se garantiza de manera alguna que stas fueran a repetirse en el futuro, por lo que el estudio de la inversión y la decisión final de invertir corresponde exclusivamente al Usuario. La información de rentabilidades, precios históricos o índices que sean presentados por NIDUUS en el sitio web, serán meramente referenciales y su objetivo es solo facilitar el estudio y análisis propio de los Usuarios, y en ningún caso pueden constituir una promesa o garantía, pudiendo ser inexactos en un momento determinado dado el inherente cambio que representa el mercado de las inversiones inmobiliarias. Asimismo, en virtud de que las ganancias por rentabilidad se componen de Plusvalía y Arriendo, el retorno mensual esperado no puede ser garantizado por parte de NIDUUS. Lo anterior, dado que la plusvalía representa el incremento del valor de un bien debido a factores externos, y por la otra el pago del arriendo constituye un hecho de un tercero ajeno a la voluntad de NIDUUS y sus usuarios. Sin perjuicio de lo anterior, el valor agregado de NIDUUS es poner a disposición del Usuario las propiedades que representen mejores índices de retorno, así como efectuar un análisis y filtro de los arrendatarios en cada inmueble, considerándose siempre como una obligación de medio y no de resultado. Los Usuarios de NIDUUS, deberán siempre consentir estos términos y condiciones, los contratos de suscripción de acciones, y todos aquellos documentos que le sean puestos a disposición como requisito previo de la contratación. Para ser Usuario de NIDUUS se requiere ser chileno, o tener cédula de identidad chilena con permanencia definitiva, mayor de edad y libre disponedor de sus bienes para la suscripción de acciones. Cada Usuario deberá efectuar el procedimiento de validación de identidad y validación de cédula de identidad, para lo cual deberá proporcionar imágenes legibles de su cédula de identidad y posiblemente de su rostro. NIDUUS podrá almacenar datos de dicho proceso de validación de identidad y el Usuario acepta como condición del servicio, el tratamiento de datos personales conforme lo establece la Ley 19.628. NIDUUS no es responsable por la entrega de información falsa por parte de los Usuarios. NIDUUS se reserva el derecho de admitir o no el registro de un Usuario.

2. ACEPTACION DE CONDICIONES GENERALES Y PREVENCIONES DE USO.

WWW.NIDUUS.COM

El Usuario declara conocer que existen riesgos inherentes en la inversión inmobiliaria, y entiende que la ocurrencia de dichos riesgos no depende de NIDUUS o de sus administradores. Para estos efectos se recomienda que el Usuario lea atentamente el apartado 14 de estos Términos y Condiciones. El Usuario acepta en este acto irrevocablemente los estatutos, reglamentos, pactos de accionistas, y en general cualquier documento legal que NIDUUS haya puesto a disposición de sus Usuarios para efectos materializar especialmente su inversión y de regular las relaciones entre accionistas (Usuarios), la estructura de los vehículos de inversión (personas jurídicas de cualquier naturaleza), así como los derechos y obligaciones que como propietario de activos tendrá, bajo las condiciones de servicios de NIDUUS. Previo a la realización de los depósitos de dineros por parte del Usuario para acceder a las inversiones, será responsabilidad de este el estudio de la inversión, de los activos, los Términos y Condiciones, y todos los actos y contratos que deba suscribir pudiendo asesorarse para el mejor entendimiento de la manera que libremente escoja. La lectura y cabal entendimiento de los términos legales que implica el utilizar los servicios de NIDUUS es por ende de su propia responsabilidad. El Usuario acepta que NIDUUS puede verse impedido, sea por decisión propia o por decisión de la autoridad, de ofrecer los servicios descritos en cualquier momento y a cualquier Usuario. El Usuario acepta que todas las operaciones que ofrece o pueda ofrecer en el sitio web, estarán sujetas a un cobro por servicio o a los costos de transacción que NIDUUS informará oportunamente a los Usuarios registrados. Los cobros asociados a la prestación del servicio actualizados al 1/1/2024, se detallan en el apartado número 6, y por ende son aceptados por el Usuario que interactúe con el sitio web. El Usuario acepta que puede ocurrir que se no tenga acceso a todas las funcionalidades del sitio web, la plataforma, o aplicación de NIDUUS en un determinado momento. NIDUUS se reserva el derecho de rechazar la inscripción de Usuarios, sin causa no justificación necesaria, pero por razones de buen servicio. Sin perjuicio de lo anterior, el acceso a navegar por el sitio web se podrá realizar sin necesidad de proveer datos personales o de hacer un registro como Usuario. No obstante, ciertas áreas del sitio web se encuentran disponibles solo para uso de Usuarios registrados, especialmente la inversión y retiros. El registro deberá efectuarse mediante la creación de una cuenta de Usuario, para lo cual se deberá proveer la información indicada en la sección correspondiente del sitio web (la "Cuenta"). La creación de la cuenta y el otorgamiento de la calidad de Usuario registrado del sitio web dependen de NIDUUS, y estarán estrictamente sujetos al cumplimiento y aceptación de los presentes Términos y Condiciones y de la validación del Usuario de acuerdo a la legislación vigente y los criterios que NIDUUS determine, lo cual es aceptado en este acto y a futuro como enteramente discrecionales de NIDUUS. NIDUUS puede y podrá siempre cerrar, suspender o restringir el acceso a la cuenta de un Usuario o a los servicios, especialmente si se incurre en infracciones a estos términos y condiciones o en cumplimiento de órdenes judiciales, normativa Chilena o internacional de acuerdo a los tratados ratificados por la República de Chile y especialmente en cumplimiento de las disposiciones que establezca la Comisión para el Mercado Financiero y/o la Unidad de Análisis Financiero, para la prevención de lavado de activos y terrorismo, o en caso de detectar actividades sospechosas, a criterio de NIDUUS.

