

## FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

Esta oferta de crowdfunding no ha sido verificada ni aprobada por La Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEVM).

Es posible que la idoneidad de su experiencia y conocimientos no se haya evaluado antes de que tenga acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, asumes todo el riesgo que conlleva, incluido el riesgo de pérdida parcial o total del dinero invertido.

### Advertencia de riesgo

Invertir en este proyecto de crowdfunding implica riesgos, entre ellos la pérdida parcial o total del dinero invertido. Su inversión no está cubierta por los Sistemas de Garantía de Depósitos establecidos de conformidad con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo (\*). Su inversión no está cubierta por los planes de indemnización de inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (\*\*).

Es posible que no obtenga ningún retorno de su inversión.

No es un producto de ahorro y te recomendamos que no inviertas más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de crowdfunding.

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Incluso si puede venderlos, aún podría incurrir en pérdidas.

(\*) Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a los sistemas de garantía de depósitos (DO L 173 de 12.6.2014, p. 149).

(\*\*) Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de marzo de 1997, relativa a los sistemas de indemnización de los inversores (DO L 84 de 26.3.1997, p. 22).

### Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

Los inversores sin experiencia disponen de un periodo de reflexión durante el cual pueden, en cualquier momento, revocar su oferta de inversión o manifestación de interés en la oferta de crowdfunding en cualquier momento sin tener que justificar su decisión y sin incurrir en penalización. El periodo de reflexión empieza en el momento en el que el inversor sin experiencia hace una oferta de inversión o expresa su interés y expira transcurridos cuatro días naturales desde esa fecha.

Los inversores pueden ejercer el derecho de revocar su inversión enviando un correo electrónico a [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com) en un plazo máximo de 4 días naturales desde que realizó su inversión.

En caso de desistimiento por parte de el/los inversor/es, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

### Resumen de la operación

Identificador de la oferta (Código LEI de la sociedad promotora)	959800AQWNVNE2XFEB552
Promotor	COGITARI FLIP, S.L.
Nombre del proyecto	Marbella   Proyecto Villa Alcalá III
Identificador del proyecto	959800AQWNVNE2XFEB55200000434
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Préstamo
Importe objetivo	975.000€
Plazo límite	31 de diciembre de 2025

## Parte A: Información sobre el promotor del proyecto y el proyecto de financiación participativa

Información del promotor	
Denominación social	COGITARI FLIP, S.L.
Número de identificación fiscal	B-44830123
Domicilio social	C/ PIRANDELLO 16 3º3 – 29010 MÁLAGA (MÁLAGA)
Consejo de Administración de la sociedad actual	Administradores Único: Lars Bach Christensen
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución de la Sociedad del 1 de marzo de 2023 frente al notario Doña Silvia Tejuca García, bajo el número de protocolo 585. CNAE: 4110.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) El capital social actual de la SPV es el siguiente: Participación 1 a la 10.000 (ambas inclusive): COGITARI HOMES, S.L.
Dirección del dominio de internet del gestor del proyecto	<a href="https://cogitarihomes.com/">https://cogitarihomes.com/</a>

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Financiación para el desarrollo de una villa de lujo en Nueva Andalucía, Marbella.
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe solicitado	975.000 €
Plazo préstamo	2,5 meses
Tipo de interés	9,5% anual
Comisión Urbanitae	39.000€ + IVA
TAE del tramo C	24,658%
Amortización	Amortización del principal y pago de los intereses al final del periodo. Para el tramo C, el retorno mínimo (make whole) es de 2,5 meses.
Cesión del préstamo	No está permitida
Prórroga	Posible extensión de 6 meses adicionales al mes 2,5
Tipo interés sobre demora	1% mensual, con capitalización mensual
Garantías aportadas Real de Hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finca correspondiente a la finca registral nº 1.208, inscrita en el Registro de la Propiedad de Marbella nº3.</li> </ul>

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación provisional Cierre 2023			
<b>Activo No Corriente</b>	<b>25.094,89 €</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>(5.804,70) €</b>
Inversiones financieras a largo plazo	20.374,00 €	Capital	10.000 €
Activos por impuesto diferido	4.720,89 €	Resultado del ejercicio	(15.804,70) €
<b>Activo Corriente</b>	<b>2.437.794,36 €</b>	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>2.467.534,24 €</b>
Existencias	2.019.348,04 €	<b>Pasivo corriente</b>	<b>1.159,71 €</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.053,66 €	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.000 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	409.392,66 €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	159,71 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.462.889,25 €</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.462.889,25 €</b>

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional Cierre 2023	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	127.013,80 €
Aprovisionamientos	(83.164) €
Otros gastos de explotación	(64.375,39) €
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(20.525,59) €</b>
Impuesto sobre beneficios	4.720,89 €
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(15.804,70) €</b>

El proyecto consiste en la concesión de un préstamo para financiar parte del desarrollo de una villa de lujo en Nueva Andalucía, Marbella. El préstamo de los inversores de Urbanitae se destinará a cubrir los costes de construcción hasta la finalización del activo y ciertos soft costs pendientes del proyecto.

El promotor del proyecto declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, no se ha omitido ningún dato y la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El promotor del proyecto es el responsable de la elaboración de esta ficha de datos fundamentales de la inversión.

**Parte B: Principales características del proceso de financiación participativa y condiciones para tomar prestados fondos.**

(a)	<b>Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo para cada oferta de financiación participativa:</b>  975.000 euros
(b)	<b>Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo:</b> 30 días desde el anuncio
(c)	<b>Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo</b>  En caso de que no se alcance el objetivo de fondos tomados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida, en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.
(e)	<b>Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación participativa</b>  El gestor del proyecto ha comprometido a día de hoy 1.485.107 €: de los cuales 1.357.954 € se han destinado a la adquisición del activo y 127.153 € a costes generales del proyecto. Y se compromete a aportar en este tramo 400.0000 € adicionales para afrontar parte de los sobrecostes de obra.
(f)	<b>Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa:</b>  La composición del capital del promotor no se verá alterada y dentro del contrato de préstamo, se incorporará una nueva obligación de atender el servicio de la deuda por parte del promotor.

**Parte C: Factores de riesgo**

**Exposición de los principales riesgos**

**Tipo 1 – Riesgo del proyecto:** Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) retraso en el repago del préstamo de Urbanitae, (ii) desestimiento por parte del Sponsor y/o de la parte compradora y (iii) no refinanciación del préstamo puente por parte de una entidad bancaria.

**Tipo 2 – Riesgo del sector:** Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción de la demanda en el sector inmobiliario.

**Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento:** Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez.

**Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan:** El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o que el proyecto incumpla el repago del principal del préstamo e intereses.

**Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma:** El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente.

**Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión:** Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta que se produzca el repago.

**Tipo 7 – Otros riesgos:** Riesgos que están fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.

**Parte D: Información relativa a la oferta de valores negociables y a los instrumentos admitidos para la financiación participativa**

(a)	<p><b>Importe total y tipo de préstamo:</b></p> <p>(a) Nombre del emisor: COGITARI FLIP, S.L.</p> <p>(b) Descripción: Se concede un préstamo para financiar parte del desarrollo de una villa de lujo en Nueva Andalucía, Marbella. El préstamo de los inversores de Urbanitae se destinará a cubrir los costes de construcción hasta la finalización del activo y ciertos soft costs pendientes del proyecto.</p> <p>(c) Importe del préstamo: 975.000 €</p>
(b)	<p><b>Precio de suscripción:</b> El importe total del préstamo otorgado a través de la plataforma asciende a 975.000 €, con una participación mínima de 500 €</p>
(c)	<p><b>Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna:</b> No se acepta sobredemanda.</p>
(d)	<p><b>Condiciones de suscripción y pago:</b> El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I) que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma.</p>
(e)	<p><b>Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo</b></p> <p>Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe “Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE</p>
(f)	<p><b>Información relativa al aval o garantía real con el que se garantiza la inversión:</b></p> <p>(i) Hipoteca de primer rango sobre la Finca, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el Activo.</p> <p>(ii) Contrato privado de primer rango sobre las participaciones de la SPV en la que está ubicada la Finca.</p> <p>(iii) Contrato privado de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias del Prestatario.</p> <p>(iv) Asignación al prestamista de cualquier contrato o acuerdo con terceros relacionado con el desarrollo o la ejecución del Proyecto.</p> <p>(v) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.</p> <p>(vi) Subordinación de préstamos corporativos al préstamo de Urbanitae.</p>
(g)	<p><b>Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo:</b> No está previsto unas condiciones previas de recompra del préstamo, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto.</p> <p><b>Descripción del acuerdo de recompra:</b> No aplica.</p>
(h)	<p><b>Tipo de interés e información del vencimiento</b></p> <p><b>Tipo de interés anual, simple:</b> 9,50%</p> <p><b>Fecha desde la que el interés es pagadero:</b> El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo.</p> <p><b>Fechas de pago de intereses:</b> A fecha de vencimiento del préstamo</p> <p><b>Fecha de vencimiento:</b> 2,5 meses posteriores a la concesión del préstamo con una posible extensión de 6 meses adicionales, y un retorno mínimo garantizado (make-whole) de 2,5 meses.</p>

	<b>Rendimiento aplicable:</b> 9,50% anual.
--	--

#### Parte E: Información sobre la entidad instrumental

(a)	<b>¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor?</b> No
(b)	<b>Datos de contacto de la entidad instrumental:</b> N.A

#### Parte F: Derechos del inversor

(a)	<b>Derechos principales inherentes al préstamo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) derechos a dividendos: No</li> <li>(b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto.</li> <li>(c) derechos de acceso a la información: Sí</li> <li>(d) derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No aplica</li> <li>(e) derecho a participar en los beneficios del emisor / en el excedente en caso de liquidación: No aplica</li> <li>(f) derechos de reembolso / de conversión: No</li> <li>(g) cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica.</li> </ul> <p>Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Financiada.</p>
(b)	<b>Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de cualquier restricción a la negociación</b>
y	El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y de descripción de cualquier restricción se podrán consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.
(c)	
(d)	<b>Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión:</b> No es posible a través de la Plataforma.
(e)	<b>En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta:</b> No aplica

#### Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	<b>La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo:</b> Préstamo a 2,5 meses con una posible extensión de 6 meses a un tipo de interés fijo del 9,50% anual.
(b)	<b>Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor:</b>  Tipo de interés fijo del 9,50% anual.  <i>*Ejemplo cálculo tipo interés a tipo fijo: Tipo de interés (%) = (cuota mensual) x 12 / principal (20.000*12/300.000 = 0.08 = 8%)</i>
(c)	<b>Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Hipoteca de primer rango sobre la Finca, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el Activo.</li> <li>(ii) Contrato privado de primer rango sobre las participaciones de la SPV en la que está ubicada la Finca.</li> </ul>

	<p>(iii) Contrato privado de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias del Prestatario.</p> <p>(iv) Asignación al prestamista de cualquier contrato o acuerdo con terceros relacionado con el desarrollo o la ejecución del Proyecto.</p> <p>(v) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.</p> <p>(vi) Subordinación de préstamos corporativos al préstamo de Urbanitae.</p>
(d)	<b>Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses:</b> Principal e intereses – ‘Bullet’, al vencimiento del préstamo
(e)	<b>Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años:</b> Según manifiesta el Gestor, no se han producido.
(f)	<p><b>La gestión del préstamo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gestor:</b> COGITARI FLIP, S.L.</li> <li>- <b>Número de identificación fiscal:</b> B-44830123</li> <li>- <b>Domicilio Fiscal actual:</b> Calle Pirandello 16, n.º 3, Puerta 3, 29010 Málaga, España</li> <li>- <b>Organización social:</b> Administrador único actual: Lars Bach Christensen</li> <li>- <b>Descripción de la sociedad y del plan de actividades:</b> La realización de otras actividades, como la promoción, construcción, reforma, rehabilitación, conservación y limpieza, y compraventa de edificaciones, urbanización de terrenos y otras</li> <li>- <b>Estructura del Capital Social:</b> Sociedad Limitada (S.L.).</li> <li>- En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. En caso de aprobarse unas nuevas condiciones, se someterá su aprobación a una Junta de Prestamistas, donde será necesario una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la junta para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y gestión de los votos será instrumentalizado a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.</li> </ul>

#### Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	<b>Las tarifas y los costes soportados por el inversor en relación con las inversiones (incluyendo los costes administrativos que resulten de la venta de instrumentos admitidos para la financiación participativa):</b> 0€
(b)	<b>Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto:</b> En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación.
(c)	<b>Cómo y a quién puede dirigir el inversor una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa:</b> En caso de una reclamación sobre la inversión, puede dirigirse por correo electrónico a <a href="mailto:contacto@urbanitae.com">contacto@urbanitae.com</a> .

