

Hoja de datos clave de inversión

Esta oferta de crowdfunding no ha sido verificada ni aprobada por la Comisión Nacional de Mercados de Valores (CNMV) ni por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA).

La idoneidad de tu experiencia y conocimientos puede que no se haya evaluado antes de que tengas acceso a esta inversión. Al hacer esta inversión, asumes todo el riesgo implicado, incluido el riesgo de pérdida parcial o total del dinero invertido.

Advertencia de riesgo

Invertir en este proyecto de micromecenazgo conlleva riesgos, incluyendo la pérdida de parte o de la totalidad del dinero invertido. Su inversión no está cubierta por los Esquemas de Garantía de Depósitos establecidos de acuerdo con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo (*). Su inversión no está cubierta por los esquemas de compensación a inversores establecidos de acuerdo con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Puede que no obtengas ningún retorno de tu inversión.

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

Puede que no puedas vender los instrumentos de inversión cuando quieras. Aunque puedas venderlos, aún podrías sufrir pérdidas.

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

(**) Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 3 de marzo de 1997 sobre esquemas de compensación a inversores (DO L 84, 26.3.1997, p. 22).

Periodo de enfriamiento precontractual para inversores inexpertos

Los inversores inexpertos disponen de un periodo de enfriamiento durante el cual pueden, en cualquier momento, revocar su oferta de inversión o expresión de interés en la oferta de crowdfunding sin tener que justificar su decisión y sin incurrir en penalizaciones. El periodo de enfriamiento comienza en el momento en que el posible inversor inexperto hace una oferta de inversión o expresa interés y expira cuatro días naturales después de esa fecha.

Los inversores pueden ejercer su derecho a revocar su inversión enviando un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de 4 días naturales desde el momento en que realizaron su inversión.

En caso de retirada por parte del(los) inversor(es), Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o alcanzar el objetivo inicial de inversión con nuevos inversores.

Parte A: Información sobre el desarrollador del proyecto y el proyecto de crowdfunding

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI)	969500350D5E2KEEN892
Promotor	Port Marseillan II SAS
Nombre del proyecto	Marseillan Proyecto Rivage de Thau
Identificador del proyecto	969500350D5E2KEEN89200000468
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Préstamo
Importe objetivo	5.000.000 €
Plazo límite	15 de mayo de 2026

Información del promotor	
Denominación social	Port Marseillan II SAS
Número de identificación fiscal	918 175 548
Domicilio social	Route de Roujan Domaine de Peyrat 34120 Tourbes, Francia
Gerente sociedad	Gerente sociedad : Propriétés & Co (France) – representado por Miguel Espada
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Adquisición de terrenos y edificios, rehabilitación y construcción, venta de edificios
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Primer proyecto por financiar : Port Marseillan II SAS
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (SAS) 1.000 € dividido en 1.000 participaciones de 1 € Propriétés & Co France : 611 participaciones Propriétés & Co Luxembourg: 125 participaciones Red Blossom Consultants : 160 participaciones Med Capital : 64 participaciones Simone Grabstein : 11 participaciones Micaela Modiano : 5 participaciones Gaby Modiano : 24 participaciones
Dirección del dominio de internet del gestor del proyecto	https://port-marseillan.com/

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Financiación para la compra de suelos para el desarrollo de 133 pisos
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe solicitado	5.000.000 €
Plazo préstamo	24 meses
Tipo de interés	13% anual
Comisión Urbanitae	275.000 € + IVA
TAE	18.348 %
Amortización	Amortización del principal y pago de los intereses al final del período. En cualquier momento, sujeto a retorno mínimo (make whole) de 8 meses.
Cesión del préstamo	No está permitida
Prórroga	No está permitida
Tipo interés sobre demora	5% adicional al tipo de interés aplicable
Garantías aportadas	<ul style="list-style-type: none"> Una garantía a primer requerimiento (GAPD), sujeta a derecho francés, otorgada por PROPRIÉTÉ & CO Un fideicomiso de derecho francés, constituido por el Sponsor a favor del Agente de Garantías sobre el 100% de las participaciones sociales de Port Marseillan II, los créditos intragrupo presentes y futuros que PROPRIÉTÉ & CO ostenta frente a Port Marseillan II, y un aval solidario sujeto a derecho francés otorgado por Miguel Espada a favor del Agente de Garantías por un importe máximo de 1.000.000 € Una orden de pago irrevocable formalizada en escritura pública sujeta a derecho francés, otorgada por Port Marseillan II a favor de cada uno de los Inversores, confirmando que el 17% de los ingresos derivados de la venta final de los activos inmobiliarios titularidad de Port Marseillan II será abonado al Agente de Garantías a primer requerimiento Una hipoteca de primer rango de prestamista de dinero, sujeta a derecho francés, constituida simultáneamente a la adquisición de las parcelas BV-1390, BV-1389, BV-1371, BV-1388, BV-1392, BV-1374, BV-1373, BV-1370, BV-1387 y BV-1372, sobre las que se construirán las 133 viviendas, o, en la medida en que legalmente sea posible, una hipoteca de primer rango constituida por subrogación sobre los activos inmobiliarios titularidad de Port Marseillan II, incluida la cesión en garantía de sus derechos, con delegación legal de las indemnizaciones de seguro.

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación. Ejercicio 2025			
Activo No Corriente	0 €	Patrimonio neto	1.002 €
Activo Corriente	4.514 €	Pasivo No Corriente	0 €
Existencias	0 €	Pasivo corriente	3.512 €
Inversiones Financieras a Corto Plazo	0 €	Deudas a Corto Plazo	3.025 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.514 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	487 €
TOTAL ACTIVO	4.514 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	4.514 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2025	
Otros Ingresos de Explotación	0 €
Otros Gastos de Explotación	1.648 €
Resultado de Explotación	-1.648 €
Beneficio Antes de Impuestos	2 €
Impuesto de sociedades	0 €
Resultado neto	2 €

El proyecto consiste en un préstamo concedido para comprar suelos para desarrollar 133 pisos en el sur de Francia, Port Marseillan. El promotor del proyecto declara que, hasta donde sabe, no se ha omitido ningún dato y que la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El desarrollador del proyecto es responsable de la preparación de esta hoja de datos fundamental de inversión.

Parte B: Características principales del proceso de crowdfunding y condiciones para pedir préstamos.