3. ALCANCE DE LOS SERVICIOS OFRECIDOS.

NIDUUS, mediante el uso de su sitio web y plataformas, otorga a los Usuarios la posibilidad de invertir mediante la compra de acciones de Sociedades por Acciones (en adelante cada una también indistintamente como SpA) que poseen activos reales (un inmueble por cada sociedad). Los Usuarios podrán comprar participación y venderla, usando medios digitales y representaciones de títulos accionarios de conformidad a la Ley de Chile. En el proceso de inversión no existe, ni existirá ninguna relación contractual entre NIDUUS y los Usuarios distinta de la relación generada por el uso de la plataforma, regulada por los presentes términos y condiciones de uso y la participación de NIDUUS como administrador de de cada vehículo de inversión. El cobro de comisiones, que el usuario paga a NIDUUS, no genera una relación contractual con el Usuario, sino que NIDUUS percibe dineros pero cobra directamente a cada vehículo de inversión.

Sin perjuicio de lo anterior podría darse el caso de que NIDUUS adquiriera acciones por venta que le haga un usuario. Cada registro o creación de una Cuenta es para un Usuario único. El Usuario no deberá en ningún momento compartir su nombre y clave con otra persona, y si lo hiciera, el uso indebido de la cuenta será de exclusiva responsabilidad del Usuario. Cada Usuario será entonces responsable del cuidado en los datos propios y de cuidar de terceros el acceso indebido a su sitio privado, lo cual NIDUUS no puede ni resultará obligado a prevenir, sin perjuicio de realizar su máximo esfuerzo para mantener a disposición de los Usuarios sistemas que tiendan a prevenirlo. El registro del Usuario en la plataforma implica el conocimiento y completa aceptación de estos Términos y Condiciones así como todo documento, acto o contrato que permita la inversión en la forma que se ha presupuestado por parte de NIDUUS. Una vez registrado y para poder llevar a cabo la entrega de dineros en caso de que se le requiera, el Usuario deberá aportar datos de cuentas Bancarias a su nombre, para recibir las ganancias de la inversión y para validar depósitos o transferencias electrónicas por inversión. NIDUUS se obliga y compromete a reservar en absoluta confidencialidad cualquier dato aportado por el Usuario, salvo que sea requerido por la autoridad competente mediante orden judicial o decreto que así lo requiera. El Usuario tendrá la posibilidad de cambiar sus datos y claves de acceso, para lo cual deberá seguir las instrucciones y procedimientos establecidos en la plataforma.

4. RIESGOS ASOCIADOS A LA INVERSION.

El intercambio de bienes o productos (sean éstos reales o virtuales) incluyendo el intercambio o inversión realizado a través de la plataforma, lleva implícito un riesgo importante de pérdida o bajas rentabilidades. La valorización de activos varía siempre y por el sólo transcurso del tiempo o por la ocurrencia de distintas situaciones éstos pueden perder o ganar valor sin que NIDUUS pueda tener control de hechos naturales e inherentes al mercado inmobiliario. Como consecuencia de estas variaciones en el precio, el valor de los activos subyacentes puede aumentar o disminuir drásticamente y súbitamente, y sin previo aviso. Al hacer uso de los servicios y participar de la inversión, el Usuario registrado declara y acepta expresamente estar en conocimiento de que su inversión puede estar sujeta a importantes variaciones en su valor. En otras palabras, existe un riesgo inherente de pérdidas asociado a la compra, venta o intercambio de bienes en el mercado, tanto real como virtual, y la inversión que materializa en la plataforma de NIDUUS no es ajena a esta realidad. El Usuario registrado del sitio declara y acepta estar en conocimiento que su inversión tendrá respaldo digital, y no físico. Para el caso de las inversiones que se realizan a través de NIDUUS siempre existirá un activo inmobiliario subyacente real de respaldo, pero aun en estos casos, es posible que por razones de mercado, o incluso por las fuerzas de la naturaleza o la acción humana, estos activos subyacentes pierdan valor o se destruyan. NIDUUS se reserva el derecho de rehusarse a procesar cualquier operación, a su solo arbitrio, si sospecha que la orden involucra (o tiene riesgo de involucrar) actividades relacionadas al lavado de activos, financiamiento del terrorismo, fraude, o cualquier tipo de ilícito financiero o actividad que no esté de acuerdo con lo establecido en las Leyes o en estos Términos y Condiciones; o bien, en caso de ser requeridos judicial o administrativamente por alguna autoridad competente. De presentarse alguna de estas situaciones, NIDUUS cancelará o se rehusará a procesar la operación, sin obligación alguna en el sentido de autorizar nuevamente una operación posterior, en los mismos términos que la operación cancelada o rehusada. Todo Usuario que voluntariamente acceda a crear una cuenta de acceso en el sitio web certifica conocer estos riesgos y otros riesgos no considerados o no previstos en es Términos y Condiciones, cuya ocurrencia los Usuarios registrados están dispuestos a soportar asumiendo sus consecuencias y liberando a NIDUUS de cualquier ulterior responsabilidad sobre los mismos.

5. COMPORTAMIENTO DE LOS USUARIOS Y USO DE INFORMACIÓN.

Todo Usuario que voluntariamente acceda a crear una cuenta de acceso en el sitio web o a enrolarse de cualquier forma en su base de datos, no sólo se obliga a proporcionar información veraz y fidedigna para tales efectos, sino además confiere autorización expresa para que NIDUUS pueda almacenar, procesar, transmitir y ceder dicha información a terceros, sea con fines estadísticos, comerciales o de marketing, a título gratuito u oneroso, cuya autorización se entiende otorgada al momento de crear