## **ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN**

## CONTRATO DE FINANCIACIÓN

### DE UNA PARTE

**URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L.**, sociedad de nacionalidad española, con NIF B-88.393.962 y domicilio en calle Castelló, 23, primera planta, 28001, Madrid, (en adelante, la “**Plataforma**”);

### DE OTRA PARTE

El usuario registrado en la página web de la Plataforma, en condición de inversor (en adelante, el “**Inversor**”);

### DE OTRA PARTE

**COGITARI FLIP, S.L.**, domiciliada en calle Pirandello 16 3º 3 – 29010 Málaga, Málaga (España). Tiene C.I.F. número B-44830123 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 6308, folio 116, hoja MA-173104, como promotor registrado en la página web de la Plataforma (en adelante, “**Cogitari Flip**”); representada en este acto por D. Lars Bach Christensen, como Administrador Único, para el que fue nombrado en virtud de la Escritura de Constitución del 1 de marzo de 2023 frente al notario Doña Silvia Tejuca Garcia bajo el número de protocolo 585.

Conjuntamente la Plataforma, el Inversor y Cogitari Flip serán denominados como las “**Partes**”.

Las Partes se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato de financiación (el “**Contrato**”), así como las condiciones particulares que se establezcan en el **Anexo I** del presente Contrato (las “**Condiciones Particulares**”) y, a tal fin,

### EXPONEN

- I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una “*plataforma de financiación participativa*” en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el “**Reglamento (UE) 2020/1503**”).
- III. Que Cogitari Flip es una sociedad de responsabilidad limitada que tienen por objeto social, entre otros, la “*Promoción Inmobiliaria*” (CNAE 4110).
- IV. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente, los “**Inversores**”), podrá otorgar financiación a Cogitari Flip para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en Marbella, Málaga, consistente en la construcción de una villa de lujo, sobre la finca 1.208 inscrita en el Registro de la Propiedad de Marbella nº 3 (la “**Finca**”), que se une al presente documento como **Anexo II** (el “**Proyecto**”).
- V. Que habiéndose obtenido la financiación del Tramo A por parte de la Plataforma, se concedió un préstamo por parte de los Inversores de Urbanitae a favor de Cogitari Flip de 2.175.000€, el cual fue suscrito con fecha 27 de febrero de 2024 (el “**Contrato de Préstamo**”).
- VI. Que habiéndose obtenido la financiación del Tramo B por parte de la Plataforma, se concedió un préstamo por parte de los Inversores de Urbanitae a favor de Cogitari Flip de 2.140.000€, el cual fue suscrito con fecha 16 de diciembre de 2024 (la “**Adenda al Contrato de Préstamo**”).
- VII. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de financiación del tramo C a favor de **Cogitari Flip**, comprometiéndose a suscribir para ello la correspondiente



segunda adenda al Contrato de Préstamo (la “**Segunda Adenda al Préstamo**”) (conjuntamente, con el Contrato de Préstamo, el “**Préstamo**”) y ampliando así las garantías comprometidas en el mismo, resultando en un potencial rédito para el Inversor vía abono de intereses y amortización del Préstamo, para lo cual otorga el Inversor en virtud del presente a la Plataforma un mandato para que actúe en su nombre y representación en los términos que más adelante se dirá, sin que en ningún caso la Plataforma actúe como Inversor o promotor en relación con el mismo.

## ESTIPULACIONES

### 0. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACUAL

Tal y como se señala en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2020/1503, el Inversor, en caso de ser considerado como inversor no profesional, dispondrá de un periodo de cuatro días naturales, a contar desde el momento en que se produzca la oferta de inversión o de la expresión de interés, por su parte, en el presente proyecto, durante el cual podrá revocar en todo momento su oferta de inversión o de expresión de interés en la oferta de financiación participativa, sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en sanción alguna.

Para el ejercicio de este derecho, el Inversor tendrá que enviar un correo electrónico a [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com) en un plazo máximo de cuatro días hábiles desde que realizó su inversión. En cualquier caso, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

### 1. OBJETO

El presente Contrato tiene por objeto regular: (i) los términos y condiciones aplicables al Préstamo concedido por el Inversor a través de la Plataforma a favor de Cogitari Flip; (ii) las relaciones entre las Partes así como las relaciones entre los Inversores en su condición de prestamistas de Cogitari Flip; (iii) los principios de actuación de Cogitari Flip en relación con el Proyecto; y (iv) las normas a las que se ha de ajustar la gestión de Cogitari Flip a través de sus correspondientes Órganos de Administración, tal y como éste término se define posteriormente.

### 2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su página web el importe dinerario total y agregado necesario para el tramo C del Préstamo, que se destinará al correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el “**Objetivo de Financiación**”), al objeto de que sea publicitado entre los potenciales inversores. A los efectos del Contrato, se entenderá por **Aportación Comprometida** del Inversor el importe concreto que el Inversor autorice y comprometa, a través de la Plataforma, para financiar el Proyecto, contribuyendo de ese modo a alcanzar el Objetivo de Financiación.

A efectos aclaratorios, el Objetivo de Financiación hace referencia única y exclusivamente al tramo C del Préstamo cuyas condiciones figuran en **Anexo 1** al presente Contrato

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación en el plazo establecido para el Proyecto y, en todo caso, una vez transcurrido el periodo de reflexión precontractual referido en el apartado anterior, se informará al Inversor de que se procederá a transferir su aportación a favor de Cogitari Flip y a una cuenta de su titularidad en concepto de Préstamo, el cual se registrará en todo caso por los términos y condiciones que se establecen en este Contrato.

Con ese fin, el Inversor, mediante la suscripción del Contrato, otorga a través de la Plataforma, un mandato irrevocable a ésta para que, en su nombre y representación, una vez se alcance el Objetivo de Financiación se ejecuten las siguientes actuaciones:

- (i) la correspondiente transferencia en favor de Cogitari Flip en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, importe que será abonado a Cogitari Flip a medida que se vayan emitiendo las correspondientes certificaciones de avance de las obras, quedando constituidas sobre dicho tramo C del Préstamo las correspondientes Garantías Comprometidas -que quedan definidas más adelante-, lo que tendrá lugar en unidad de acto con la suscripción de la Segunda Adenda al Préstamo;

- (ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, de la Segunda Adenda al Préstamo a suscribir con Cogitari Flip, el cual se formalizará en documento privado, así como la administración de los cobros y pagos derivados de dicho Contrato de Préstamo y Adenda al Préstamo, en las condiciones y cuantía que el Inversor haya determinado a través de la Plataforma, así como la realización de cuantas funciones de intermediación fueran necesarias a estos efectos; y
- (iii) el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, convenientes o adecuados a los efectos (i) del correcto otorgamiento, ejecución y documentación de la Segunda Adenda al Préstamo, así como (ii) para ejecutar y hacer uso de las Garantías Comprometidas –tal y como éstas se definen posteriormente- en caso de incumplimiento de Cogitari Flip de sus obligaciones de pago en los términos de este Contrato (incluyendo (a) la eventual cesión, por parte de los Inversores, de su posición contractual en el Contrato de Préstamo y Adenda al Contrato de Préstamo en favor de un tercero previamente determinado por la Plataforma, o (b) la intervención de ésta en nombre propio y en representación de los Inversores, para llevar a cabo o encargar a un tercero que lleve a cabo, cualquier acción relacionada con la reclamación de cualquier pago, o la constitución o ejecución de cualquier garantía del Préstamo). En relación con ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma.

El Objetivo de Financiación se aportará a Cogitari Flip y se destinará en exclusiva a la financiación del Proyecto, así como a satisfacer los gastos previstos en el presente Contrato, de conformidad con las particularidades descritas en el Proyecto publicado por la Plataforma en su página web.

### **3. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

El órgano de administración COGITARI FLIP, S.L. adoptó la forma de un administrador único, cargo que ostenta D. Lars Bach Christensen (el “**Órgano de Administración**”)

### **4. POLÍTICA DE GASTOS**

Con cargo al Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a Cogitari Flip para proceder a la construcción y comercialización de la Promoción por el precio y con las limitaciones descritas en la página web de la Plataforma.

Asimismo, los siguientes gastos serán soportados por Cogitari Flip con cargo al Objetivo de Financiación: los gastos de notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del Contrato de Préstamo y Adenda al Contrato de Préstamo o constitución de las correspondientes garantías.

### **5. PROHIBICIÓN DE REALIZAR DISTRIBUCIONES POR COGITARI FLIP**

Cogitari Flip se obliga a no realizar distribuciones a los socios durante la vigencia del Proyecto, así como a no incurrir en endeudamiento adicional al derivado de los Préstamos en tanto en cuanto no se haya procedido a la amortización de principal e intereses de los Préstamos en los concretos términos y condiciones especificados en este Contrato salvo en aquellos casos en los que el endeudamiento o financiación adicional tenga como finalidad la restitución del Préstamo e Intereses en favor de los Inversores.

A efectos aclaratorios, quedan excepcionados de la presente prohibición cualesquiera tramos adicionales del Préstamo.

### **6. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE COGITARI FLIP**

Cogitari Flip se obliga frente a los Inversores a que su actividad se ajuste, en todo caso, a lo dispuesto en el Proyecto publicado en la página web de la Plataforma, y en particular, a que el Objetivo de Financiación se destine exclusivamente al fin previsto en el Proyecto.

En concreto, sin carácter limitativo, la gestión de Cogitari Flip a: (i) se limitará a la ejecución, promoción y comercialización de la Promoción en la forma descrita en el Proyecto; (ii) la enajenación o comercialización de las unidades inmobiliarias que integrarán el mismo deberá realizarse tomando en consideración el objetivo de amortización del Préstamo; (iii) limitará la disposición de fondos a los estrictamente necesarios para el desarrollo del Proyecto y velará por el cumplimiento de la normativa que le resulte de aplicación y por la minimización de los gastos, conforme

a los objetivos del Proyecto; (iv) el contrato de gestión y comercialización de la Promoción, deberá ser en todo momento un contrato en términos de mercado, tanto con respecto a los honorarios y condiciones económicas, como en el ámbito de los servicios prestados, cumplimiento de la normativa de aplicación y asunción de responsabilidades frente a Cogitari Flip por incumplimiento de sus obligaciones; y (v) Cogitari Flip deberá contar en todo momento con las correspondientes pólizas de seguro que cubran la totalidad de los riesgos inherentes al desarrollo y explotación del Proyecto, entre otros, sin carácter limitativo, tanto la responsabilidad civil como multirriesgo en relación con el activo inmobiliario.

## **7. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN AL INVERSOR**

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información en relación con su inversión, a través de la página web de la Plataforma, sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones de información que deban ser cumplidas conforme a la legislación aplicable.

## **8. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE COGITARI FLIP**

Las Partes acuerdan que el Órgano de Administración de Cogitari Flip salvo que medie el consentimiento previo de los Inversores (en la forma indicada en la cláusula 17 “Disposiciones Generales”), en ningún caso podrá adoptar ninguna de las actuaciones siguientes: (i) aprobación de gastos adicionales con cargo al Objetivo de Financiación distintos a los previstos en este Contrato; (ii) adquisición de acciones o participaciones sociales no previstos en el presente Contrato; (iii) adopción de cualesquiera acuerdos que pudieran perjudicar, dificultar o impedir la amortización de los Préstamos; y (v) adopción de cualesquiera acuerdos que pudieran perjudicar, dificultar o impedir la correcta ejecución de las Garantías Comprometidas en el caso de incumplimiento, por parte de Cogitari Flip, de las obligaciones contraídas en los términos de este Contrato, y en el contrato en el que se documenten los Préstamos, en su caso.

## **9. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON COGITARI FLIP**

Cogitari Flip es una sociedad de nacionalidad española, válidamente existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Andalucía, D. Gerardo Moreu Serrano, en fecha de seis de septiembre de 2019, bajo el número 1.009 de su orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 5875, Folio 8, Hoja MA-152506.

Adicionalmente, Cogitari Flip declara que en ningún caso se soportarán con cargo al Objetivo de Financiación, gastos, costes o daños derivados de otras actividades distintas de las previstas en el Estipulación 4.

## **10. OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMO A FAVOR DE COGITARI FLIP. CONDICIONES GENERALES**

### **10.1. Préstamo**

La Aportación Comprometida destinada al otorgamiento del Préstamo en favor de Cogitari Flip se regirá por los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en las Condiciones Particulares.