(a)	Cantidad mínima de capital que se debe recaudar para cada oferta de crowdfunding 5.000.000 de euros
(b)	Fecha límite para alcanzar el objetivo de fondos a prestar: 30 días desde el anuncio
(c)	Información sobre las consecuencias si el objetivo de captación de capital no se alcanza dentro del plazo En caso de que no se alcance el objetivo de fondos retirados, los inversores recibirán la devolución de su contribución comprometida, en un plazo máximo de 5 días laborables desde el incumplimiento mencionado, sin coste alguno para los inversores.
(d)	Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de capital mencionado en el punto (a) No hay diferencia
(e)	Cantidad de recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de crowdfunding Patrimonio total: 16.864.812 €
(f)	Cambios en la composición de capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de crowdfunding La composición del capital del promotor no se modificará y, dentro del contrato de préstamo, el promotor incorporará una nueva obligación de cumplir con la deuda.

Parte C: Factores de riesgo.

<p>Exposición de los principales riesgos</p> <p>Tipo 1 – Riesgo de Proyecto</p> <p>Los riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso incluyen, pero no se limitan a, los siguientes: (i) retrasos y/o sobrecostos en la finalización del proyecto y (ii) desviaciones en el ritmo y/o el precio de la comercialización.</p> <p>Tipo 2 – Riesgo sectorial</p> <p>Riesgos inherentes al sector específico. Estos riesgos pueden estar provocados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción de la demanda en el sector inmobiliario</p> <p>Tipo 3 – Riesgo de impago</p> <p>Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, pero no limitado a: (grave) cambio en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, falta de financiación o falta de liquidez.</p> <p>Tipo 4 – Riesgo de rendimientos inferiores a lo esperado, retrasos o incumplimiento</p> <p>El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado se retrase o de que el proyecto incumpla el pago del capital o de las devoluciones.</p> <p>Tipo 5 – Riesgo de fallo de la plataforma</p> <p>El riesgo de que la plataforma de crowdfunding no pueda ofrecer sus servicios, temporal o permanentemente.</p> <p>Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de inversión</p> <p>Los inversores no podrán obtener liquidez de su inversión hasta la finalización del proyecto.</p> <p>Tipo 7 – Otros riesgos</p> <p>Riesgos que, entre otros, están fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios</p>

Parte D: Información sobre la oferta de valores negociables y los instrumentos admitidos para crowdfunding.

(a)	<p>Cantidad total y tipo de valores comercializables que se ofrecerán</p> <p>(a) Nombre del emisor: Port Marseillan II SAS</p> <p>(b) Descripción: Se concede un préstamo a tipo fijo para refinanciar parcialmente una deuda actual y cubrir los costes iniciales de construcción</p> <p>(c) Importe capital: 5,000,000 euros</p>
(b)	<p>Precio de suscripción</p> <p>La cantidad de los valores negociables asciende a 5.000.000 €, con una participación mínima de 500 € por inversor.</p>
(c)	<p>Si se acepta la sobredemanda de suscripción y no se acepta la forma en que se asigna la sobredemanda</p>
(d)	<p>Condiciones de suscripción y pago</p> <p>El acceso a las condiciones de suscripción y pago puede consultarse en el contrato de inversión (Anexo I), que está disponible en la sección de documentación del proyecto publicada en la plataforma.</p>
(e)	<p>Custodia y entrega a inversores de valores negociables</p> <p>Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán prestados por LEMON WAY, registrada en el Registro de Entidades de Pago del Banco de España (BdE), bajo el título "Instituciones de pago comunitarias que operan en España sin establecimiento (artículo 25 de la Directiva 2007/64/CE y artículo 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de acuerdo con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE.</p>
(f)	<p>Información sobre la garantía o el interés de garantía con el que se garantiza la inversión:</p> <p>(i) El proveedor de la garantía será la entidad jurídica Port Marseillan II SAS</p> <p>(ii) Una garantía a primer requerimiento (GAPD), sujeta a derecho francés, otorgada por PROPRIÉTÉ & CO</p> <p>(iii) Un fideicomiso de derecho francés, constituido por el Sponsor a favor del Agente de Garantías sobre el 100% de las participaciones sociales de Port Marseillan II, los créditos intragrupo presentes y futuros que PROPRIÉTÉ & CO ostenta frente a Port Marseillan II, y un aval solidario sujeto a derecho francés otorgado por Miguel Espada a favor del Agente de Garantías por un importe máximo de 1.000.000 €</p> <p>(iv) Una orden de pago irrevocable formalizada en escritura pública sujeta a derecho francés, otorgada por Port Marseillan II a favor de cada uno de los Inversores, confirmando que el 17% de los ingresos derivados de la venta final de los activos inmobiliarios titularidad de Port Marseillan II será abonado al Agente de Garantías a primer requerimiento</p> <p>(v) Una hipoteca de primer rango de prestamista de dinero, sujeta a derecho francés, constituida simultáneamente a la adquisición de las parcelas BV-1390, BV-1389, BV-1371, BV-1388, BV-1392, BV-1374, BV-1373, BV-1370, BV-1387 y BV-1372, sobre las que se construirán las 133 viviendas, o, en la medida en que legalmente sea posible, una hipoteca de primer rango constituida por subrogación sobre los activos inmobiliarios titularidad de Port Marseillan II, incluida la cesión en garantía de sus derechos, con delegación legal de las indemnizaciones de seguro</p>
(g)	<p>Información sobre el compromiso firme de recomprar el préstamo.</p> <p>No existen condiciones previas para la recompra del préstamo; si es necesario tomar una decisión al respecto, se someterá a una Reunión de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto.</p> <p>Descripción del acuerdo de recompra: No aplicable.</p>
(h)	<p>Información sobre tipos de interés y vencimientos</p> <p>Tipo de interés anual, simple: 13,00%</p> <p>Fecha a partir de la cual se deben pagar intereses: El inicio de la acumulación de intereses estará asociado con la fecha de concesión y firma del préstamo.</p> <p>Fechas de pago de intereses: En la fecha de vencimiento del préstamo.</p> <p>Fecha de maduración: 24 meses (total total de 8 meses).</p> <p>Rendimiento aplicable: 13,00% anual.</p>

Parte E: Información sobre la entidad conducto

(a)	¿Existe una entidad de conducto entre el promotor del proyecto y el inversor?: No
(b)	Datos de contacto del vehículo de propósito especial: https://port-marseillan.com/