una cuenta de usuario, en conformidad a lo dispuesto por el artículo cuarto de la Ley N° 19.628 relativa a la Protección de Datos de Carácter Personal. Cualquier material o información que el Usuario transmita, publique o ingrese en el sitio web será considerada como fidedigna, no confidencial ni de su propiedad, salvo aquellos datos sensibles o personales según el citado cuerpo normativo. En conexión con lo anterior, NIDUUS podrá copiar, divulgar, distribuir, incorporar y utilizar de cualquier otra manera este material y toda la información, datos, estadísticas, comportamiento de la inversión del Usuario, imágenes, sonidos, textos y demás materiales para cualquier propósito comercial o no comercial. NIDUUS podrá usar los datos de identificación y datos de contacto para los fines establecidos en el apartado número 5 siguiente de estos términos y condiciones. El visitante o Usuario tiene prohibido publicar o transmitir a, o desde, el sitio web cualquier material o contenido: (I) que sea contrario a la moral y las buenas costumbres; (II) que infrinja la normativa sobre derechos de autor, o para el cual no se haya obtenido todas las licencias y/o aprobaciones necesarias; o (III) que constituya o promueva conductas que podrían ser consideradas como ofensas criminales, que pueden generar responsabilidad civil, o que de otra forma sean contrarias a cualquier ley, reglamento o regulación aplicable, o que infrinja los derechos de cualquier tercero (incluyendo derechos de privacidad y propiedad intelectual), en cualquier lugar del mundo. El visitante o el Usuario, no incurrirá en conductas ilícitas como daños o ataques informáticos, no alterará, bloqueará o realizará cualquier otro acto que impida mostrar o acceder a cualquier contenido, información o servicios del sitio web y no cometerá interceptación de comunicaciones, infracciones al derecho de autor, uso no autorizado de terminales, usurpación de identidad, revelación de secretos o falsedad en los documentos. El visitante o Usuario se obliga a abstenerse de utilizar el sitio web para distribuir, vender, licenciar, entregar o de otra forma poner a disposición cualquier servicio de, o, a terceros distinto a los ofrecidos por el sitio web, esto es relativos al mercado inmobiliario, sin el consentimiento previo y escrito de NIDUUS. En caso de detectar alguna actividad inadecuada relacionada a una cuenta, o sospechar de la existencia de este tipo de actividades, NIDUUS podrá solicitar al Usuario información adicional, incluyendo autenticación y validación de documentos y antecedentes, congelar una o más transacciones o inversiones para ser revisadas, suspender la cuenta y entregar información relevante a la autoridad competente en caso de que así lo determine exclusivamente. El Usuario se encuentra obligado a cumplir con estas obligaciones o solicitudes, y en caso contrario, acepta que su cuenta podría ser bloqueada o cerrada, disponiendo de su inversión en la forma que determine la Ley. Del mismo modo y ante la ocurrencia de alguno de estos hechos, el cliente deberá comunicarse inmediatamente con NIDUUS, mediante los canales oficiales que se pondrán a disposición de los Usuarios en la página web, plataforma, aplicación o redes sociales. NIDUUS cooperará con cualquier autoridad policial o judicial en caso de que se solicite divulgar la identidad de cualquier persona que incumpla lo establecido en la presente cláusula o aun sin incumplimiento si le es requerido por la autoridad. El visitante o Usuario será responsable por el uso que haga del sitio web. NIDUUS aplicará todas las medidas razonables para que los datos transmitidos o publicados por el Usuario o visitante en el sitio web se encuentren seguros en todo momento. No obstante, el Usuario a su vez reconoce que existen instancias, formas, o vías informáticas que pueden dañar, corromper, eliminar o alterar sus datos en cualquier forma, las que se encuentran fuera del control de NIDUUS. Por lo tanto, el Usuario acepta que es su responsabilidad respaldar sus propios datos, información y otros archivos que transmita o publique en el sitio web relativo a su propia inversión o portafolio. En ninguna circunstancia NIDUUS será responsable por vulneraciones del servidor en que se encuentra el sitio web, por interceptación o pérdida de datos o cualquier otra circunstancia análoga, a menos que estas circunstancias fuesen causadas debido a negligencia grave de NIDUUS. El visitante o Usuario no podrá hacer entrega de información personal y/o links de redes sociales o páginas web con objeto de hacer difusión personal o comercial. Los Usuarios deberán adecuarse a los medios de comunicación e información entregados a través del sitio web. NIDUUS tendrá la facultad de eliminar o bien suspender las cuentas que infrinjan cualquiera de estas normas.

6. PRECIO Y PAGO DE LOS SERVICIOS.

El registro o enrolamiento en la plataforma, sitio web o aplicación, es gratuito para todos los Usuarios. NIDUUS cobrará a los Usuarios de la plataforma una tarifa igual a un 1% + IVA por cada transacción

que los Usuarios realicen en el sitio web, sea suscripción o venta de acciones, calculado sobre el monto total de de la transacción realizada por el Usuario. De otra parte existirán costos por estructuración que se cargarán directamente al valor o número totales de las acciones disponibles por cada SpA solo por el hecho de invertir a través de NIDUUS, que normalmente será igual a un 5% sobre el precio de mercado del inmueble. Los cobros se harán según lo disponga NIDUUS al momento de invertir, transar, repartir ganancias, o según corresponda. Para proceder con la inversión únicamente se podrán utilizar los medios de pago informados en la plataforma, sin perjuicio que a futuro puedan agregarse o modificarse. NIDUUS se reserva la facultad de modificar unilateralmente los cobros y tarifas, y de instaurar nuevos cobros si lo estima pertinente o necesario, los que solo tendrán efecto hacia el futuro y que cada Usuario será libre de aceptar o rechazar, caso último en que se pondrá a su disposición los montos que le correspondan descontados de tarifas devengadas o cargos asociados. En este caso, NIDUUS procurará informar con la debida anticipación a todos los Usuarios activos de la plataforma, en un plazo definido que no superará los 10 días hábiles contados desde la publicación del aviso y envío de información vía correo electrónico o de la publicación que se haga en el sitio web, renunciando entonces el Usuario a computar de cualquier manera distinta aquel plazo. En ningún caso NIDUUS implementará nuevos cobros o tarifas de aplicación retroactiva. NIDUUS, por motivos de seguridad, tendrá la potestad de bloquear, cancelar o anular cualquier método de pago cuando existan sospechas razonables sobre un uso indebido del mismo. No está permitido utilizar una misma fuente de depósito en más de dos cuentas independientes a menos que sea aprobado expresamente por NIDUUS.