El Préstamo concedido por el Inversor tiene la naturaleza de producto de financiación, cuyo retorno depende exclusivamente de la capacidad de Cogitari Flip, en su condición de prestatario, de hacer frente puntualmente a su obligación de amortización de intereses devengados y principal del Préstamo.

A efectos meramente informativos, se deja expresa constancia de que, el otorgamiento del Préstamo por parte del Inversor conlleva la asunción de un riesgo de (i) pérdida total o parcial de la Aportación Comprometida; y de (ii) falta de obtención del rendimiento dinerario esperado.

El Inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (a título meramente enunciativo: caída de precios en el mercado inmobiliario, disminución de la demanda, aumento de los costes de construcción, demora en los plazos administrativos de obtención de permisos o licencias, etc.) pueden llevar a que el rendimiento dinerario a obtener en el futuro se demore o sea inferior a su Aportación Comprometida, asumiendo en su condición de prestamista el riesgo y ventura de la ejecución del Proyecto.

El otorgamiento de la Segunda Adenda al Préstamo se formalizará con Cogitari Flip por parte del Inversor, representado por la Plataforma de conformidad con el mandato irrevocable concedido en la Estipulación 2 anterior, en

documento privado.

A efectos aclaratorios, el Inversor reconoce que el Préstamo podrá otorgarse en uno o varios tramos, según las necesidades de financiación del Proyecto, incorporando en su caso a nuevos Inversores como prestamistas.

### **10.2. Destino y finalidad del Préstamo**

Cogitari Flip se obliga a destinar los fondos recibidos del Préstamo única y exclusivamente según lo indicado en este Contrato, y, particularmente, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 4 anterior.

El Préstamo se entenderá otorgado, con respecto al tramo C, una vez cumplida la Condición Suspensiva, quedando por tanto desde ese mismo momento Cogitari Flip obligado a reembolsar las cantidades debidas en concepto de principal, a abonar cuantos intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como al cumplimiento de los demás compromisos a su cargo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

Cogitari Flip se obliga a adoptar, en el seno de sus órganos sociales correspondientes, y a la mayor brevedad tras el otorgamiento de los Préstamos en su favor, cuantas decisiones y acuerdos fueran pertinentes para cumplir con el Objetivo de Financiación.

### **10.3. Devengo de intereses. Período de Interés.**

Cogitari Flip se compromete a pagar intereses del Préstamo en favor del Inversor al tipo de interés previsto en las Condiciones Particulares.

El principal del Préstamo pendiente de amortización en cada momento devengará diariamente intereses en favor del Inversor a razón del correspondiente tipo de interés dispuesto en las Condiciones Particulares.

Los intereses se entenderán devengados sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y se calcularán, por los días efectivamente transcurridos en el Período de Interés –tal y como éste se define posteriormente- (a cuyo fin el día inicial del Período de Interés se entenderá, en todo caso, como efectivamente transcurrido y el día final como no efectivamente transcurrido).

La duración del Período de Interés será coincidente con la duración del Préstamo, tal y como se especifica en las Condiciones Particulares, existiendo por tanto un único período de interés o liquidación, iniciándose éste por tanto en la fecha en la que deba entenderse otorgado el Préstamo de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 10.2 anterior.

Los intereses correspondientes al único Período de Interés resultarán exigibles en la fecha de vencimiento del mismo, coincidente con el vencimiento del Préstamo y se abonarán en el plazo máximo de diez días desde su exigibilidad. La Plataforma llevará a cabo la distribución de los importes satisfechos por Cogitari Flip por razón del Préstamo, abonando al Inversor la parte que proporcionalmente le corresponda, neto de retenciones fiscales en caso de que legalmente procedan.

### **10.4. Mayoría de los Inversores**

Las decisiones que bajo el Préstamo correspondan a los Inversores serán adoptadas, salvo que en el mismo se prevea expresamente otra cosa, por la Mayoría de los Inversores, siendo cualquier decisión así adoptada, vinculante para todos y cada uno de ellos.

Se entenderá por “Mayoría de los Inversores”, el conjunto de los Inversores URBANITAE cuya participación en el Importe del Préstamo pendiente de amortización o reembolso represente en cada momento más del cincuenta por ciento (50%) del mismo.

A los efectos anteriores, la Plataforma pondrá en conocimiento de los Inversores las decisiones que hayan de someterse a su consideración, las cuales se entenderán aceptadas por cada Inversor si no manifiesta de forma escrita su oposición en un plazo de 15 días naturales. Cualquier decisión que con base en el Préstamo se someta

a los Inversores, se entenderá que requiere el acuerdo de la Mayoría de los Inversores, salvo que otra cosa se indique.

A título informativo, quedarán sometidas a la decisión de la Mayoría de los Inversores la declaración de vencimiento anticipado del Préstamo, o la ejecución de la/s garantía/s o la novación del Préstamo.

#### **10.5. Amortización ordinaria obligatoria**

Cogitari Flip deberá amortizar totalmente el Préstamo y reembolsar todas las cantidades debidas al Inversor en virtud del presente Contrato llegado el vencimiento del Préstamo indicado en las Condiciones Particulares.

#### **10.6. Amortización anticipada voluntaria**

Cogitari Flip podrá reembolsar de forma anticipada el total del importe del Préstamo, con independencia de que coincida ésta o no con la finalización del Período de Interés y previo aviso a la Plataforma de al menos veinte (20) días naturales. La amortización anticipada incluirá, junto con el principal objeto de amortización, la totalidad de los intereses que se hubieren devengado hasta la fecha de la amortización anticipada que en caso de amortizarse con anterioridad al mes 2,5, deberá incluir en todo caso el importe de los intereses devengados en ese período de tiempo. Cogitari Flip no abonará comisión alguna por la amortización anticipada.

#### **10.7. Reglas comunes**

La obligación de Cogitari Flip de efectuar los pagos al Inversor se considerará satisfecha cuando Cogitari Flip disponga de fondos suficientes para cubrir su obligación de pago en la cuenta virtual que Cogitari Flip dispone en la Plataforma, y efectivamente lo haga.

Cogitari Flip tiene la obligación de practicar y liquidar las retenciones a los rendimientos del capital que la legislación fiscal vigente le obligue en cada momento.

Los pagos derivados del Préstamo, tanto por principal, intereses y gastos, se realizarán (i) bien el mismo día en que venza el Préstamo o de conformidad con lo pactado en este Contrato para la amortización anticipada del mismo, o bien (ii) en el momento resulten exigibles por parte del Inversor de acuerdo con lo indicado en este Contrato, mediante el adeudo de dichos importes en la cuenta que corresponda a nombre de la Plataforma, sin necesidad de previo requerimiento de pago. Cogitari Flip se obliga a disponer de fondos suficientes en dicha cuenta para atender los citados pagos.

Las cantidades percibidas por el Inversor en concepto de pago serán imputadas en primer término al reintegro de gastos y tributos, en segundo lugar, a intereses moratorios, en tercero, a los intereses ordinarios y en cuanto exceda, al principal pendiente de pago.

#### **10.8. Intereses moratorios**

Las demoras que pudieran producirse, tanto en el pago del principal, como en el de los intereses y gastos a cargo de Cogitari Flip, devengarán diariamente a favor de los Inversores, el interés de demora indicado en las Condiciones Particulares, sin necesidad de intimación, desde el día siguiente al vencimiento o exigibilidad de la cantidad impagada y hasta su completo pago.

Los intereses de demora se abonarán de una sola vez, conjuntamente con el pago de los intereses adeudados o el principal del Préstamo, según el caso, o, en su defecto, en la fecha de vencimiento del Préstamo o de declaración del vencimiento anticipado del Préstamo.

#### **10.9. Carácter mancomunado e independiente del Préstamo de cada Inversor**

La posición contractual que asume cada Inversor frente a Cogitari Flip en relación con su respectivo Préstamo es de carácter mancomunado, siendo por tanto los derechos y obligaciones del Inversor independientes respecto del resto de los Inversores, salvo que otra cosa establezca expresamente en este Contrato y sometiéndose en su caso al régimen de mayorías que se establezca en el Contrato de Préstamo, vinculando la decisión que en su caso se adopte a la totalidad de los Inversores.

#### **10.10. Obligaciones de Cogitari Flip**

En relación con el Préstamo, Cogitari Flip se obliga a:

- Reintegrar el principal del Préstamo y hacer efectivos los demás conceptos a su cargo por cualquier concepto (intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones de la Plataforma y gastos de cualquier clase) en las fechas y condiciones pactadas en las Condiciones Particulares.
- Cogitari Flip se obliga a facilitar a la Plataforma la información o documentación que éste le solicite sobre su situación financiera, en un plazo máximo de quince (15) días desde que se solicite y, concretamente, a justificar documentalmente que están al corriente en el pago de sus respectivas obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.
- Cogitari Flip se obliga a destinar íntegramente el importe del Préstamo a la finalidad que se describe en su solicitud de Préstamo y en el presente Contrato.
- Realizar y prestar su colaboración a todas las actuaciones necesarias en orden a la obtención, prórroga o renovación de cualquier autorización que sea precisa para el debido cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato.
- Cogitari Flip reconoce y autoriza a las personas designadas por la Plataforma a hacer todos los controles físicos o documentales para comprobar los detalles descritos anteriormente, y a aportar los documentos justificativos solicitados.

Salvo autorización expresa de los Inversores, Cogitari Flip se obliga a (i) no incurrir en endeudamiento adicional al derivado de la Inversión Comprometida que no vaya destinado a la ejecución de la Promoción; (ii) no otorgar préstamos o garantías a favor de terceros; (iii) no establecer ningún tipo de garantía, prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de carga real o gravamen de la misma naturaleza sobre sus bienes a favor de terceros acreedores diferentes de los Inversores; (iv) no participar directa o indirectamente en otros proyectos distintos del Proyecto; y (v) no hacer distribuciones a sus socios.

Sin embargo, y como excepción a lo anteriormente expuesto, Cogitari Flip podrá ejercitar las facultades identificadas en el numeral (iii) del párrafo anterior, sin autorización expresa de los Inversores en el caso de que tales actuaciones se ejecuten en favor de los potenciales adquirentes de las unidades inmobiliarias integrantes de la Promoción y con el fin de proceder a su efectiva transmisión.

Las obligaciones de información y autorización para la realización de controles de documentales previstas en esta cláusula para Cogitari Flip serán igualmente aplicables a cualquier fiador, pignorante o en general, a cualquier garante del Préstamo.

#### **10.11. Garantías del Préstamo**

Cogitari Flip responde del completo y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato y del Contrato de Préstamo (las “**Obligaciones Garantizadas**”) con todos sus bienes, presentes y futuros, en el sentido en el que se pronuncia el artículo 1.911 del Código Civil relativo a la responsabilidad patrimonial universal del deudor.

Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, Cogitari Flip ha otorgado las siguientes Garantías Comprometidas, con la suscripción del Contrato de Préstamo, que serán extendidas y novadas en la Segunda Adenda al Préstamo a los Inversores del tramo C, las cuales son compartidas con los inversores de los restantes tramos del Préstamo -puesto que garantizarán a todas las partes acreedoras del Contrato de Préstamo-, con el fin de asegurar el completo y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas asumidas por Cogitari Flip en los términos previstos en este Contrato.

Las referidas Garantías Comprometidas serán igualmente ampliadas o extendidas, según corresponda, al otorgamiento de los sucesivos tramos del Préstamo.

- Hipoteca de primer rango sobre la Finca, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe de principal de deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra, condiciones resolutorias o derechos similares en relación con el Activo.
- Prenda de primer rango sobre las particiones sociales de Cogitari Flip en la que se encuentra localizada la Finca. No deberá de haber ningún otro activo localizado en esta sociedad.
- Asignación al Prestamista, en caso de ejecución de las garantías, de cualquier contrato o acuerdo con terceros relacionado con el desarrollo o ejecución del Proyecto.
- Mantenimiento de las Garantías durante la vida del Préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.

- Prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias del Prestatario.
- Cualquier préstamo corporativo de los prestatarios deberá de estar subordinado a nuestra deuda.

#### **10.12. Hipoteca inmobiliaria de primer rango**

Cogitari Flip, en garantía del completo y puntual cumplimiento de sus Obligaciones Garantizadas, se obliga a extender a los Inversores del tramo C el derecho real de hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre la finca registral número 1.208 (Código Registral Único: 29041000384115), inscrita en el Registro de la Propiedad de Marbella nº 3, sobre la cual se ejecutará la Promoción en los términos descritos en el **Exponen IV** anterior (la **"Hipoteca"**). Cogitari Flip declara que la referida Finca se encuentra libres de cargas.