Parte F: Derechos del inversor

(a)	<p>Derechos principales inherentes a los valores negociables</p> <p>(a) Derechos de dividendo: No</p> <p>(b) Derechos de voto: Los inversores tendrán derecho a votar para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto.</p> <p>(c) Derechos de acceso a la información: Sí</p> <p>(d) Derechos de adquisición preventiva en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No es aplicable.</p> <p>(e) derecho a participar en los beneficios / excedente del emisor en caso de liquidación: No aplicable</p> <p>(f) Derechos de reembolso/conversión: No</p> <p>(g) cláusulas que otorgan un derecho conjunto de salida en caso de evento operativo: No aplicables</p> <p>Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Compañía Financiada.</p>
(b) y	Restricciones sobre valores comercializables y descripción de cualquier restricción en la negociación
(c)	El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y la descripción de cualquier restricción pueden consultarse en el contrato de inversión (Anexo I) que está disponible en la sección de documentación del proyecto publicada en la plataforma.
(d)	La capacidad del inversor para desinvertir en la inversión no es posible a través de la plataforma
(e)	En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución de capital y derechos de voto antes y después del aumento de capital resultante de la oferta, asumiendo que todos los valores comercializables están suscritos: No aplicable

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos:

(a)	<p>La naturaleza, duración y condiciones del préstamo</p> <p>Préstamo a 24 meses con un tipo de interés fijo del 13,00% anual.</p>
(b)	<p>Los tipos de interés aplicables o, cuando corresponda, cualquier otra forma de compensación al inversor</p> <p>Tipo de interés fijo del 13,00% anual.</p> <p><i>*Ejemplo de cálculo de tipo de interés a tipo fijo: Tipo de interés (%) = (pago mensual) x 12 / principal</i></p> $20.000 * 12 / 300.000 = 0,08 = 8\%$
(c)	<p>Medidas de mitigación de riesgos, especialmente si hay garantes, proveedores de seguridad u otros proveedores Tipo de garantías</p> <p>(i) El proveedor de la garantía será la entidad jurídica PORT MARSEILLAN II SAS</p> <p>(ii) Una garantía a primer requerimiento (GAPD), sujeta a derecho francés, otorgada por PROPRIÉTÉ & CO</p> <p>(iii) Un fideicomiso de derecho francés, constituido por el Sponsor a favor del Agente de Garantías sobre el 100% de las participaciones sociales de Port Marseillan II, los créditos intragrupo presentes y futuros que PROPRIÉTÉ & CO ostenta frente a Port Marseillan II, y un aval solidario sujeto a derecho francés otorgado por Miguel Espada a favor del Agente de Garantías por un importe máximo de 1.000.000 €</p> <p>(iv) Una orden de pago irrevocable formalizada en escritura pública sujeta a derecho francés, otorgada por Port Marseillan II a favor de cada uno de los Inversores, confirmando que el 17% de los ingresos derivados de la venta final de los activos inmobiliarios titularidad de Port Marseillan II será abonado al Agente de Garantías a primer requerimiento</p>

	(v) Una hipoteca de primer rango de prestamista de dinero, sujeta a derecho francés, constituida simultáneamente a la adquisición de las parcelas BV-1390, BV-1389, BV-1371, BV-1388, BV-1392, BV-1374, BV-1373, BV-1370, BV-1387 y BV-1372, sobre las que se construirán las 133 viviendas, o, en la medida en que legalmente sea posible, una hipoteca de primer rango constituida por subrogación sobre los activos inmobiliarios titularidad de Port Marseillan II, incluida la cesión en garantía de sus derechos, con delegación legal de las indemnizaciones de seguro
(d)	Calendario de devolución del capital y pago de intereses: Préstamo bullet: Reembolso del principal y pago de intereses al final de la vida del préstamo.
(e)	Cualquier incumplimiento de acuerdos crediticios por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años: No, según el patrocinador
(f)	<p>Gestión de préstamos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promotor: Port Marseillan II SAS - Número de identificación fiscal: 918 175 548 - Dirección fiscal actual: Route de Roujan Domaine de Peyrat 34120 Toubes, Francia - Director de organización social : Propriétés & Co, representado por Miguel Espada - Estructura del Capital Social: Sociedad limitada (SAS) <p>- En caso de impago por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. Si se aprueban nuevos términos, estos se someterán a una Junta de Prestamistas, donde se requerirá una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la reunión para la aprobación de los nuevos términos. La infraestructura y gestión de los votos se instrumentalizarán a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma</p>

Parte H: Tarifas, Información y Remedios

(a)	Comisiones y costes asumidos por el inversor en relación con inversiones (incluidos los costes administrativos derivados de la venta de instrumentos de crowdfunding elegibles): €0
(b)	Dónde y cómo obtener información adicional gratuita sobre el proyecto de crowdfunding, el desarrollador del proyecto y, cuando corresponda, la entidad instrumental: En la web de la plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación
(c)	Cómo y a quién puede dirigir el inversor una queja sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o del proveedor de servicios de crowdfunding: En caso de una queja sobre la inversión, puede contactar con contacto@urbanitae.com por correo electrónico .

ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN

ACUERDO DE FINANCIACIÓN

POR UNA PARTE

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

POR OTRA PARTE

El usuario registrado en el sitio web de la Plataforma, en calidad de inversor (en adelante, el «Inversor»);

POR OTRA PARTE

PORT MARSEILLAN II, una *sociedad por acciones simplificada* de nacionalidad francesa, con domicilio social en Route de Roujan, Domaine de Peyrat, 34120 Tourbes, Francia, e inscrita en el Registro Mercantil de Béziers con el número 918 175 548 (en lo sucesivo, «**Port Marseillan II**»), así como registrada como promotora en el sitio web de la Plataforma; representada en el presente acto por Propriétés & Co, en calidad de administrador único (*presidente*) de Port Marseillan II, a su vez representada por Miguel Espada.

En conjunto, la Plataforma, el Inversor y Port Marseillan II se denominarán en lo sucesivo las «**Partes**».