7. PROCESO DE INVERSION.

El pago de los servicios (fee) se realizará en la forma que indique el propio sitio web de NIDUUS y en la forma que indican estos Términos y Condiciones. La forma en que NIDUUS pagará a los Usuarios las ganancias obtenidas será a través de la carga de saldo en billeteras digitales de cada Usuario, en sus respectivas cuentas de Usuario. Cada Usuario tiene la opción de mantener el saldo en la billetera, de reinvertir el saldo disponible en la billetera, o de solicitar el saldo disponible de la billetera como pago a la Cuenta Bancaria que haya indicado en el registro de Usuario, la que en cualquier caso debe coincidir con la informada al momento de haber realizado la inversión. Al proporcionar los datos de una Cuenta Bancaria, el Usuario confirma que está autorizado a usarla y que es titular de la misma. Ningún pago a Cuenta Bancaria puede ser revertido. En caso de que se haya abonado a un Usuario un monto en dinero distinto al que debió hacerse o que simplemente no le corresponda, sea por error del sistema o simple omisión, el Usuario acepta irrevocablemente devolver dentro de tercero día la suma que recibió por error, so pena de cancelar la cuenta de Usuario y congelar los montos invertidos en la misma, renunciando desde ya anticipadamente a los perjuicios que ello puede ocasionar, otorgando además mandato gratuito e irrevocable en los términos del artículo 241 del Código de Comercio para retirar de la billetera del Usuario los montos que erróneamente se le hayan transferido. En caso de que a futuro se ponga a disposición de los Usuarios nuevos métodos de pago que tengan cargos asociados por el operador o procesador del pago, el monto por cargo de servicio será soportado directamente por el Usuario según disponga NIDUUS. Los Usuarios dan en este acto de manera irrevocable su autorización para que se recopilen los datos de dicho método de pago y se almacenen o registren junto con otra información relacionada con la transacción. Al usar el servicio de pago de NIDUUS, el Usuario reconoce y acepta que se le podrá solicitar la información que sea necesaria y adicional, tanto de forma directa como a través de terceros mandatados por NIDUUS, relativa a su identidad y solvencia. NIDUUS estará irrevocablemente facultada por el Usuario para cancelar cualquier transacción en la que participe el Usuario si se considera que infringe estos Términos y Condiciones, o si fundadamente NIDUUS determina que al hacerlo se evitan posibles pérdidas económicas o si se considera que ha habido un comportamiento fraudulento o ilegal. Con el fin de evitar cualquier pérdida económica posible, sea para NIDUUS o para el Usuario, o por razones de buen servicio, NIDUUS podrá retrasar los pagos de ganancias, limitar los métodos de pago de una transacción, o restringir la capacidad para realizar una compra o desactivar la cuenta de los Usuarios. Con el fin de evitar cualquier pérdida económica posible, NIDUUS puede ponerse en contacto con el emisor del método de pago del Usuario o con terceros afectados (incluidos otros

Usuarios) y compartir con ellos los datos de cualquier pago con el que esté relacionado si se considera que al hacerlo se pueden evitar posibles pérdidas económicas o una infracción de la ley. Si el Usuario cree que se llevó a cabo una transacción en su cuenta que no está autorizada o es problemática, debe dar inmediato aviso a NIDUUS para que pueda tomar las medidas necesarias para evitar mayores pérdidas económicas u otras dificultades o perjuicios para el Usuario. Debido a que el servicio de NIDUUS depende de Cuentas Bancarias, procesadores de pago y otros terceros que prestan servicios a la empresa es posible que se experimenten fallas técnicas o una interrupción del servicio que provoque un error en la transacción de pago (sea cual fuere), lo que el Usuario acepta, entendiendo que es parte de lo que puede ocurrir con medios tecnológicos en los que se sustenta la plataforma. Los fees o cobros en favor de NIDUUS pueden estar sujetos a impuestos de cargo de los usuarios conforme lo establece la Ley, siendo IVA, Timbres y Estampillas, entre otros, de cargo del Usuario, salvo aquellos relativos a "Renta" de NIDUUS. Cada SpA titular de un inmueble lleva su propia contabilidad que se pagará con cargo a las ganancias por arriendo del mismo inmueble, lo mismo en caso de los impuestos respectivos de cargo de la Sociedad. Cada Usuario es responsable del pago de cualquier impuesto aplicable a sus transacciones y a su propia tributación como personas sujetas de impuestos, por lo que el Usuario es responsable de su declaración y pago, especialmente respecto del pago de impuestos a la Renta. Sin perjuicio de lo anterior, cada Usuario entiende y acepta que NIDUUS se encuentra obligado o puede resultar obligado conforme a la Ley, a informar al Servicio de Impuestos los saldos de los instrumentos invertidos de los Usuario, las ganancias obtenidas por los mismos y su calidad de accionista de una determinada SpA.

8. GANANCIAS Y ADMINISTRACION.

NIDUUS es mandatado legalmente para realizar la repartición y administración de los dineros ingresados, así como el pago de los costos de administración mensual por cada SpA dueña de inmuebles, en conformidad a los estatutos y documentos legales de cada sociedad. NIDUUS repartirá mensualmente, a más tardar el día 10 de cada mes, las ganancias que hubiere por el arriendo de las propiedades listadas en el sitio web. Al monto a efectivo a repartir se le descuentan los costos en que se incurra mensualmente por cada sociedad que típicamente serán de contabilidad, y comisiones de corredores de propiedades que hagan administración de la propiedad. 4 veces al año se pagan contribuciones (impuesto a los bienes raíces), por lo que en esos meses se incurrirá en mayor gasto que disminuirá el monto a repartir por ganancia. De otra parte, cada vez que NIDUUS liste una propiedad en el sitio web, y luego de que se haga la primera venta de acciones, los 3 meses siguientes se harán descuentos mensuales a lo que se reciba de arrendamiento con objeto de acumular un monto total igual a 3 meses de gastos comunes de cada departamento a fin de hacer frente a la contingencia de quedar desocupado el inmueble. En caso de que se utilicen dichos fondos, se comenzarán a acumular nuevamente a partir del mes en que se reciban ingresos de arriendo.