A los efectos de la constitución y ejecución en su caso de las garantías indicadas en el punto 10.11 y en el presente punto 10.12 (las **"Garantías Comprometidas"**), se suscriben en unidad de acto por el Inversor, y de forma indisoluble con el presente Contrato, el contrato de mandato que se adjunta como **Anexo III**, a favor del correspondiente agente de garantías tal y como este término se define en dicho contrato de mandato.

El Inversor reconoce que, en el supuesto de entrada de nuevos prestamistas en los eventuales tramos del Préstamo, las Garantías Comprometidas podrán ser novadas, ampliadas o modificadas para garantizar igualmente la financiación otorgado por el resto de prestamistas.

A estos efectos, sin perjuicio del mandato irrevocable otorgado por el Inversor en favor de la Plataforma en virtud de la Estipulación 2 anterior, el Inversor se obliga a otorgar cuantos documentos públicos y privados, de cualquier índole, fueren necesarios, pertinentes o convenientes para la debida ejecución de ambas Garantías Comprometidas, todo ello previa solicitud de la Plataforma.

Por último, y de conformidad con lo dispuesto en este Contrato, la posición contractual del Inversor en el Préstamo podrá ser cedida a un tercero previamente determinado por la Plataforma para la correcta constitución y ejecución de las Garantías Comprometidas.

#### **10.13. Cesión del Préstamo**

El Inversor podrá ceder total o parcialmente sus derechos dimanantes del Préstamo sujeto a la notificación previa a Cogitari Flip. La cesión conllevará automáticamente la subrogación del cesionario en la posición del cedente, tanto en la relación con este Contrato, como en cualquier otro suscrito, en su caso, en relación con la financiación del Proyecto. No obstante lo anterior, la validez de la cesión quedará supeditada al registro del nuevo acreedor en la Plataforma.

En dicho caso, las Garantías Comprometidas objeto de esta Estipulación, subsistirán y seguirán produciendo plenos efectos.

#### **10.14. Recurso de los Inversores**

Si por cualquier circunstancia Cogitari Flip no atendiera la amortización del Préstamo en los plazos y condiciones previstas, el Inversor asume en todo caso el riesgo de impago y reconoce que tendrá recurso contra el patrimonio de Cogitari Flip.

### **11. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LOS PAGOS Y LOS RIESGOS ASOCIADOS A LA OPERATIVA**

Todas las operaciones de pago que se puedan derivar de las actividades y operaciones de este Contrato se canalizarán a través de una entidad de pago, en la cual cada una de las Partes abrirá una cuenta de pagos con este propósito, todo ello en los términos y condiciones indicados por la Plataforma en su página web.

El Inversor declara haber leído y entendido los riesgos asociados a la operativa y la inversión descritos en la página web de la Plataforma y, en particular, declara conocer el riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido en concepto de Préstamo, el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado, así como el riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión.

### **12. HONORARIOS Y GASTOS**

Se devengarán a favor de la Plataforma y a cargo de Cogitari Flip, los honorarios siguientes:

- **Comisión por proyecto:** Una vez formalizada la financiación, Cogitari Flip deberá pagar a la Plataforma la

comisión por proyecto indicada en las Condiciones Particulares, cuyo cálculo se realiza sobre el Objetivo de Financiación, incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda. La comisión por proyecto de cada Préstamo se deducirá una sola vez del total de fondos del Préstamo antes de la puesta a disposición de los fondos a favor de Cogitari Flip.

- Cualesquiera **otras tarifas o gastos imputables** a Cogitari Flip por parte de la Plataforma o cualquier Agencia de Cobro de Impagados contratada por la Plataforma en relación con los Préstamos, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos
  - de investigación, Agencia de Cobro de Impagados,
  - gastos derivados de prórrogas del presente Contrato o del contrato en virtud del cual resulte formalizado el Préstamo, si los hubiese, así como cualquier otro en que se incurra por obtención de informes necesarios para su concesión, reclamación investigación de bienes o sus cargas, gestión de cobro, consultas registrales, obtención de certificados de notarios y requerimientos por vía notarial, postal, telegráfica, burofax o análogos, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora vencida.

Asimismo, serán de cuenta de Cogitari Flip:

- Cualesquiera otros gastos e impuestos derivados del otorgamiento del presente contrato, así como de la constitución (inscripción y cancelación en su caso), modificación y ejecución de las Garantías Comprometidas, incluyendo el pago del impuesto de actos jurídicos documentados aun en el caso de no ser Cogitari Flip el sujeto pasivo de dicho impuesto.
- Honorarios del Agente de Garantías.
- Gastos de tasación de las Finca hipotecadas.
- Gastos de gestoría para la tramitación de la liquidación e inscripción/cancelación en su caso de las Garantías.

### 13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Cogitari Flip acepta que la Plataforma puede, en nombre del Inversor, resolver el Contrato y solicitar el reembolso total de las cantidades adeudadas en relación con el mismo, si:

- Cogitari Flip no hace un pago o paga sólo parcialmente una cantidad adeudada en virtud del presente Contrato;
- Cogitari Flip proporciona información falsa, incluidos los casos en que haya afectado la decisión de permitir que el Inversor pueda registrarse como miembro de la Plataforma y pueda publicar su solicitud de Proyecto en la Plataforma, o haya afectado la calificación de solvencia que la Plataforma ha asignado a Cogitari Flip;
- Cogitari Flip o cualquiera de sus fiadores, si los hubiere: i) incumpliesen sus obligaciones de información económica o no depositasen, estando legalmente obligados a ello, sus cuentas anuales en el Registro Mercantil correspondiente; ii) no estuviesen al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores; iii) incurrieran en morosidad frente a otros acreedores; iv) sufrieran el embargo de sus bienes, provocasen su levantamiento o los liquidaran; v) fuesen declarados en concurso o presentasen solicitud de concurso voluntario o se admitiese a trámite la solicitud de su concurso necesario; vi) incumplieran con sus obligaciones de identificación de titular real si les resultasen aplicables; así como; vii) en el caso de que incumpliesen cualesquiera otras obligaciones derivadas o vinculadas a este Contrato.
- Cogitari Flip diese al Préstamo una finalidad diferente a la descrita en la solicitud en virtud de la cual éste fue concedido;
- Cogitari Flip haya incumplido los términos de cualquier contrato de préstamo o crédito del que sea parte (incluidos los que no han sido gestionados a través de la Plataforma) y, además, se haya requerido a Cogitari Flip el pago anticipado del mismo por incumplimiento o bien la Plataforma tenga motivos razonables para creer que, como resultado de esto: (i) Cogitari Flip también puede inminentemente incumplir las condiciones de este Contrato, o (ii) pueda suceder cualquiera de las causas de denuncia de este Contrato indicadas en esta Estipulación;
- En el caso de que la totalidad o parte de las Garantías Comprometidas se declaren inválidas o no ejecutables por sentencia judicial y Cogitari Flip no haya presentado a la Plataforma una garantía alternativa satisfactoria y suficiente que reemplace íntegramente a las Garantías Comprometidas potencialmente no ejecutables o no válidas dentro de los quince (15) días siguientes contados desde que sea requerido a ello fehacientemente por parte de la Plataforma.

### 14. RECLAMACIÓN JUDICIAL

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del Contrato y del consiguiente vencimiento anticipado del mismo, la Plataforma podrá transmitir, en nombre y representación de cada uno de los Inversores,



la posición contractual de los Inversores en los Préstamos a un tercero, sea esta una persona física o jurídica, incluso con el fin de ejecutar las Garantías Comprometidas o reclamar la deuda correspondiente mediante la interposición de las acciones que se deriven del presente Contrato. Para ello, la Plataforma podrá derivar la reclamación judicial a la agencia de cobro de impagados con la que llegue a un acuerdo para el reclamo de los pagos debidos vinculados a su Préstamo.

También podrá la Plataforma, en nombre propio y en representación de los Inversores, llevar a cabo o encargar a un tercero para que lleve a cabo, las acciones correspondientes para la reclamación judicial o extrajudicial de cualquier pago derivado del Préstamo, incluida la constitución o ejecución de cualquier garantía incluyendo las Garantías Comprometidas.

## **15. NOTIFICACIONES**

Las Partes consienten la formalización del Préstamo por vía electrónica y la remisión de cualesquiera notificaciones a la dirección de correo electrónico [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com), por esta vía siendo de aplicación, por tanto, lo previsto en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico y en la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.

Es responsabilidad de Cogitari Flip comunicar de forma fehaciente cualquier cambio en los datos de contacto indicados, y hasta que dicho cambio no sea comunicado a la Plataforma adecuadamente, los datos actualmente disponibles serán válidos para la acreditación de cualquier notificación en relación con este Contrato.

## **16. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA**

El presente Contrato entrará en vigor respecto de todas las Partes en la fecha de su aceptación, sin perjuicio de la condición suspensiva prevista a continuación (la “**Condición Suspensiva**”):

El Contrato entrará efectivamente en vigor cuando se alcance el Objetivo de Financiación del Proyecto en el plazo establecido. Llegado ese momento, la Plataforma informará a cada una de las Partes, a tal efecto, de su Aportación Comprometida y del porcentaje que ésta representa sobre el total del Objetivo de Financiación. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, el Contrato quedará sin efectos.

## **17. DISPOSICIONES GENERALES**

La Plataforma pondrá en conocimiento de las demás Partes cualquier normativa aplicable que pudiera suponer modificaciones al Contrato, así como cualquier otra modificación que debiera realizarse por cualquier causa objetiva, debiendo ser previamente acordados los cambios a efectuar en el Contrato por la Plataforma y Cogitari Flip.

Dichas modificaciones se entenderán aceptadas por el Inversor, si éste no manifiesta de forma escrita su oposición en un plazo de 15 días naturales.

Cualquier otra modificación del Contrato requiere la conformidad expresa de la totalidad de las Partes.

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento y ejecución del Contrato y de las operaciones contempladas en el mismo, incluyendo la constitución, modificación, cancelación y eventual ejecución de las Garantías Comprometidas correrán a cargo de Cogitari Flip.

La Plataforma, Cogitari Flip y los Inversores no podrán ceder los derechos y obligaciones que para los mismos se derivan del Contrato, salvo que otra cosa se establezca en este documento.

Para todo aquello no previsto en el presente Contrato, será de aplicación para el Inversor lo previsto en las Condiciones Generales de Contratación disponibles en la web [www.urbanitae.com](http://www.urbanitae.com), que el Inversor ha declarado conocer y entender y las acepta en todos sus términos.

Las Partes consienten la formalización del Contrato por vía electrónica y la remisión de cualesquiera notificaciones a la dirección de correo electrónico [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com), por esta vía todo ello con la normativa que resulte de aplicación a estos efectos.

## **18. RECLAMACIONES**

La Plataforma dispone de un Reglamento de Defensa del Cliente en el que se detallan los procedimientos para la presentación de quejas y reclamaciones por parte del Inversor y los procedimientos para resolverlas. Los datos del Servicio de Atención al Cliente de la Plataforma a través de los cuales se resolverán las quejas y reclamaciones son los siguientes:

- Responsable del Servicio de Atención al Cliente: Dña. Rocío Ábalo Nogueira
- Email: [sac.urbanitae@afincompliance.es](mailto:sac.urbanitae@afincompliance.es)
- Teléfono de Atención al Cliente: +34 91 791 44 28
- Dirección postal: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

La Plataforma tiene la obligación de atender y resolver las quejas y reclamaciones presentadas por el Inversor por cualquier medio a este servicio en el plazo de dos meses desde su presentación. Finalizado dicho plazo, el Inversor podrá acudir al Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

## **19. LEGISLACIÓN Y FUERO**

El presente Contrato y el acuerdo que constituye se regirán por las leyes de España. Las Partes expresamente se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para todas las cuestiones que puedan derivarse de la validez, interpretación o cumplimiento del presente Contrato.