Las Partes reconocen que tienen capacidad jurídica suficiente para celebrar el presente contrato de financiación (el «**Contrato**»), así como las condiciones específicas establecidas en el anexo I del presente Contrato (las «**Condiciones Específicas**») y, a tal efecto,

DECLARAN

- I. Que la Plataforma, autorizada como prestadora de servicios de financiación participativa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con número de expediente 2023045268 y autorizada mediante la licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) que ofrecen financiación a cambio de una contraprestación económica, con usuarios que solicitan financiación en su propio nombre para destinarla a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una «*plataforma de financiación colectiva*» en el sentido del artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores de servicios de financiación colectiva europeos 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 sitio web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (en conjunto, los «**Inversores**»), podrá conceder financiación a Port Marseillan II para financiar la adquisición de ocho parcelas de terreno destinadas a la construcción de 133 apartamentos «*Branded Residence*» situados en Chemin de l'Abattoir, 34340 Marseillan, Francia (la «**Propiedad**»), basándose en una previsión de condiciones económicas y temporales específicas (el «**Proyecto**»).
- IV. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de un préstamo (el «**Préstamo**») y, en conjunto con los correspondientes a los demás Inversores, los «**Préstamos**») a favor de Port Marseillan II en forma de contrato de préstamo (el «**Contrato de Préstamo**») con el fin de financiar el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto, lo que se traducirá en un posible rendimiento para el Inversor mediante el pago de intereses y la amortización del Préstamo, por lo que el Inversor otorga por la presente a la Plataforma un mandato para actuar en su nombre y representación en los términos que se indicarán a continuación, sin que la Plataforma actúe como inversor o promotor en relación con el mismo.

DISPOSICIONES

0. PERÍODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACTUAL

Tal y como se indica en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2020/1503, el inversor, si se le considera inversor no profesional, dispondrá de un plazo de cuatro días naturales, a partir del momento en que haya realizado la oferta de inversión o haya manifestado su interés por este proyecto, durante el cual podrá revocar su oferta de inversión o su manifestación de interés en la oferta de financiación participativa

en cualquier momento, sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en penalización alguna.

Para ejercer este derecho, el inversor deberá enviar un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de cuatro días naturales a partir de la fecha en que realizó su inversión. En cualquier caso, la Plataforma se reserva el derecho a cerrar el proyecto o a completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

1. FINALIDAD

El objeto del presente Acuerdo es regular: (i) los términos y condiciones aplicables al Préstamo concedido por el Inversor a través de la Plataforma a favor de Port Marseillan II; (ii) las relaciones entre las Partes, así como las relaciones entre los Inversores en su calidad de prestamistas y Port Marseillan II; (iii) los principios de actuación de Port Marseillan II en relación con el Proyecto; y (iv) las normas a las que debe ajustarse la gestión de Port Marseillan II a través de su Órgano Social, tal y como se define este término a continuación.

2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su sitio web el importe monetario total y agregado necesario para el Préstamo, que se utilizará para el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el «**Objetivo de Financiación**»), con el fin de darlo a conocer entre los posibles inversores. A los efectos del Acuerdo, se entenderá por «**Aportación Comprometida**» del Inversor el importe específico que el Inversor autoriza y se compromete, a través de la Plataforma, a aportar para financiar el Proyecto, contribuyendo así a la consecución del Objetivo de Financiación.

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación dentro del plazo establecido para el Proyecto y, en cualquier caso, una vez transcurrido el plazo de reflexión precontractual a que se refiere el apartado anterior, se informará al Inversor de que su contribución se transferirá a favor de Port Marseillan II y a una cuenta de su titularidad en concepto de Préstamo, el cual se registrará en todo caso por los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

A tal fin, el Inversor, al firmar el Acuerdo, otorga a través de la Plataforma un mandato irrevocable para que, en su nombre y por su cuenta, una vez alcanzado el Objetivo de Financiación, se lleven a cabo las siguientes acciones:

- (i) la correspondiente transferencia a favor de Port Marseillan II en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez constituidas las Garantías (tal y como se definen en la Cláusula 10.11 más adelante), lo cual tendrá lugar en el orden de disposición que acuerden las Partes;
- (ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del Contrato de Préstamo que se firmará con Port Marseillan II, el cual se formalizará en un documento privado, así como la gestión de los cobros y pagos derivados de dicho Contrato de Préstamo, en las condiciones y por el importe que el Inversor haya determinado a través de la Plataforma, así como el desempeño de las funciones de intermediación necesarias a tal efecto; y
- (iii) la formalización de todos los documentos públicos y privados que puedan ser necesarios, convenientes o adecuados a los efectos de (i) la correcta concesión, formalización y documentación del Préstamo, así como (ii) la ejecución y el cumplimiento de las Garantías —tal y como se definen a continuación— en caso de incumplimiento por parte de Port Marseillan II de sus obligaciones de pago en virtud de los términos del presente Acuerdo o del Contrato de Préstamo (incluidos (a) la eventual cesión, por parte de los Inversores, de su posición contractual en el Contrato de Préstamo a favor de un tercero previamente determinado por la Plataforma, o (b) la intervención de la Plataforma en su propio nombre y en nombre 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 otorgada para asegurar el Préstamo). En relación con esto, el Inversor se compromete a facilitar la documentación que la Plataforma pueda requerir a tal efecto.

El importe del crédito se entregará a Port Marseillan II y se destinará exclusivamente a financiar el proyecto, así como a sufragar los gastos previstos en el presente acuerdo y en el contrato de préstamo, de conformidad con las particularidades descritas en el proyecto publicado por la Plataforma en su sitio web.

3. GOBIERNO DE PORT MARSEILLAN II

Port Marseillan II está gobernado por un único director (*président*), cargo que ocupa Propriétés & Co, cuyo representante debidamente

representante autorizado es, a fecha del presente, Miguel Espada.

El órgano social mencionado anteriormente se denominará en lo sucesivo «el **Órgano Social**», quedando entendido que, al firmar el presente Acuerdo en calidad de representante legal de Port Marseillan II, Propriétés & Co acepta expresamente comprometerse también como Órgano Social en virtud del presente Acuerdo (incluido, para evitar cualquier duda, a los efectos de la Cláusula 8).

Para evitar cualquier duda, Port Marseillan II no modificará su Entidad Corporativa sin la previa autorización por escrito de la Plataforma.

4. DESTINO DE LOS FONDOS

En virtud del Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a Port Marseillan II a proceder a la construcción y comercialización del Proyecto por el precio y con las limitaciones descritas en el sitio web de la Plataforma.