9. ESTIMACIONES DEL MERCADO.

NIDUUS pone a disposición de los usuarios ciertos indicadores del rendimiento de cada inmueble, considerando plusvalía, y cap rate (retorno anual por ingresos de arriendo del departamento). NIDUUS realiza análisis y estudios responsables a fin de obtener información fidedigna del mercado, sin embargo, jamás puede considerarse que dichos resultados representan una promesa de ganancia, puesto que en inversiones NIDUUS nunca podría garantizar la obtención de rentabilidad o ganancia por ningún concepto. Al contrario, los indicadores se muestran como una guía a los usuarios respecto de cómo se comporta **en específico** cada inmueble, circunscrito al sector donde se encuentra. Por ello, cada vez que se muestre una plusvalía, deberá entenderse que NIDUUS realizó un análisis de la evolución de precios del último año del mismo tipo de departamento, en el mismo sector donde se encuentra (análisis que generalmente abarca entre 5 y 10 cuadras a la redonda, dependiendo de si la muestra se considera o no representativa). Sin perjuicio de lo anterior, a efectos de sensibilizar las muestras, y prevenir expectativas que se alejen de la realidad, NIDUUS podrá mostrar en el sitio web, la plusvalía para un sector, para una comuna, o para una región, considerando para ello una elección cauta de lo que podría esperarse en el mercado. NIDUUS insta a que cada

usuario haga un cuidadoso análisis de su inversión, puesto que a pesar de realizar esfuerzos para mostrar tendencias y expectativas del mercado, existirá siempre el riesgo inherente de que no se produzcan ganancias por un determinado concepto o bien que sean inferiores a las estimadas por NIDUUS, lo cual está fuera del alcance y control de este último.

10. RETIRO DE LA INVERSION.

NIDUUS no es una plataforma de inversión tradicional, sino como se dijo, es una plataforma que permite la inversión en inmuebles, por lo cual el simple retiro de la inversión no es posible. Sin embargo, como la inversión se materializa mediante la compra de acciones de sociedades que representan propiedad, es posible que los Usuarios vendan sus acciones a otros Usuarios o a Niduus según el siguiente proceso:

- I. Venta de acciones a otro usuario: NIDUUS proveerá los sistemas y procesos para facilitar que un Usuario venda sus acciones, según los estatutos y reglamento de cada vehículo de inversión. Cada usuario es libre de elegir el precio de venta de sus acciones. En la compraventa de las acciones aplican las comisiones que indica el apartado 6. La venta se perfecciona cuando otro Usuario acuerda las condiciones y precio de la venta.
- II. Venta por “match”: un usuario puede poner en venta sus acciones al mismo precio de publicación de las acciones por parte de NIDUUS (típicamente el equivalente a 1 Unidad de Fomento). El match se produce cuando existe un interesado en comprar acciones de una propiedad con acciones emitidas no compradas, dándose preferencia siempre al Usuario antes que a las acciones de NIDUUS. El usuario que vende gana el reajuste de la Unidad de Fomento.
- III. Venta a Niduus: en casos especiales NIDUUS podrá comprar las acciones que un Usuario quiera vender de manera urgente. Las condiciones de compra de esas acciones estarán sujetas a una tasa de descuento sobre el valor original de las acciones (típicamente 1 Unidad de Fomento). La compra se realiza siempre en el equivalente de la Unidad de Fomento por lo que el usuario genera ganancia según el valor de la unidad a la fecha de compra. La tasa de descuento será informada al Usuario al momento de que se acepte su solicitud de venta. Los usuarios interesados deberán informar por escrito al correo contacto@niduus.com su intención de vender las acciones por este mecanismo. NIDUUS podrá establecer oportunamente en el sitio web una forma distinta de realizar esta venta. Esta forma de venta de las acciones está reservada para un stock determinado de usuarios, acciones o monto según defina NIDUUS a su criterio, lo cual será informado a cada usuario que solicite la venta por este mecanismo.

11. PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL.

A menos que se mencione lo contrario, todo derecho de autor, marca, patente, secreto comercial y otros derechos de propiedad industrial e intelectual en todos los materiales en el sitio web (incluyendo, sin limitación, fotografías e imágenes gráficas) son y continuarán siendo propiedad de NIDUUS o de los terceros que hubieran autorizado su uso a NIDUUS. Por tanto, le queda prohibido al Usuario o visitante del sitio web, cualquier reproducción total o parcial, traducción, inclusión, transmisión, almacenamiento o acceso a través de medios analógicos, digitales o de cualquier otro sistema o tecnología creada, sin autorización previa y escrita por parte de NIDUUS de dicho material. En cualquier caso, NIDUUS se reserva todos los derechos sobre los contenidos, informaciones, datos y servicios que pudiere tener sobre o respecto de estos mismos. El sitio web no concede ninguna licencia o autorización de uso al Usuario sobre sus contenidos, datos o servicios, distinta de la que expresamente se detalla en estos Términos y Condiciones, que se restringe al uso de la plataforma para realizar la inversión, transar acciones, y percibir sus ganancias. El sitio web y su contenido están debidamente protegidos de conformidad a los tratados internacionales suscritos por Chile, así como también las leyes vigentes dentro del territorio nacional, en lo que respecta a la protección de marcas, derechos de autor, y otros derechos legítimos registrados, que pudieren estar incluidos en el sitio web y a los que pudieren tener acceso los Usuarios. NIDUUS queda eximido expresamente de toda

responsabilidad por los usos que el Usuario otorgue a cualquier contenido obtenido desde el sitio web o en conexión con el mismo, sean estos de propiedad de NIDUUS o de terceros. NIDUUS sólo es responsable por prestar los servicios e información que provee mediante el sitio web y que se detallan en este mismo documento.