**ANEXO I**  
**CONDICIONES PARTICULARES DEL TRAMO C**

<b>Operación</b>	Financiación para el desarrollo de una villa de lujo en Marbella, Málaga.
<b>Modalidad</b>	Financiación
<b>Importe del principal</b>	Total del Préstamo: 5.290.000€ Total Tramo C: 975.000€
<b>Acreditado</b>	COGITARI FLIP, S.L.
<b>Finalidad</b>	Financiación para el desarrollo de una villa de lujo en Marbella, Málaga.
<b>Plazo</b>	2,5 meses con opción de extensión de 6 meses adicionales al mes 2,5
<b>Garantías</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hipoteca de primer rango sobre la Finca, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe de principal de deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con los correspondientes activos.</li> <li>Contrato privado de prenda de primer rango sobre las participaciones sociales de la SPV en las que están ubicadas las Fincas.</li> <li>Contrato privado de prenda de primer rango sobre las cuentas bancarias del Prestatario.</li> <li>Asignación al prestamista de cualquier contrato o acuerdo con terceros relacionado con el desarrollo o la ejecución del Proyecto.</li> <li>Mantenimiento de las garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.</li> <li>Cualquier préstamo corporativo a los Prestatarios (si lo hubiera) deberá de estar subordinado a nuestra deuda.</li> </ul>
<b>Comisión de Estructuración</b>	4,00% sobre la financiación captada (importe del préstamo bruto total) + IVA
<b>Tipo de interés</b>	11.0% anual simple para el Tramo A 10.5% anual simple para el Tramo B 9.5% anual simple para el Tramo C
<b>Duración mínima de los intereses (make whole)</b>	Tramo A: Equivalente a 24 meses de intereses y comisiones. Tramo B: Equivalente a 15 meses de intereses y comisiones. Tramo C: Equivalente a 2.5 meses de intereses y comisiones.
<b>Gastos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gastos: notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo serán asumidos por la SPV</li> </ul>
<b>Tipo de amortización</b>	Bullet al vencimiento del préstamo
<b>Comisión de Impago</b>	2%
<b>Interés de Demora</b>	1% mensual con capitalización mensual.
<b>Vencimiento Anticipado</b>	<p>Cláusulas de vencimiento anticipad: la ocurrencia de cualesquiera eventos de amortización anticipada para este tipo de transacciones, incluyendo, sin límite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Impago.</li> </ul>

- Imposibilidad de inscribir la hipoteca en el Registro en un plazo de 3 meses desde el cierre de la transacción.
- Concurso de Acreedores.
- La existencia de cargas, gravámenes o derechos de cualquier clase no consignados en la escritura del préstamo.
- Si no se pagan a su debido tiempo las contribuciones, arbitrios, impuestos, tasas y cargas preferentes que afecten o graven la finca hipotecada.
- Cualquier acto de ilegalidad llevado a cabo por la prestataria.
- Cambio de control.
- Venta total o parcial de la Promoción.
- En caso de que resultaran falsas cualquiera de las manifestaciones vertidas por la parte prestataria.

---

#### **Disposiciones**

Definidas en la página anterior

---

**ANEXO II**  
**El Proyecto**

# VILLA ALCALÁ 70







COGITARI HOMES

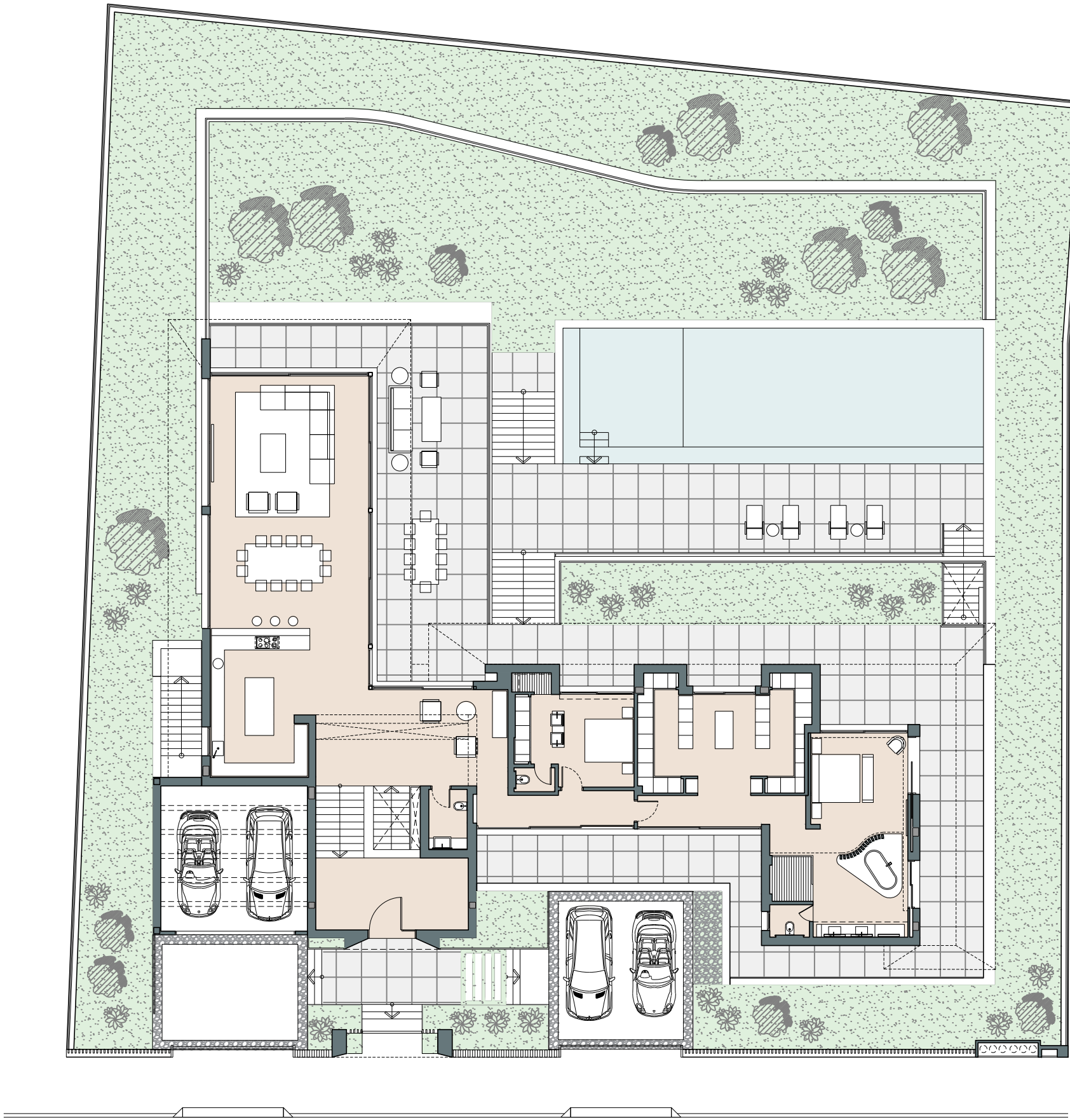
Villa Alcalá 70

Built closed area	982,92 m²
Covered terrace	142,50 m²
Open terrace	288,27 m²
Open terrace pergola	98,10 m²
Total terrace	528,87 m²
Parking pergola	40,71 m²
Pool	98,93 m²

Total built area      1.651,43 m²

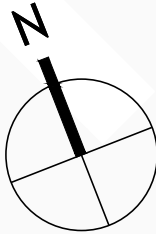


5      5      1.651,43 m²      4



1m 2m 3m 4m 5m  
SCALE 1:200

This document is for information only. The areas and measurements are approximate and may be modified for technical reasons and/or administrative issues. The room areas marked on the drawing are usable space.



VILLA ALCALÁ 70    *Ground floor*





COGITARI HOMES


Villa Alcalá 70


Built closed area	982,92 m <sup>2</sup>
Covered terrace	142,50 m <sup>2</sup>
Open terrace	288,27 m <sup>2</sup>
Open terrace pergola	98,10 m <sup>2</sup>
Total terrace	528,87 m <sup>2</sup>
Parking pergola	40,71 m <sup>2</sup>
Pool	98,93 m <sup>2</sup>

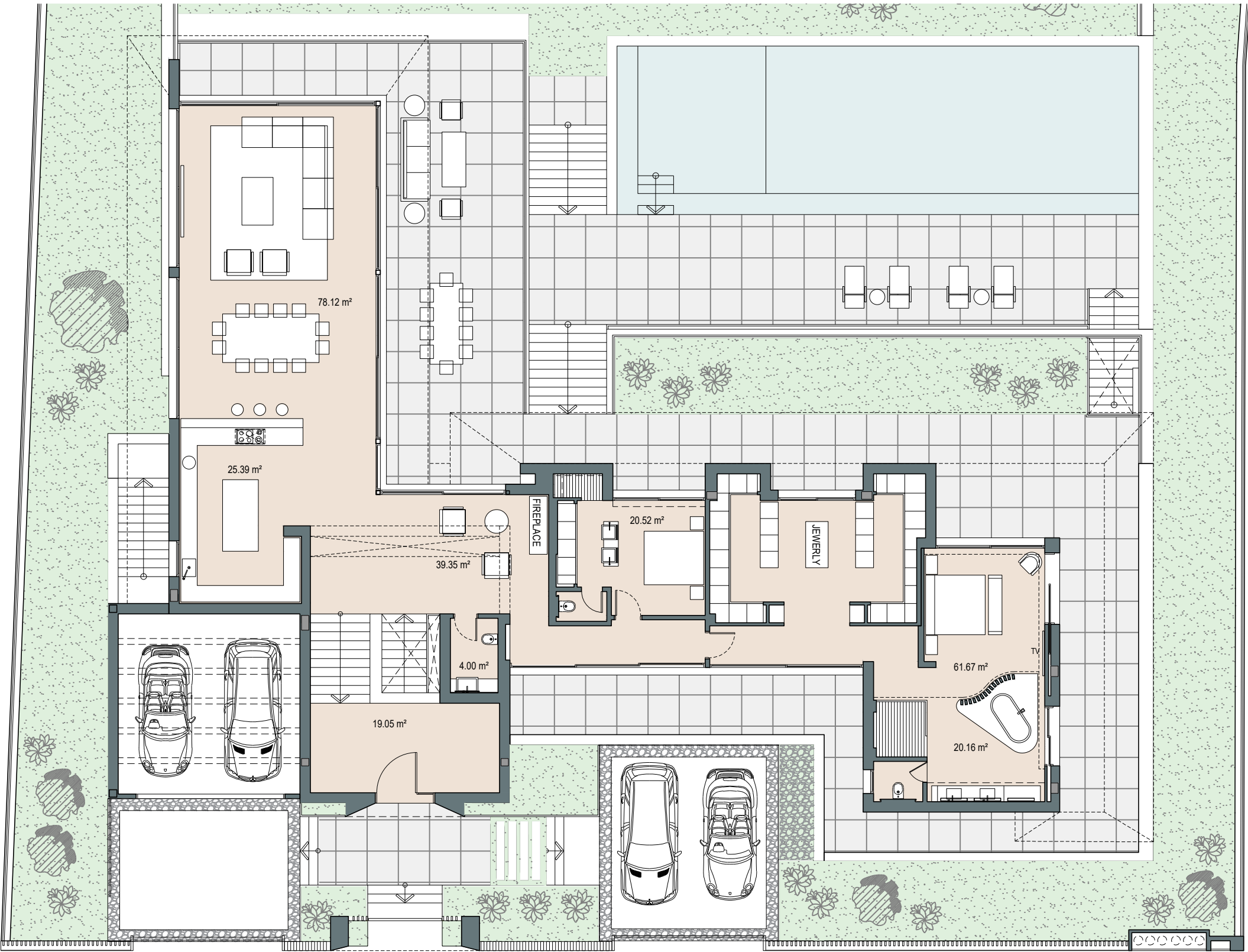
Total built area    1.651,43 m<sup>2</sup>

  
5

  
5

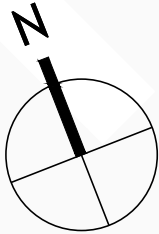
  
1.651,43 m<sup>2</sup>

  
4



1m 2m 3m 4m 5m  
SCALE 1:150

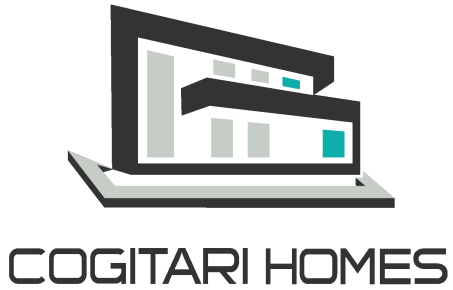
This document is for information only. The areas and measurements are approximate and may be modified for technical reasons and/or administrative issues. The room areas marked on the drawing are usable space.