Del mismo modo, los siguientes gastos correrán a cargo de Port Marseillan II en el marco del Objetivo de Financiación: gastos notariales, de asesoría jurídica, de registro y cualquier otro gasto directamente relacionado con la formalización y la formalización del Contrato de Préstamo o con la constitución de las garantías correspondientes.

5. PROHIBICIÓN DE DISTRIBUCIONES A TRAVÉS DE PORT MARSEILLAN II

Port Marseillan II se compromete a no realizar distribuciones a sus accionistas y a las filiales de sus accionistas durante la vigencia del Proyecto, así como a no incurrir en ninguna deuda adicional a la derivada de los Préstamos mientras no se hayan reembolsado todos los importes adeudados en virtud de los Préstamos según los términos y condiciones específicos especificados en el presente Contrato y en el Contrato de Préstamo, salvo (i) para cumplir con los términos y condiciones de los acuerdos relativos a las Garantías y (ii) en aquellos casos en que el endeudamiento o la financiación adicionales estén destinados al reembolso del Préstamo, los intereses y las comisiones y accesorios subyacentes a favor de los Inversores.

6. PORT MARSEILLAN II: PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

Port Marseillan II se compromete ante el Inversor a que el Objetivo de Financiación se utilice exclusivamente para los fines previstos en el presente Acuerdo.

7. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN A LOS INVERSORES

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información relativa a su inversión, a través del sitio web de la Plataforma, sin perjuicio de cualquier otra obligación de información que deba cumplirse de conformidad con la legislación aplicable.

Asimismo, la Plataforma, entre sus obligaciones en virtud del artículo 23.8 del Reglamento (UE) 2020/1503, informará inmediatamente al Inversor de cualquier cambio sustancial en la información que se le haya transmitido en relación con el Proyecto, tanto en el sitio web de la Plataforma como en el presente Acuerdo.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial en la información aquel que, sin afectar a la rentabilidad del Proyecto —siempre que no perjudique su viabilidad ni implique una modificación en detrimento del Inversor—, afecte a la estructura de control de las empresas que participan en él, incluso cuando dicha modificación implique un cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

A tal fin, la Plataforma se reserva el derecho a realizar, en nombre del Inversor, los cambios estructurales en el Proyecto que sean necesarios para optimizarlo, y deberá informar de cualquier cambio en el espacio creado para cada Inversor del Proyecto en el sitio web de la Plataforma, proporcionando un documento de seguimiento del Proyecto en el que se explique cómo se estructurará finalmente la operación.

8. LIMITACIÓN DE LAS FACULTADES DEL ÓRGANO SOCIAL

Las Partes acuerdan que la Sociedad, salvo con el consentimiento previo de los Inversores (en la forma indicada en la Cláusula 17 «**Disposiciones Generales**»), no podrá en ningún caso adoptar ninguna de las siguientes decisiones: (i) la aprobación de gastos adicionales imputables al Objetivo de Financiación distintos de los previstos en el presente Contrato; (ii) la adquisición de acciones o valores financieros de cualquier entidad no prevista en el presente Contrato; (iii) la celebración de cualquier acuerdo que pueda perjudicar, obstaculizar o impedir el reembolso de los Préstamos; y (v) la celebración de cualquier acuerdo que pueda perjudicar, obstaculizar o impedir la correcta ejecución y/o ejecución de las Garantías en caso de incumplimiento, por parte de Port Marseillan II, de sus obligaciones de pago en virtud de los términos del presente Acuerdo y del Contrato de Préstamo.

9. DECLARACIONES Y GARANTÍAS RELATIVAS A PORT MARSEILLAN II

Port Marseillan II es una sociedad francesa, válidamente constituida con arreglo a la legislación francesa, constituida por un período de noventa y nueve (99) años el 8 de agosto de 2022, e inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades de Béziers.

Además, Port Marseillan II declara que, en ningún caso, los gastos, costes o daños derivados de actividades distintas de las previstas en la estipulación 4 serán sufragados con cargo al objetivo de financiación.

10. CONCESIÓN DE PRÉSTAMO A FAVOR DE PORT MASEILLAN 2. CONDICIONES GENERALES

10.1. Préstamo

La Contribución Comprometida destinada a la concesión del Préstamo a favor de Port Marseillan II se registrará por los términos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo y en las Condiciones Específicas adjuntas al presente documento como **Anexo I**.

El Préstamo concedido por el Inversor tiene la naturaleza de un **producto de financiación**, cuya rentabilidad depende exclusivamente de la capacidad de Port Marseillan II, en su calidad de prestatario, para cumplir con su obligación de reembolsar puntualmente los intereses devengados y el principal del Préstamo.

A título meramente informativo, se señala expresamente que la concesión del Préstamo por parte del Inversor conlleva la asunción de un riesgo de (i) pérdida total o parcial de la Aportación Comprometida; y (ii) la imposibilidad de obtener el rendimiento monetario esperado.

El Inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (incluidas, entre otras: la caída de los precios en el mercado inmobiliario, la disminución de la demanda, el aumento de los costes de construcción, el retraso en los plazos administrativos para la obtención de permisos o licencias, etc.) pueden dar lugar a que el rendimiento monetario que se obtenga en el futuro se retrase o sea inferior a su Aportación Comprometida, asumiendo, en su calidad de prestamista, el riesgo y el riesgo de la ejecución del Proyecto.

La concesión del Préstamo se formalizará con Port Marseillan II por parte del Inversor, representado por la Plataforma de conformidad con el mandato irrevocable otorgado en la Cláusula 2 anterior, mediante el Contrato de Préstamo.

10.2. Destino y finalidad del Préstamo

Port Marseillan II se compromete a destinar los fondos recibidos del Préstamo única y exclusivamente según lo indicado en el presente Contrato y, en particular, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 4 anterior.

El Préstamo se considerará concedido en el momento de la entrega de los fondos a Port Marseillan II, una vez que se haya cumplido la condición suspensiva (tal y como se define a continuación) y se haya formalizado el contrato de préstamo, y, por lo tanto, Port Marseillan II estará obligada, a partir de ese momento, a reembolsar los importes adeudados en concepto de principal, a pagar los intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como a cumplir los demás compromisos que le incumben de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

Port Marseillan II se compromete a adoptar, a través de sus órganos sociales, y tan pronto como sea posible tras la concesión de los Préstamos a su favor, todas las decisiones y acuerdos que sean pertinentes para cumplir con el Objetivo de Financiación.