12. USO DE DATOS Y POLITICA DE PRIVACIDAD.

NIDUUS respeta la privacidad de cada Usuario, y se compromete a protegerla a través del cumplimiento con la política establecida en esta cláusula. NIDUUS también cumple sus obligaciones, conforme lo dispone la Ley N° 19.628, de Protección de la Vida Privada (la “Ley”), sin perjuicio de las autorizaciones que otorga el usuario por medio de la aceptación de estos Términos y Condiciones. Esta Política de Privacidad se aplica a la información personal que se recolecte del Usuario en el sitio web, mediante cualquiera de los medios de comunicación que el sitio web mantenga disponibles a los Usuarios para interactuar con NIDUUS o para el uso mismo del sitio web. El Usuario o visitante autoriza expresamente a NIDUUS al tratamiento de sus datos personales con la finalidad de mantener la relación con el mismo, incluyendo el acceso a partes específicas del sitio web y la prestación de los servicios y productos propios de NIDUUS. Asimismo, autoriza expresamente a NIDUUS a la comunicación de los datos a terceros. El Usuario autoriza expresamente a NIDUUS para enviarle alertas, ofertas, promociones y recomendaciones mediante correo electrónico en relación con los productos o servicios que encajen con las búsquedas y consultas realizadas en el portal NIDUUS. Podrán darse de baja de estas alertas en cualquier momento utilizando los mecanismos que NIDUUS establezca al efecto. El Usuario es responsable de la administración de su Cuenta y deberá resguardar el secreto y confidencialidad el nombre de Usuario y contraseña propio. Los Usuarios tienen total y completa responsabilidad respecto del secreto de aquellos medios de identificación. Los Usuarios son exclusivos responsables de que los datos entregados estén vigentes y sean verídicos, completos y exactos. NIDUUS por su parte podrá cancelar o denegar el acceso a determinadas cuentas de Usuario o disponer en la forma que indique la Ley en caso de detectar información entregada por los Usuarios que no sea verídica.

13. SEGURIDAD.

NIDUUS mantiene un compromiso con la seguridad, por lo que usará las medidas apropiadas para custodiar y mantener en reserva la información de los Usuarios y las transacciones que se realicen en su plataforma. Asimismo, velará por utilizar proveedores de servicios web que cuenten con suficiente seguridad y respaldo del mercado para este tipo de transacciones. Sin embargo, los riesgos en la seguridad y privacidad no pueden ser completamente eliminados puesto que se sustentan en medios digitales que por su naturaleza pueden llegar a ser vulnerados. Ante esto, el Usuario acepta los riesgos de realizar transacciones que impliquen transferencia de dineros por medios digitales.

14. MODIFICACIONES.

NIDUUS se reserva, en todos los sentidos, el derecho de actualizar y modificar en cualquier momento estos Términos y Condiciones de Uso. En consecuencia, el Usuario debe revisar periódicamente los presentes términos y condiciones de uso, ya que pueden ser modificados. Cualquier cambio que implique modificaciones sustanciales a la relación entre NIDUUS y los Usuarios, serán notificados al correo electrónico proporcionado por el Usuario en el sitio web. En todo caso, serán informados al Usuario al momento de su próximo inicio de sesión en el sitio web. Asimismo, NIDUUS se reserva el derecho de suspender, interrumpir o dejar de operar el sitio web en cualquier momento. En caso de que la suspensión del servicio sea de carácter definitiva, NIDUUS velará por la liquidación de todos los activos, y devolución de los montos invertidos, y saldos disponibles en billeteras si los hubiere, a todos los Usuarios, caso en el cual no se cobrará fee alguno. En este caso los plazos de devolución de los montos invertidos se sujetarán al tiempo que sea necesario para la venta de los inmuebles que respaldan las inversiones. En caso de que se incurra en pagos de corretaje, impuestos u otros inherentes a la enajenación del activo o liquidación de las acciones, será la SpA respectiva la que soportará dichos cargos y costos.

15. COOKIES.

Una “cookie” se refiere a un fichero que es enviado con la finalidad de solicitar permiso para almacenarse en el ordenador del Usuario, al aceptar la solicitud, dicho fichero se crea y la cookie sirve entonces para tener información respecto al tráfico web, y también facilita las futuras visitas a una web recurrente. Otra función que tienen las cookies es que con ellas la web puede reconocerle individualmente y por tanto brindarle el mejor servicio personalizado de su web. Nuestro sitio web emplea cookies para poder identificar las páginas que son visitadas y su frecuencia. Esta información es empleada para fines de análisis estadístico y después la información se elimina de forma permanente. Usted puede eliminar las cookies en cualquier momento desde su ordenador. Esta información podrá ser compartida con prestadores de la red que sean previamente calificados por NIDUUS, con el objeto de ofrecer un mejor servicio al Usuario. Las cookies ayudan a proporcionar un mejor servicio de los sitios web, y éstas no dan acceso a información de su ordenador ni del Usuario, a menos de que usted así lo quiera y la proporcione directamente.

16. ENLACES A PORTALES DE TERCEROS.

El sitio web de NIDUUS podrá contener enlaces a otros sitios web que podrían ser de interés del Usuario. Una vez que el Usuario haga click en estos enlaces y abandone el sitio web de NIDUUS éste último, ya no tendrá control sobre el sitio al que es redirigido y por lo tanto no somos responsables de los términos de uso, ni de la protección de sus datos en esos sitios o portales de terceros. Dichos sitios están sujetos a sus propias políticas de privacidad y sus propios términos generales de uso, por lo cual es recomendable que el Usuario los consulte previamente a hacer uso de ellos.