VILLA ALCALÁ 70


Entertainment level





Villa Alcalá 70


Built closed area	982,92 m²
Covered terrace	142,50 m²
Open terrace	288,27 m²
Open terrace pergola	98,10 m²
Total terrace	528,87 m²
Parking pergola	40,71 m²
Pool	98,93 m²

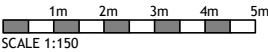
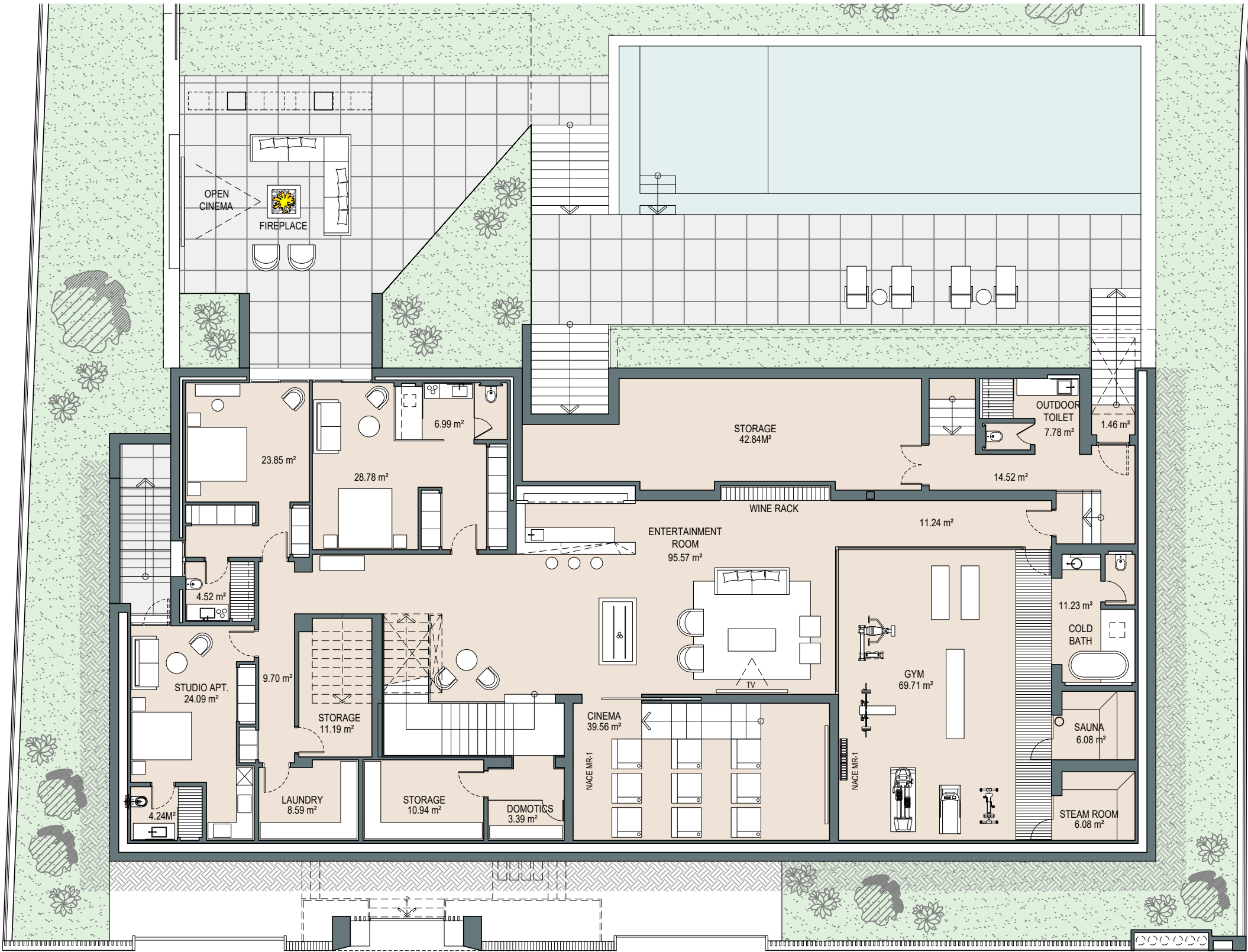
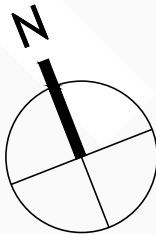
Total built area1.651,43 m²

  
5

  
5

  
1.651,43 m²

  
4



This document is for information only. The areas and measurements are approximate and may be modified for technical reasons and/or administrative issues. The room areas marked on the drawing are usable space.

VILLA ALCALÁ 70    Basement -2



COGITARI HOMES

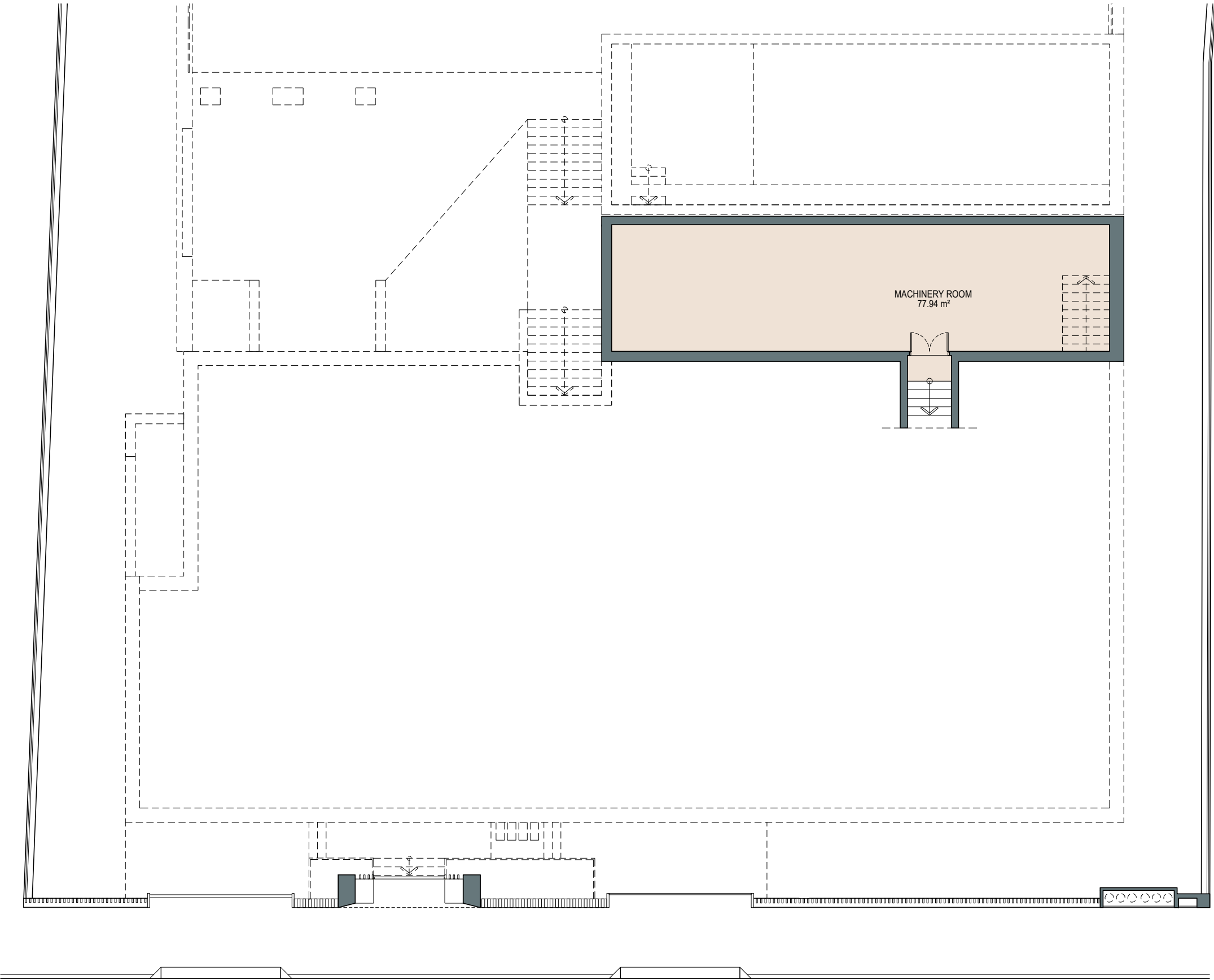
Villa Alcalá 70

Built closed area	982,92 m²
Covered terrace	142,50 m²
Open terrace	288,27 m²
Open terrace pergola	98,10 m²
Total terrace	528,87 m²
Parking pergola	40,71 m²
Pool	98,93 m²

Total built area    1.651,43 m²

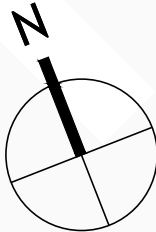


5    5    1.651,43 m²    4



1m 2m 3m 4m 5m  
SCALE 1:150

This document is for information only. The areas and measurements are approximate and may be modified for technical reasons and/or administrative issues. The room areas marked on the drawing are usable space.





# VILLA ALCALÁ 70





# VILLA ALCALÁ 70





# VILLA ALCALÁ 70





# VILLA ALCALÁ 70





# VILLA ALCALÁ 70





## ANEXO III

### CONTRATO DE MANDATO INDIRECTO A FAVOR DEL AGENTE DE GARANTÍAS

#### De una parte,

Cada uno de los usuarios registrados en la página web de la Plataforma URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., en su condición de inversores del Préstamo según se define más adelante (los “**Inversores**” o los “**Mandantes**”);

#### De otra parte,

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L. (la “**Plataforma**” o “**Urbanitae**”);

#### Y de otra parte,

**PROPTECH SERVICIOS GENERALES, S.L.**, sociedad de nacionalidad española, con NIF B13857610 y domicilio en calle Castelló, número 23, 1ª planta, Madrid (el “**Agente de Garantías**” o el “**Mandatario**”).

En adelante, el Inversor, la Plataforma y el Agente de Garantías serán denominados, conjuntamente como las “**Partes**” e individualmente, cuando proceda, como una “**Parte**”.

Las Partes se reconocen capacidad suficiente para suscribir el presente contrato de mandato indirecto (el “**Contrato de Mandato**” o el “**Contrato**”) y, a tal fin

### EXPONEN

- I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una “plataforma de financiación participativa” en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el “Reglamento (UE) 2020/1503”).
- III. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual los Inversores tienen la oportunidad de otorgar financiación a Sociedad Promotora COGITARI FLIP, S.L. (la “**Sociedad Promotora**”) con el objeto de financiar la correcta ejecución y comercialización del Proyecto, manifestando cada uno de los Inversores su interés en participar en el mismo mediante la concesión de financiación bajo la forma de otorgamiento de un préstamo a favor de Sociedad Promotora por el importe equivalente a su correspondiente Aportación Comprometida, resultando en un potencial rédito para cada uno de los Inversores vía abono de intereses y amortización del mencionado préstamo (el “**Préstamo**” y conjuntamente, junto con los correspondientes a los restantes Inversores, los “**Préstamos**”).
- IV. Que, a tal fin cada uno de los Inversores suscribe en fecha de hoy, y en unidad de acto con el presente, a través de la Plataforma (como página web) un contrato de financiación con la Plataforma y Sociedad Promotora, con la finalidad, entre otras, de regular los términos y condiciones generales aplicables al Préstamo a conceder por parte del Inversor a través de la Plataforma y a favor de Sociedad Promotora, así como a las Garantías comprometidas – tal y como éstas se definen posteriormente – y de otorgar a favor de la Plataforma un mandato irrevocable para que esta realice labores de intermediación a través de la Plataforma, en relación con el Préstamo, entre el Agente de Garantías, la entidad de pagos, Sociedad Promotora y los Mandantes (el “**Contrato de Financiación**”).
- V. Que, el otorgamiento del Préstamo por parte de cada uno de los Inversores, mancomunadamente con el resto de Inversores, se formalizará mediante el correspondiente contrato de préstamo suscrito en documento privado entre los Inversores, representados por la Plataforma, y Sociedad Promotora (el “**Contrato de Préstamo**”), siendo el



completo, exacto y puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas por Sociedad Promotora con base en dicho Contrato de Préstamo garantizadas (las “**Obligaciones Garantizadas**”), entre otros por:

a. Hipoteca inmobiliaria de primer rango (la “**Hipoteca**”)

Sociedad Promotora, en garantía del completo y puntual cumplimiento de sus Obligaciones Garantizadas, se obliga a otorgar derecho real de hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre la finca registral número 1.208 (Código Registral Único: 29041000384115), sobre la cual se ejecutará la Promoción en los términos descritos en el Exponen IV del Contrato de Préstamo.

En adelante la Hipoteca y demás garantías previstas en el Contrato del que el presente anexo trae causa serán denominadas, a los efectos de este contrato, como las “**Garantías**”.