10.3. Devengo de intereses. Período de devengo.

Port Marseillan II se compromete a pagar intereses sobre el Préstamo a favor del Inversor al tipo de interés previsto en las Condiciones Específicas.

El principal del Préstamo pendiente de reembolso en un momento dado devengará intereses diariamente a favor del Inversor al tipo de interés correspondiente establecido en las Condiciones Específicas.

Se entenderá que los intereses devengan sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y se calcularán en función de los días efectivamente transcurridos durante el «Período de devengo de intereses» —tal y como se define más adelante— (al final del cual se considerará, en cualquier caso, que el primer día del «Período de devengo de intereses» ha transcurrido efectivamente y que el último día no ha transcurrido efectivamente). La duración del **«Período de Interés»** coincidirá con la duración del Préstamo, tal y como se especifica en las Condiciones Específicas, por lo que habrá un único período de interés o de liquidación, que comenzará, por tanto, en la fecha en que el Préstamo se conceda efectivamente de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 10.2 anterior.

Los intereses correspondientes al único Período de Intereses vencerán en la fecha de vencimiento del mismo, coincidiendo con el vencimiento del Préstamo, y se pagarán en un plazo máximo de diez días a partir de su vencimiento. La Plataforma se encargará de la distribución de los importes pagados por Port Marseillan II en virtud del Préstamo, abonando al Inversor la parte que le corresponda proporcionalmente, una vez deducidas las retenciones fiscales si fueran legalmente aplicables.

10.4. Mayoría de los Inversores

Las decisiones que correspondan a los inversores en virtud del contrato de préstamo se adoptarán, salvo que en este se disponga expresamente lo contrario, por mayoría de los inversores, y cualquier decisión así adoptada será vinculante para todos y cada uno de ellos.

Se entenderá por **«mayoría de los Inversores»** el conjunto de Inversores cuya participación en los Préstamos pendientes de amortización o en proceso de amortización represente en cualquier momento más del cincuenta por ciento (50 %) de los mismos.

A los efectos anteriores, la Plataforma informará a los Inversores de las decisiones que se someterán a su consideración, las cuales se entenderán aceptadas por cada Inversor si no manifiesta su oposición por escrito en un plazo de 15 días naturales. Cualquier decisión tomada en relación con el Préstamo a los Inversores se considerará que requiere el acuerdo de la mayoría de los Inversores, salvo que se indique lo contrario.

A título informativo, la aceleración del Préstamo, la ejecución de cualquier Garantía o la novación del Préstamo estarán sujetas a la decisión de la mayoría de los Inversores.

10.5. Amortización. Vencimiento anticipado

Port Marseillan II reembolsará íntegramente el Préstamo y pagará todas las cantidades adeudadas al Inversor en virtud del presente Acuerdo y del Contrato de Préstamo al vencimiento o la aceleración del Préstamo indicados en las Condiciones Específicas.

10.6. Amortización anticipada voluntaria

El Prestatario podrá amortizar anticipadamente la totalidad o parte del Préstamo en cualquier momento, independientemente de que dicha amortización coincida con el final de un Período de Intereses, notificándolo a la Plataforma con al menos veinte (20) días naturales de antelación.

Cualquier amortización anticipada deberá incluir: (i) el importe del principal objeto de la amortización anticipada; y (ii) todos los intereses devengados hasta la fecha de la amortización anticipada. No obstante lo anterior, si el pago anticipado se produce antes de que finalice el octavo (8) mes tras la puesta a disposición del Préstamo al Prestatario, este deberá, en cualquier caso, pagar un importe equivalente a los intereses que se habrían devengado durante dicho período de ocho (8) meses (el «**Importe de Compensación**»).

Además, el Prestatario pagará a los Inversores una indemnización equivalente al 8,67 % del importe del principal amortizado anticipadamente, menos cualquier interés ya pagado con respecto a dicho importe amortizado anticipadamente.

El Prestatario no deberá abonar ninguna otra tasa ni comisión en relación con cualquier amortización anticipada.

10.7. Normas comunes

Las obligaciones de pago de Port Marseillan II frente al Inversor se considerarán cumplidas cuando Port Marseillan II disponga de fondos suficientes para cubrir dichas obligaciones de pago en la cuenta virtual que Port Marseillan II tiene en la Plataforma, y efectúe efectivamente dicho pago.

Port Marseillan II está obligada a efectuar y liquidar las retenciones sobre los rendimientos del capital que la legislación fiscal vigente le exija en cada momento.

Los pagos derivados del Préstamo, tanto en concepto de capital, intereses como de gastos, se efectuarán (i) bien el mismo día en que venza el Préstamo, bien de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato para la amortización anticipada del mismo, o (ii) en el momento en que sean exigibles por parte del Inversor de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato, mediante el cargo de dichos importes en la cuenta correspondiente a nombre de la Plataforma, sin necesidad de orden de pago. Port Marseillan II se compromete a disponer de fondos suficientes en dicha cuenta para hacer frente a los pagos mencionados.

Los importes recibidos por el Inversor en concepto de pago se destinarán, en primer lugar, al reembolso de gastos e impuestos; en segundo lugar, a los intereses de demora; en tercer lugar, a los intereses ordinarios y, en la medida en que se exceda este importe, al principal pendiente.

10.8. Intereses de demora

Cualquier retraso que pueda producirse, tanto en el pago del principal como en el pago de los intereses y gastos a cargo de Port Marseillan II, devengará diariamente a favor de los inversores los intereses de demora indicados en las Condiciones Específicas, sin necesidad de notificación, a partir del día siguiente al vencimiento o a la exigibilidad del importe impagado y hasta su pago íntegro.

Los intereses de demora se abonarán en un único pago, junto con el pago de los intereses adeudados o del principal del Préstamo, según sea el caso, o, en su defecto, en la fecha de vencimiento del Préstamo o en la fecha de la declaración de vencimiento anticipado del Préstamo.

10.9. Carácter solidario e independiente de cada Préstamo de los Inversores

La posición contractual que asume cada inversor frente a Port Marseillan II en relación con su respectivo préstamo es de carácter solidario, pero no individual; por lo tanto, los derechos y obligaciones del inversor son independientes de los del resto de los inversores, salvo que se establezca expresamente lo contrario en el presente contrato y, en su caso, con sujeción a las normas de mayoría establecidas en el contrato de préstamo.