17. CONSIDERACIONES RELEVANTES ASOCIADAS LAS INVERSIONES QUE FACILITA NIDUUS Y OTROS ALCANCES.

En consideración con los servicios ofrecidos por NIDUUS, sus empleados, agentes, directores, representantes, y cualquier persona o entidad asociada con NIDUUS, el Usuario certifica conocer los riesgos relacionados a la inversión que realiza a través del sitio web de NIDUUS. Entiende que es un medio no tradicional de inversión en activos inmobiliarios, que se realiza de manera 100% digital, que como toda inversión puede estar sujeta a riesgos que desestabilizan la inversión en el futuro. Voluntariamente, el usuario declara conocer y aceptar los riesgos asociados entre los cuales pueden considerarse los siguientes (entre otros no previstos acá o en el futuro):

- **Unidad de Fomento:** el portafolio, la inversión y generalmente la ganancia por la inversión se basa en Unidades de Fomento, por lo tanto, el Usuario entiende y acepta que su inversión será determinada en base a esa unidad reajutable. Cada suscripción de acciones será en base a la compra en Unidades de Fomento que serán transformadas a pesos chilenos al momento de hacer la transacción sea por suscripción de acciones o por compraventa de las mismas por lo que se acepta que el precio de la Unidad de Fomento suba o baje de acuerdo a lo que determina el Banco Central, e informado por el Instituto Nacional de Estadísticas y el Servicio de Impuestos Internos. Del mismo modo, el Usuario entiende que los arrendamientos de los inmuebles generalmente generan ganancias que se determinan en Unidades de Fomento, y se pagan según la conversión a pesos chilenos en la fecha que determinen los contratos. Por esto, NIDUUS entregará las ganancias de inversión siempre en pesos chilenos según la proporción que corresponda a cada Usuario y según el valor de la Unidad de Fomento al respectivo día, si corresponde.
- **Vacancia:** los inmuebles siempre tienen un riesgo de vacancia, y por ello es posible que durante un período de tiempo (imposible de determinar en cuanto a duración y oportunidad de ocurrencia), el activo no genere ingresos. El Usuario esta situación y entiende que puede tener un efecto en sus inversiones. Asimismo, aunque el inmueble no genere ganancias, será necesario solventar costos de administración, gastos comunes, gastos básicos, mantenciones, entre otros, necesarios para que el inmueble a futuro mantenga rentabilidad. Mientras el inmueble no genere renta

estos costos serán pagados por la SpA propietaria del activo o el administrador, y serán descontados directamente de la ganancia por arriendo cuando esta ocurra.

- **Pérdida de valor de las propiedades:** El Usuario entiende que las propiedades (los inmuebles) pueden variar su valor en el tiempo sea al alza o baja. Entiende y acepta que NIDUUS hará estimaciones meramente ilustrativas del precio de mercado de los activos solo para efectos de guiar el entendimiento para los Usuarios.
- **Daños a las propiedades:** el Usuario certifica entender que existe un riesgo de que las propiedades sufran daños en el tiempo, o que éstas se vean afectadas por hechos violentos, o causas fortuitas tales como incendios, inundaciones, terremotos, sismos de menor intensidad, revueltas, u otros; y que en virtud de ello sea necesario destinar fondos a arreglarlos, o simplemente puedan ocasionar la destrucción total del inmueble. NIDUUS, podrá mantener con cargo a los flujos de ingresos por arriendo, seguros que puedan cubrir dichas incidencias que serán solventados con los ingresos de cada SpA.
- **Representación digital de la Inversión:** el Usuario acepta que su inversión tiene un respaldo completamente digital, asimismo conforme lo establecen los estatutos de cada una de las sociedades por acciones que son propietarias de los activos para inversión, las acciones que suscriban los inversionistas no tendrán títulos físicos y la calidad de accionista se representará de manera digital mediante los registros y certificados que establece la Ley, específicamente de acuerdo a lo establecido en el Artículo 431 del Código de Comercio. Asimismo, el Usuario acepta desde ya la suscripción y firma digital de los contratos que sustentan el servicio de NIDUUS, y por cierto su inversión. El Usuario entiende que toda transacción posterior que se haga de las acciones que se suscriban, se realizarán en la forma que NIDUUS determine, conforme lo establecen los estatutos de cada SpA. Dado el soporte digital, el Usuario entiende que el sitio web está sujeto a ataques cibernéticos que podrían afectar a las cuentas de los usuarios, saldos, e información general del sitio web.
- **Proveedores:** Los Usuarios entienden que NIDUUS opera con diversos proveedores de servicios externos, y personal humano que permiten llevar a cabo la operación de inversión y la utilización general de los servicios especialmente del sitio web. Estos proveedores incluyen plataformas de servicios digitales, medios de pago, corretaje inmobiliario o administración de inmuebles, especialistas en sistemas, entre otros. Por la contratación de estos proveedores se generan costos asociados de cargo de la SpA, y por ende finalmente del Usuario. Es esencial la aprobación que da en este acto el Usuario para que NIDUUS proceda a criterio exclusivo a la determinación de los terceros que proveerán estos servicios. Si bien NIDUUS procederá a contratar a los proveedores más idóneos, pueden existir problemas en la ejecución de estos servicios que podrían o no generar pérdidas directas o indirectas para el usuario. Por depender del hecho de un tercero el Usuario acepta eximir de responsabilidad a NIDUUS en caso de que se generen dichas pérdidas, mal funcionamiento o deficiencias de servicio, sin perjuicio del deber de reemplazar tan pronto como sea posible al proveedor deficiente por parte de NIDUUS.
- **Cuentas Bancarias y Servicios de pago:** El Usuario entiende y acepta que NIDUUS depende de cuentas bancarias que pueden ser cerradas, congeladas o canceladas sin previo aviso (sean del Usuario, de NIDUUS, o de la SpA), sea por acciones legales en su contra o por mera voluntad del Banco que se utilice. Es responsabilidad del cliente, informar oportunamente a NIDUUS para que proceda a hacer pagos en la cuenta que corresponda previo a que se le deban pagar ganancias.
- **Legislación y estructura legal:** El Usuario entiende y acepta que NIDUUS ofrece un servicio que permite la adquisición de acciones que propiedad en SpA que son dueñas de activos inmobiliarios, de manera digital. Las acciones representarán la porción del activo que se adquiere.