- VI.** Que tiene la consideración de esencial para los Inversores, que el exacto y puntual cumplimiento por parte de Sociedad Promotora de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Préstamo, resulten garantizadas por la constitución de las Garantías.
- VII.** Que, por su parte, el Agente de Garantías es una entidad que se dedica de forma profesional y habitual a la prestación de servicios fiduciarios en emisiones de valores y similares y tiene la capacidad, medios y experiencia necesarios para actuar como mandatario y agente a los efectos de la constitución, conservación, gestión, administración y en su caso, ejecución de las Garantías otorgadas en garantía del puntual cumplimiento por parte de Sociedad Promotora de sus obligaciones derivadas del Proyecto.
- VIII.** Que la Plataforma y el Agente de Garantías han formalizado con anterioridad a la fecha de este Contrato de Mandato un Acuerdo Marco en el que se establecen los términos de la colaboración del Agente de Garantías en relación con la aceptación, conservación, gestión, administración y en su caso, ejecución de garantías que en su caso se otorguen por los promotores en garantía de las obligaciones derivadas de los Proyectos.
- IX.** Que, sobre la base de lo anterior, las Partes convienen en que el Agente de Garantías actúe como mandatario indirecto de los Mandantes a los efectos de que el Agente de Garantías constituya, gestione, administre y, en su caso, ejecute las Garantías en su propio nombre, pero actuando en todo caso por cuenta de los Mandantes, para lo cual convienen suscribir el presente Contrato de Mandato indirecto con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

### 1. Definiciones

Cualquier término contenido en el Contrato de Mandato con una letra mayúscula inicial que no esté expresamente definido en el presente documento, tendrá el significado que se le otorga en el Contrato de Financiación.

### 2. Objeto del Contrato de Mandato

El Contrato de Mandato tiene por objeto:

- (i) el otorgamiento por parte de los Inversores de un mandato impropio o indirecto en favor del Agente de Garantías, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.717 del Código Civil, que faculta al Mandatario para, actuando en su propio nombre, pero por cuenta de los Mandantes, llevar a cabo todas las actuaciones precisas a los efectos de la válida y efectiva constitución, conservación, adecuada gestión, administración y, en su caso, ejecución de las Garantías, en su condición de garantía real hipotecaria y de garantía personal solidaria, respectivamente;
- (ii) la designación y nombramiento del Agente de Garantías a los efectos anteriores;
- (iii) el establecimiento de las normas que habrán de regir la relación de los Mandatarios con el Mandante y el procedimiento para la toma de decisiones y ejecución de instrucciones por parte del Mandatario; y
- (iv) el establecimiento de los derechos y obligaciones de las Partes en relación con el Contrato.

El Contrato de Mandato se celebra sin representación. En consecuencia, el Mandatario actúa en nombre propio y asume las obligaciones que se derivan de los actos jurídicos celebrados por cuenta e interés de los Mandantes.

### **3. Designación del Agente de Garantías: aceptación del encargo**

Los Mandantes designan al Mandatario como Agente de Garantías para todas las actuaciones que resulte preciso realizar en relación con las Garantías durante la vigencia de este Contrato y del Contrato de Préstamo.

El Agente de Garantías acepta, en virtud de la suscripción del presente, expresamente, dicha designación, y se compromete a emplear sus mejores esfuerzos para cumplir con las funciones que le son asignadas en el Contrato de manera prudente y diligente, atendiendo siempre a la protección de los intereses de los Inversores en su condición de Mandantes.

### **4. Obligaciones del Agente de Garantías**

En relación con el Contrato de Mandato, el Agente de Garantías se obliga a:

- (i) Recibir de la Plataforma las comunicaciones e instrucciones precisas sobre cualquier decisión, acción o autorización que hubiera sido adoptada por los Inversores en relación con las Garantías y proceder a la ejecución de cualesquiera instrucciones recibidas como consecuencia de tales decisiones, acciones o autorizaciones, a la mayor brevedad posible.
- (ii) Ejecutar las instrucciones recibidas como consecuencia de tales decisiones, acciones o autorizaciones en relación con las Garantías.
- (iii) Aceptar y suscribir en su propio nombre y en beneficio de los Inversores las Garantías otorgadas por Sociedad Promotora en los términos que los Inversores consideren oportunos.
- (iv) Realizar todas las actuaciones necesarias para la debida constitución de las Garantías, así como otorgar, sin dilación alguna, cuantos documentos públicos y privados de subsanación, complemento o aclaración de las Garantías fueran necesarios o convenientes a tal fin.
- (v) Realizar todas las actuaciones precisas para la adecuada conservación registral de las Garantías cuando así se lo solicite Urbanitae, por indicación de los Mandantes.
- (vi) Informar a la Plataforma de las gestiones realizadas y estado de la vigencia de las Garantías y de cualesquiera otras incidencias que pudieran producirse en relación con las Garantías durante toda la vida del Préstamo.
- (vii) Ejercitar las acciones de ejecución de las Garantías en el plazo y términos precisos que indiquen las instrucciones emitidas por parte de la Plataforma y de conformidad con lo pactado en la escritura o póliza de constitución de las mencionadas Garantías. A estos efectos, el Agente de Garantías podrá contratar el despacho de abogados, la gestoría y/o los procuradores que le indique la Plataforma y cualesquiera otros que considere convenientes para la correcta ejecución de las Garantías, previa aceptación de los Inversores a través de la Plataforma.
- (viii) Recibir, por parte de la Plataforma, y en el caso de incumplimiento de la Sociedad Promotora, la certificación del saldo deudor o cantidad exigible a los efectos de la adecuada iniciación del procedimiento de ejecución de las Garantías; así como colaborar con la Plataforma y el despacho de abogados seleccionado en el otorgamiento del acta notarial de liquidación del saldo deudor, certificación de dominio y cargas y/o de cualquier otro documento o acto preciso o conveniente para la ejecución de las Garantías.
- (ix) Informar adecuadamente de manera constante a la Plataforma, para que esta a su vez mantenga informados a los Inversores, del estado de ejecución de las Garantías y de la cantidad a la que asciende del importe líquido que pudiera resultar de la ejecución de las Garantías para que se proceda a la distribución entre los Inversores del producto de la ejecución.
- (x) Seguir las instrucciones de la Plataforma en lo que se refiere a la cesión del producto de la ejecución de la Hipoteca a favor de los Inversores o de terceros en su caso; en ningún caso procederá la adjudicación directa del/de los activos hipotecados.
- (xi) Realizar todas las actuaciones que resulten precisas para la debida cancelación de las Garantías una vez le haya sido comunicada debidamente al Agente de Garantías por la Plataforma el íntegro cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas y reciba las oportunas instrucciones al respecto, en su caso.

- (xii) Realizar todos los actos jurídicos, suscribir cualquier documento, de cualquier índole, ya sea este público o privado, que sean necesarios o convenientes para el correcto y puntual cumplimiento de las funciones que le han sido encomendadas en virtud de este Contrato.
- (xiii) Recibir por parte de la Plataforma el listado de Inversores, sin que el Agente de Garantías tenga que aceptar o autorizar cualquier tipo de cambio en los Inversores.

El Agente de Garantías no asume responsabilidad alguna por la autenticidad, exactitud o corrección de la información que, en virtud de lo dispuesto en este Contrato le sea remitida por la Plataforma o los Inversores. Tampoco asume responsabilidad alguna derivada del incumplimiento por parte de la Plataforma de cualquiera de las obligaciones que le incumben en relación con el Préstamo y con los Inversores.

La aceptación de su nombramiento como Agente de Garantías no implica, ni expresa ni implícitamente, que garantice ni declare en favor de los Mandantes ni de tercera parte alguna que el Préstamo ha sido válidamente suscrito ni que el Préstamo y el Contrato de Financiación son conformes con la legislación aplicable; quedando exonerado el Agente de Garantías de cualquier tipo de responsabilidad referida al Préstamo y a las Garantías.

El Agente de Garantías no asume responsabilidad alguna por la autenticidad, exactitud o corrección de la información que, en virtud de lo dispuesto en este Contrato le sea remitida por la Plataforma. Tampoco asume responsabilidad alguna derivada del incumplimiento por parte de la Plataforma de cualquiera de las obligaciones que le incumben en relación con el Préstamo y con los Inversores, ni de la integridad, validez y eficacia de las Garantías otorgadas por la Sociedad Promotora en relación con el Préstamo.

El Agente de Garantías no estará obligado a adoptar ninguna medida en relación con el Préstamo (a excepción de aquellas relacionadas con la ejecución de las Garantías descritas en este Contrato, como la declaración de vencimiento del Préstamo siguiendo las instrucciones de los Inversores), sino únicamente en relación con las Garantías siguiendo a tales efectos las indicaciones de la Plataforma, de acuerdo con lo decidido por los Mandantes.

El Agente de Garantías podrá abstenerse de adoptar cualquier medida si la adopción de la misma, en su opinión basada en una interpretación jurídica razonada, es contraria a cualquier ley o no estuviera facultado para hacer lo pertinente en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable o si algún tribunal u otra autoridad competente determinara que no está facultado para ello. El Agente de Garantías no será responsable, en su caso, del cálculo, liquidación ni ingreso de los gastos e impuestos correspondientes a la constitución de las Garantías, siendo los Mandantes quienes responderán en todo caso de cualquier requerimiento administrativo, liquidación de cuota, intereses y sanciones que, en su caso, impongan las autoridades correspondientes por un cálculo incorrecto o defecto de ingreso o ingreso fuera de plazo del mencionado impuesto.

Adicionalmente, los Inversores no reclamarán en ningún caso al Agente de Garantías cualesquiera gastos, costes o tributos que hayan sido devengados o se devenguen en el futuro como consecuencia de la constitución, mantenimiento, ejecución o cancelación de las Garantías, ni de cualquier otra forma en el ejercicio de las funciones y responsabilidades contenidas en este Contrato.

## **5. Obligaciones de los Mandantes**

Los Mandantes, en relación con el Contrato de Mandato y a través de la Plataforma, se obligan a:

- (i) Facilitar puntualmente al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, la información que precise siempre que dicha información resulte imprescindible para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (ii) Garantizar que la Sociedad Promotora abone puntualmente al Agente de Garantías sus honorarios, costes y gastos por el ejercicio de sus funciones según lo estipulado en este Contrato.
- (iii) Mantener debidamente informado al Agente de Garantías, a través de la Plataforma y conforme a las instrucciones recibidas a través de ésta, de cualesquiera circunstancias que pudieran tener incidencia en las Garantías.
- (iv) Velar por que la Sociedad Promotora cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la adecuada conservación del activo objeto de las Garantías.

- (v) Facilitar al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, cuanta documentación precise y garantizar el cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios para la efectiva constitución, administración, cancelación y ejecución, en su caso, de las Garantías.
- (vi) Mantener indemne al Agente de Garantías por cualquier gasto, coste o tributo que se devengue en el ejercicio de las funciones de representación de los Mandantes recogidas en este Contrato, así como de cualquier eventual reclamación que pudiera derivarse frente al Agente de Garantías relativa a la integridad, validez y eficacia de las Garantías.

## **6. Adopción de los Acuerdos por los Mandantes**

Cualquier instrucción o decisión que haya de adoptarse por los Inversores en relación con el Agente de Garantías se realizará de acuerdo con las mayorías y demás circunstancias reguladas en el Contrato de Préstamo.

En caso de que el Agente de Garantías deba solicitar la autorización de los Inversores (que únicamente podrá ser concedida por la mayoría correspondiente), lo pondrá en conocimiento de la Plataforma, quien a su vez transmitirá la solicitud a la totalidad de los Inversores del Proyecto, para la valoración de la solicitud presentada.

Únicamente se abrirá la votación a aquellas personas físicas o jurídicas que, en el momento de la decisión, ostenten un porcentaje de participación en el préstamo (esto es, que tengan la consideración de "Inversor"), y excluyéndose cualquier tercero cesionario que hubiera adquirido una participación en uno o varios de los Préstamos por canales distintos a la Plataforma y ello no hubiera sido notificado previamente a Urbanitae como mínimo cinco (5) días hábiles antes de la fecha de apertura de la votación.

El plazo de votación tendrá una duración de cinco (5) Días Hábiles (aunque podrá ser ampliado discrecionalmente por Urbanitae hasta un máximo de quince (15) Días Hábiles, por propia iniciativa o a petición del Agente de Garantías), transcurrido el cual, Urbanitae comunicará, por medio de la Plataforma, los resultados de la votación al Agente de Garantías y los Inversores.

Una vez la Plataforma le comunique al Agente de Garantías la adopción de un acuerdo por los Inversores, el Agente de Garantías deberá abstenerse de llevar a cabo actos que puedan contravenir tal acuerdo, y deberá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios, en su caso, para permitir o favorecer su implementación.