10.10. Obligaciones de Port Marseillan II

En relación con el Préstamo, Port Marseillan II se compromete a:

- reembolsar el principal del Préstamo y todas las demás cantidades adeudadas en virtud del mismo (intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones de la Plataforma y gastos de cualquier tipo) en las fechas y condiciones acordadas en las Condiciones Específicas;
- facilitar a la Plataforma la información o documentación que esta solicite sobre su situación financiera, en un plazo máximo de

quince (15) días desde la solicitud y, en concreto, aportar pruebas documentales de que se encuentra al corriente en el pago de sus respectivas obligaciones fiscales, con la Seguridad Social y con sus empleados;

- utilizar la totalidad del importe del Préstamo para los fines descritos en su solicitud de Préstamo y en el presente Contrato;
- llevar a cabo y cooperar en todas las acciones necesarias para obtener, ampliar o renovar cualquier autorización que sea necesaria para el debido cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato;

Port Marseillan II reconoce y autoriza a las personas designadas por la Plataforma a realizar todas las comprobaciones físicas o documentales necesarias para verificar los datos descritos anteriormente, así como a facilitar los documentos justificativos solicitados.

Salvo autorización expresa de los Inversores, Port Marseillan II se compromete a: (i) no contraer ninguna deuda adicional a la derivada de la Aportación Comprometida y que no esté destinada a la ejecución del Proyecto; (ii) no conceder préstamos ni avales a favor de terceros (salvo en el marco de cualquier acuerdo de mancomunación de fondos con Properties & Co para cumplir con las Garantías); (iii) no constituir ningún tipo de garantía, pignoración, hipoteca o cualquier otro tipo de gravamen real o carga de la misma naturaleza sobre sus activos a favor de acreedores terceros distintos de los Inversores; (iv) no participar directa o indirectamente en proyectos distintos del Proyecto; y (v) no realizar distribuciones a sus accionistas y sus filiales (salvo lo dispuesto en la Cláusula 5).

No obstante, y como excepción a lo anterior, Port Marseillan II podrá ejercer las facultades identificadas en el apartado (iii) del párrafo anterior, sin autorización expresa de los Inversores, en el caso de que dichas acciones se lleven a cabo a favor de los posibles compradores de las unidades inmobiliarias que forman parte del Proyecto y con el fin de proceder a su transferencia efectiva.

10.11. Garantías

Port Marseillan II es responsable del cumplimiento íntegro y puntual de las obligaciones de pago que ha asumido en virtud del presente Acuerdo y del Contrato de Préstamo (las «**Obligaciones** Garantizadas») con todos sus activos, presentes y futuros.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, Port Marseillan II constituirá las siguientes garantías reales y personales, con arreglo a la legislación francesa, que se constituirán simultáneamente a la firma del Contrato de Préstamo, con el fin de garantizar el cumplimiento íntegro y puntual, *entre otras cosas*, de las Obligaciones Garantizadas asumidas por Port Marseillan II, en los términos previstos en el presente Acuerdo:

- Una garantía a primer requerimiento (*GAPD*) sujeta a la legislación francesa, otorgada por PROPRIÉTÉ & CO;
- Una fideicomiso (*fiducie*) conforme a la legislación francesa, otorgado por PROPRIÉTÉ & CO a favor del Agente de Garantía sobre el 100 % de las acciones de Port Marseillan II y los créditos intragrupo presentes y futuros que PROPRIÉTÉ & CO mantiene frente a Port Marseillan II;
- Una garantía solidaria (*cautionnement*) sujeta a la legislación francesa, otorgada por Miguel Espada a favor del Agente de Garantía por un importe máximo de 1 000 000 €;
- Una orden de pago irrevocable en escritura pública (*ordre de paiement irrévocable*) sujeta a la legislación francesa, otorgada por Port Marseillan II a favor de cada uno de los Inversores, en la que se confirma que el 17 % del producto de la venta definitiva de los activos inmobiliarios propiedad de Port Marseillan II se abonará al Agente de Garantía a la primera solicitud de fondos;
- Una hipoteca especial de primer rango sujeta a la legislación francesa (*hypothèque de prêteur de deniers de premier rang*) constituida simultáneamente con la adquisición de las parcelas BV-1390, BV-1389, BV-1371, BV-1388, BV-1392, BV-1374, BV-1373, BV-1370, BV-1387 y BV-1372 sobre los que se construirán los 133 apartamentos o, en la medida en que sea legalmente posible, una hipoteca de primer rango constituida por subrogación sobre los activos inmobiliarios propiedad de Port Marseillan II (incluida la cesión en garantía de los derechos de Port Marseillan II) con una delegación legal de las indemnizaciones del seguro).

A los efectos de la constitución y ejecución, en su caso, de las garantías reales y garantías antes mencionadas (junto con cualquier otra garantía real y garantía que pueda constituirse en relación con el presente Contrato y el Contrato de Préstamo, las «Garantías»), el Inversor firma, en un acto único e indisoluble del presente Contrato, el contrato de mandato adjunto como **Anexo II**, a favor del agente de garantías correspondiente (el «**Agente de Garantías**»), tal y como se define dicho término en dicho contrato de mandato.

A tal fin, sin perjuicio del mandato irrevocable otorgado por el Inversor a favor de la Plataforma en virtud de la Cláusula 2 anterior, el Inversor se compromete a formalizar tantos documentos públicos y privados, de cualquier naturaleza, como sean necesarios, pertinentes o convenientes para la correcta ejecución de las Garantías, todo ello a petición de la Plataforma.

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

10.12. Cesión del Préstamo

El Inversor podrá ceder la totalidad o parte de los derechos que le correspondan en virtud del Préstamo, previa notificación a Port Marseillan II. La cesión supondrá automáticamente la subrogación del cesionario en la posición del cedente, tanto en relación con el presente Contrato como con cualquier otro contrato, en su caso, relativo a la financiación del Proyecto. No obstante lo anterior, la validez de la cesión estará supeditada al registro del nuevo acreedor en la Plataforma.

En tal caso, las Garantías sujetas a la presente Cláusula subsistirán y seguirán surtiendo plenos efectos.