NIDUUS logra ofrecer de manera ágil y segura sus servicios en base a aquella estructura legal y por ende sus elementos de la esencia, de la naturaleza y meramente accidentales son determinantes para la creación del vehículo jurídico que sostiene la inversión, la plataforma y todos los servicios que ofrece NIDUUS. El Usuario entiende que por medio de los estatutos, reglamentos y pactos de cada vehículo de inversión se compatibilizan los intereses de cientos o miles de personas a través de un instrumento legal, que en los hechos conforman una sociedad legal (Sociedad por Acciones o SpA. En caso de que una SpA llegue a tener más de 2.000 accionistas, NIDUUS o la determinada SpA podrá agrupar a los nuevos suscriptores en otros vehículos jurídicos (SpA), por lo que cierto paquete de acciones o parte de el, podrá ser suscrito a su vez por otra SpA que será propietaria de acciones de la dueña del activo y los Usuarios que se agrupen procederán a suscribir acciones de ese vehículo jurídico en consecuencia. En este último caso NIDUUS asegura a los Usuarios agrupados de esa manera, iguales derechos a los suscriptores directos de acciones de la SpA propietaria. Asimismo, ningún accionista podrá alegar tener mejores beneficios o más derechos que los que establece el propio vehículo de inversión y los contratos aparejados, si perjuicios de los derechos económicos que le corresponden por la mayor o menos suscripción de acciones. En tal sentido el Usuario se compromete a apegarse, estrictamente a los derechos que expresamente le serán otorgados en los documentos que acepte y firme. El Usuario, se compromete irrevocablemente a no cuestionar los derechos y obligaciones contenidos en los diversos instrumentos legales, toda vez que es causa de la esencia para la contratación y NIDUUS ha considerado específicamente su aprobación previa de ello para calificar la idoneidad del Usuario, dado que de otra forma NIDUUS no contrataría con el Usuario. Dado que el Usuario participará como accionista de sociedades de inversión, declara entender que poseerá propiedad de acciones en sociedades que a su vez son propietarias de activos directa o indirectamente, por ello declara entender que el inmueble será registrado en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre del vehículo de inversión. De otra parte, y dado que el vehículo de inversión es una sociedad de Capital, no existirá ni podría argumentarse bajo pretexto alguno en favor de la falta o inexistencia de *affectio societatis* (entendida como el ánimo de permanecer en sociedad) con objeto de dejar de formar parte de la misma o que se declare su liquidación o disolución.

- **Impuestos y carga impositiva:** el Usuario declara y acepta que es de su responsabilidad el pago, declaración y registro de todo tributo, impuesto, o carga fiscal de cualquier naturaleza que sea de cargo del mismo de acuerdo a la Ley con ocasión de las inversiones, rentabilidades, adquisición de servicios, o cualquier otro acto y contrato celebrados bajo el alero de las plataformas de NIDUUS. Lo anterior es sin perjuicio de aquellos impuestos o cargas que sean de cargo del respectivo vehículo de inversión y cuyo pago podría realizar NIDUUS como mandatario, o la propia SpA y con cargo a los respectivos ingresos que correspondan a los Usuarios como accionistas, cuestión que es aceptada en este acto irrevocablemente por el Usuario.

- **Billeteras Virtuales:** el Usuario declara y acepta que su inversión y las ganancias se transferirán en primer lugar a una billetera virtual. Los pagos en dinero a la cuenta Bancaria que indique el Usuario se harán exclusivamente con cargo a los saldos disponibles en las billeteras virtuales. Existirán rigurosos protocolos en caso de que un usuario pierda datos de acceso, que el Usuario aceptará irrevocablemente por su propia seguridad.

18. OTROS ASPECTOS DEL SERVICIO, JURISDICCION E INTERPRETACION.

Cualquier beneficio que otorgue NIDUUS consistente en premios, descuentos, planes de fidelización o promoción se entenderán únicos e intransferibles, por lo que serán nominativos y no constitutivos de derechos permanentes para el beneficiado, y sujetos a las específicas políticas que en su momento determine NIDUUS en los medios de difusión que se utilizarán para dicho fin. Otros aspectos del servicio no contemplados en estos términos y condiciones serán interpretados en favor de NIDUUS en el entendido de que con ello se mantenga la armonía para todos los accionistas, inversionistas o Usuarios, entendiendo que con ese motivo se contrató el servicio, y siempre que con ello no produzca un daño sustancial en la inversión de los Usuarios. Para todos los efectos legales emanados

de los presentes Términos y Condiciones y los contratos celebrados entre NIDUUS y los Usuarios, entre los Usuarios, o entre los Usuarios y las SpA, los Usuarios, NIDUUS y las SpA aceptan fijar su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, sometiéndose a la competencia ante un Árbitro mixto (de derecho en el fallo y como arbitrador en el procedimiento). El asunto será conocido en única instancia, y en contra de sus resoluciones no procederá recurso alguno, salvo aquellos que las leyes prescriben como irrenunciables. El Árbitro deberá ser alguno que figure en la nómina del CAM Santiago (Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago), siendo designado por el mismo CAM, para lo cual los Usuarios otorgan mandato irrevocable al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para su designación. En todo caso, por acciones que pretenda iniciar NIDUUS o la respectiva SpA propietaria de un activo, en contra de un Usuario, por ilegalidades, fraudes, incumplimientos u otras causas, NIDUUS podrá ejercer las acciones ante el árbitro recién referido o directamente ante los Tribunales de Justicia Ordinarios de la ciudad de Santiago a su exclusiva elección. Los encabezamientos o títulos de las diversas cláusulas se incluyen sólo por razones de referencia y no afectarán el significado o interpretación de las disposiciones de este Contrato. En el evento de que alguna parte de estos Términos y Condiciones sea declarada nula o no válida, dicha nulidad o falta de validez no afectará la validez de este documento ni de ninguna otra disposición en él contenida, siempre que la generalidad de las estipulaciones acá contenidas pueda ser cumplidas. Entre los Usuarios, NIDUUS, y las respectivas SpA, aplicará la Ley chilena para efectos de la aplicación e interpretación de cláusulas contractuales, en idioma español, aun cuando se hayan utilizado conceptos en otros idiomas.