El acuerdo adoptado por los Inversores y comunicado por la Plataforma al Agente de Garantías será considerado vinculante en todos sus efectos para el Agente de Garantías, así como entre todos los Inversores.

## **7. Aplicación del producto de la ejecución de las Garantías**

Todas las cantidades percibidas por el Agente de Garantías producto de la ejecución de las Garantías y una vez cubiertas las obligaciones fiscales que resultarán en su caso de aplicación, se aplicarán de conformidad con la prioridad de pagos que se establece a continuación:

- (a) pago de los honorarios del Agente de Garantías;
- (b) pago de los honorarios de notarios, abogados, procuradores, gestores y otros gastos que se hubieran podido devengar con ocasión de la ejecución de las Garantías, en su caso;
- (c) intereses moratorios del Préstamo;
- (d) intereses ordinarios del Préstamo; y
- (e) principal pendiente de abono por

Una vez cubiertos todos los impuestos y pagos mencionados, cualquier exceso resultante será restituido a la Sociedad Promotora.

## **8. Imposibilidad de renuncia por parte del Agente de Garantías**

El Agente de Garantías no podrá renunciar a su cargo como agente de garantías que le es concedido y acepta en virtud de este Contrato, como tampoco renunciar a su condición de acreedor hipotecario en las Garantías hasta la completa cancelación o finalización del procedimiento de ejecución de las mismas.

## **9. Honorarios del Agente de Garantías. Gastos**

Por el desempeño de sus funciones, el Agente de Garantías percibirá los honorarios que se indican en el Acuerdo Marco de prestación de servicios suscrito entre la Plataforma y el Agente de Garantías.

No será por cuenta del Agente de Garantías ningún tipo de gasto o impuesto que se le pudiera ocasionar en el desempeño de sus funciones, incluyendo, a título meramente enunciativo y no exhaustivo: honorarios de notaría y gestoría, abogados y procuradores, registros de la propiedad, impuesto sobre actos jurídicos documentados resultando ser el sujeto pasivo, gastos de correo, mensajería y burofax, gastos de desplazamiento para asistencia a firmas, registros, hoteles fuera de la provincia de residencia del Agente de Garantías, etc., todos los cuales deberán serle reembolsados.

A estos efectos, la Sociedad Promotora constituirá en favor del Agente de Garantías una provisión de fondos que se calculará en cada caso en función de las características e importe de las Garantías, y que será destinada a satisfacer los gastos e impuestos mencionados en el párrafo anterior. A la terminación del Contrato, una vez canceladas las Garantías, el Agente de Garantías restituirá a la Sociedad Promotora a través de la Plataforma el remanente de dicha provisión de fondos una vez satisfechos los mencionados gastos.

Tanto la remuneración como la provisión de fondos del apartado referidas en los párrafos anteriores se harán efectivas al Agente de Garantías con carácter previo a la constitución de las Garantías y será aplicados respectivamente, al pago de los honorarios a percibir por el Agente de Garantías durante toda la vida del Préstamo y a satisfacer los costes en que se pudiera incurrir como consecuencia de la constitución de las Garantías hasta su cancelación, modificación o ejecución, en su caso. En caso de que una vez aplicada la provisión de fondos restasen importes por pagar, estos serán satisfechos por la Sociedad Promotora al Agente de Garantías a solicitud de la Plataforma.

## **10. Duración del Contrato de Mandato**

El Contrato entrará en vigor en la fecha de su suscripción por las Partes.

La duración del Contrato se extenderá, bien (i) hasta la íntegra restitución del Préstamo por parte de la Sociedad Promotora, en cumplimiento puntual de las obligaciones asumidas por el mismo en virtud del Contrato de Préstamo, y la consiguiente cancelación de las Garantías; o bien (ii) en el caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, hasta la finalización del procedimiento de ejecución de las Garantías en el supuesto de que el Agente de Garantías resultara instruido para proceder a su ejecución.

A los efectos oportunos se hace constar que la terminación del procedimiento de ejecución de una de las dos Garantías, no implicará la terminación del presente Contrato, que permanecerá vigente, en tanto en cuanto una de las Garantías, o el procedimiento de ejecución de la misma, permanezca vigente.

## **11. Supuestos de resolución**

El presente Contrato quedará resuelto de forma anticipada, además de en los supuestos regulados específicamente en otras Cláusulas del mismo, en los siguientes supuestos:

- (i) En cualquier momento, por mutuo acuerdo por escrito entre las Partes;
- (ii) Por la denuncia formulada por escrito por cualquiera de las Partes basada en el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra Parte en virtud del presente Contrato, sin perjuicio del derecho de la Parte perjudicada de optar por la continuación del Contrato y exigir de la otra el íntegro cumplimiento de sus obligaciones, con reparación, en cualquiera de ambos casos, del perjuicio causado por tal incumplimiento cuando este se deba a culpa o negligencia grave. En tal supuesto, la Parte incumplidora dispondrá de un plazo de diez (10) días naturales para remediar dicha situación. Si transcurrido dicho plazo, a juicio de la Parte afectada, la Parte incumplidora no hubiese puesto fin a su conducta o remediado la causa de su incumplimiento, la Parte afectada podrá resolver con efectos inmediatos el presente Contrato quedando asimismo abiertas para la Parte afectada el ejercicio de cualquiera de las acciones legalmente establecidas; y
- (iii) Por disolución o liquidación del Agente de Garantías.

## 12. Obligación de Indemnizar

La Plataforma, los Mandantes y la Sociedad Promotora indemnizarán y mantendrán indemnes y libres de todo gasto o perjuicio al Agente de Garantías, sus socios y las personas físicas que designe como representantes respecto de cualquier reclamación, acción, demanda, daño, coste o pérdida que se deriven (directa o indirectamente) o tengan relación con la prestación de sus servicios en el marco del Contrato; salvo que estos se deban a dolo o culpa grave del Agente de Garantías.

## 13. Confidencialidad

Excepto cuando así lo requiera la ley o una autoridad judicial, ninguna de las Partes podrá, en ningún momento, divulgar, comunicar o desvelar a ninguna persona o utilizar ninguna información relacionada con el Contrato o con las Garantías (incluido el contenido de dichos contratos) cuando dicha información no sea de conocimiento general por el público en el momento de su revelación al receptor (la “**Información Confidencial**”).

Todo ello, excepto en el supuesto de que una de las Partes se viere obligada a desvelar cualquier Información Confidencial, por exigencia de cualquier ley aplicable o mandamiento judicial, así como –específicamente para el caso del Agente de Garantías- cuando en ejecución del presente Contrato, debiera desvelar cualquier Información Confidencial.

Fuera de los casos indicados anteriormente, no podrá por tanto la Información Confidencial ser puesta en conocimiento de terceros.

El deber de confidencialidad previsto en esta cláusula será de aplicación, incluso en el supuesto de resolución del Contrato, durante un plazo de dos (2) años desde la fecha de efectos de la terminación.

## 14. Protección de Datos de Carácter Personal

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (“**RGPD**”) y su normativa concordante, los intervinientes en el presente Contrato en nombre y representación de cada una de las Partes, prestan, mediante la firma del Contrato de manera expresa su consentimiento a los efectos de que sus Datos Personales sean tratados por las Partes como Responsables del tratamiento, con el objeto de ser empleados para el correcto desarrollo y ejecución de las relaciones que se materialicen con causa u origen en el presente Contrato así como para la gestión y archivo de la documentación relativa al mismo.

La Base Legal para el tratamiento de los Datos Personales de los intervinientes, es por tanto, el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de la relación obligacional y/o contractual derivada del presente Contrato.

Asimismo, los Datos Personales proporcionados serán conservados únicamente por el tiempo que resulte estrictamente imprescindible a los solos efectos de garantizar el cumplimiento de cualesquiera obligaciones legales que en virtud del presente, pudieren en su caso corresponder a las Partes, y en todo caso, durante la vigencia del Contrato.

Los intervinientes, en los términos establecidos en el RGPD y demás normativa concordante, podrán en todo caso revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus Datos Personales, así como ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y portabilidad, tomando conocimiento en virtud de la firma del presente, del derecho que ostentan a presentar cualesquiera reclamaciones ante la correspondiente autoridad de control.

Los intervinientes podrán ejercitar los mencionados derechos dirigiéndose a la dirección de cada Parte que consta en el encabezamiento de este Contrato, enviando una solicitud por escrito, adjuntando fotocopia de su DNI, indicando en un lugar visible “*Ref. Protección de Datos*”.

## 15. Cesión

Los Mandantes podrán ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones contraídos en este Contrato. No obstante lo anterior, la validez de la cesión quedará supeditada al registro del nuevo Inversor en la Plataforma y su comunicación al Agente de Garantías, con tal de que promueva las modificaciones

oportunas en los documentos, tanto públicos como privados, que se hubieran otorgado en el ejercicio de sus obligaciones contraídas en este Contrato.

El Agente de Garantías, sin embargo, no podrá ceder, transferir, sustituir ni subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones contraídos en este Contrato sin el consentimiento expreso y escrito de la Plataforma.

## **16. Miscelánea**

### **16.1. Modificaciones**

La Plataforma pondrá en conocimiento de las demás Partes las modificaciones del Contrato que se pudieran producir como consecuencia de cambios en la normativa aplicable o por otra causa objetiva o que de otra forma se consideren adecuadas o convenientes por la Plataforma.

Dichas modificaciones se entenderán aceptadas si las Partes no manifiestan de forma escrita su oposición en un plazo de 15 días naturales contados desde su notificación.

Asimismo, se indica que el acuerdo adoptado por la mayoría de los Inversores en la forma prevista en la cláusula 6 anterior, vinculará a todos ellos.

### **16.2. Carácter independiente de las cláusulas**

En caso de que cualquiera de las disposiciones incluidas en el presente Contrato fuera considerada nula, ilegal o de imposible cumplimiento en cualquier aspecto, la validez, legalidad o exigibilidad de las disposiciones restantes incluidas en este presente Contrato no se verán en modo alguno afectadas o menoscabadas por tal circunstancia. Con sujeción al acuerdo previo con el Mandante, el Mandatario se compromete a sustituir las disposiciones declaradas nulas, ilegales o de imposible ejecución por otras válidas, cuyas consecuencias económicas sean lo más aproximadas posible a las de las disposiciones afectadas por la nulidad, ilegalidad o imposibilidad de ejecución. A tales efectos, el Mandatario se compromete a modificar el presente Contrato en consonancia.

### **16.3. Acciones e inexistencia de renuncia**

Los derechos, facultades y acciones que se establecen en el presente Contrato son acumulativos y no son, y no deben interpretarse como si fueran, excluyentes de ninguno de los derechos, facultades o acciones previstas por la ley.

En ningún caso la falta de ejercicio o el retraso por parte del Inversor en el ejercicio de cualquiera de los derechos, facultades y acciones previstas por este presente Contrato o por la ley supondrá una renuncia de esta. De igual modo, ninguna renuncia única o parcial de dichos derechos impedirá el ejercicio posterior o distinto de dichos derechos, ni el ejercicio de cualquier otro derecho.

### **16.4. Notificaciones**

Toda comunicación entre el Agente de Garantías y los Inversores relativa al Contrato deberá hacerse por escrito, comunicándolo el Agente de Garantías a la Plataforma quien lo debe comunicar a su vez al/los Inversor/es, y viceversa.

Las comunicaciones de carácter general relativas a este Mandato y las referidas al mismo en su conjunto que hayan de producirse entre los Mandantes y el Mandatario, y en su caso con Sociedad Promotora, se canalizarán necesariamente a través de la Plataforma, conforme a lo dispuesto a continuación:

Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en general entre la Plataforma y el Agente de Garantías se realizarán por escrito a través de un interlocutor en cada parte, a las direcciones postales y/o emails indicados a dichos efectos por cada una de las partes.

## **17. Formalización electrónica del Contrato**

Las Partes consienten la formalización del Contrato por vía electrónica.

## **18. Legislación aplicable. Fuero**

### **18.1. Legislación aplicable**

El Contrato se regirá e interpretará conforme al derecho común español, sin que resulten de aplicación las normas en materia de conflicto de leyes.

### **18.2. Fuero**

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que en Derecho les pudiera corresponder, someten expresamente a la competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid la resolución de cualquier controversia o reclamación que puedan surgir con respecto a la interpretación o ejecución del Contrato, incluso aquellas referidas a obligaciones no contractuales que surjan del mismo o estén relacionadas con él.