10.13. Recursos para inversores

Si, por cualquier motivo, Port Marseillan II no cumpliera con el reembolso del Préstamo en los términos y condiciones establecidos, el Inversor asumirá en todo caso el riesgo de impago y reconoce que tendrá derecho a recurrir contra los activos de Port Marseillan II (sin perjuicio de los derechos de los acreedores preferentes previstos por la ley y de la normativa aplicable en materia de procedimientos de insolvencia).

11. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PAGOS Y A LOS RIESGOS ASOCIADOS A LAS OPERACIONES

Todas las transacciones de pago que puedan derivarse de las actividades y operaciones del presente Contrato se canalizarán a través de una entidad de pago, en la que cada una de las Partes abrirá una cuenta de pago a tal efecto, todo ello conforme a los términos y condiciones indicados por la Plataforma en su sitio web. El Inversor declara haber leído y comprendido los riesgos asociados a la operación y la inversión descritos en el sitio web de la Plataforma y, en particular, declara ser consciente del riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido en forma de Préstamo, del riesgo de no obtener el rendimiento monetario esperado, así como del riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión.

12. TARIFAS Y GASTOS

Se abonarán las siguientes comisiones a la Plataforma y a Port Marseillan II:

- **Comisión del proyecto:** Una vez finalizada la campaña de financiación, Port Marseillan II deberá abonar a la Plataforma la comisión del proyecto indicada en las Condiciones Específicas, cuyo cálculo se realiza sobre la base del Objetivo de Financiación, más el Impuesto sobre el Valor Añadido legalmente aplicable. La comisión del proyecto correspondiente a cada Préstamo se deducirá una sola vez del total de los fondos del Préstamo antes de que dichos fondos se pongan a disposición de Port Marseillan II;
- Cualquier **otro gasto o coste** que la Plataforma impute a Port Marseillan II, o que impute cualquier agencia de cobro contratada por la Plataforma en relación con los Préstamos, tales como, entre otros:
 - gastos de la agencia de investigación o de cobro de deudas,
 - los gastos derivados de las prórrogas del presente Acuerdo o del contrato en virtud del cual se formaliza el Préstamo, en su caso, así como cualquier otro gasto en que se incurra para la obtención de los informes necesarios para su concesión, reclamación, investigación de activos o de sus cargas, gestión del cobro, consultas registrales, obtención de certificados notariales y requisitos a través de notario, gastos postales, telegráficos, *de burofax* o similares, así como cualquier otro gasto externo justificable que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora vencida.

Port Marseillan II (o, en su caso, Propriétés & Co, según los términos de las Garantías pertinentes) también correrá con los siguientes gastos:

- Cualquier otro gasto e impuesto derivado de la formalización del presente contrato, así como de la constitución (inscripción y cancelación, en su caso), modificación y ejecución de las garantías, incluido el pago del impuesto de timbre, incluso si Port Marseillan II no es el deudor de dicho impuesto;
- Honorarios del agente de garantía;
- Gastos de gestión para la tramitación de la liquidación y el registro o cancelación, en su caso, de las Garantías.

13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Port Marseillan II acepta que la Plataforma pueda, en nombre del Inversor, rescindir el Contrato y solicitar el reembolso íntegro de las cantidades adeudadas en relación con el mismo, si:

- Port Marseillan II no efectúe ningún pago o pague solo parcialmente una cantidad adeudada en virtud del presente Contrato;
- Port Marseillan II facilite información falsa, incluidos los casos en los que haya influido en la decisión de permitir que el Inversor se registre como miembro de la Plataforma y pueda publicar su solicitud de Proyecto en la Plataforma, o haya influido en la calificación de solvencia que la Plataforma ha asignado a Port Marseillan II;
- Port Marseillan II o cualquiera de sus garantes, en su caso: i) incumplan sus obligaciones de información financiera o no presenten, estando legalmente obligados a ello, sus cuentas anuales en el Registro Mercantil correspondiente; ii) no estén al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, con la Seguridad Social o con sus empleados; iii) tengan deudas pendientes con otros acreedores; (iv) sufran el embargo de sus bienes, provoquen su levantamiento o procedan a su liquidación; (v) sean declarados en quiebra o presenten una solicitud de quiebra voluntaria, o se admita a trámite la solicitud de quiebra necesaria; (vi) emprendan cualquier acción para la apertura de cualquiera de los procedimientos a los que se refiere el *Libro VI* del Código de Comercio francés (o cuando se inicie cualquier procedimiento de este tipo contra ellos); (vii) incumplan sus obligaciones de identificar al beneficiario efectivo, si procede; así como; vii) en caso de que incumplan cualquier otra obligación derivada o relacionada con el presente Acuerdo;
- Port Marseillan II ha destinado el Préstamo a un fin distinto del descrito en la solicitud en virtud de la cual se concedió;
- Port Marseillan II ha incumplido los términos de cualquier contrato de préstamo o crédito en el que sea parte (incluidos aquellos no gestionados a través de la Plataforma) y/o se ha exigido a Port Marseillan II el pago anticipado del mismo por incumplimiento, o la Plataforma tiene motivos razonables para creer que, como consecuencia de ello: (i) Port Marseillan II también podría incumplir inminentemente los términos del presente Acuerdo, o (ii) pudiera producirse cualquiera de las causas de rescisión del presente Acuerdo establecidas en la presente estipulación;
- En caso de que una resolución judicial declare nulas o inaplicables la totalidad o parte de las garantías y Port Marseillan II no haya presentado a la Plataforma una garantía alternativa satisfactoria y suficiente que sustituya íntegramente a las garantías potencialmente inaplicables o nulas en un plazo de quince (15) días a partir del momento en que la Plataforma se lo haya

solicitado de forma fehaciente por parte de la Plataforma.

14. RECLAMACIÓN LEGAL

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del Contrato y de la consiguiente rescisión anticipada del mismo, la Plataforma podrá ceder, en nombre y por cuenta de cada uno de los Inversores, la posición contractual de los Inversores en los Préstamos a un tercero, ya sea una persona física o jurídica, incluso con el fin de ejecutar las Garantías o reclamar la deuda correspondiente mediante la interposición de las acciones derivadas del presente Contrato. A tal fin, la Plataforma podrá remitir la reclamación judicial a la agencia de cobro de deudas impagadas con la que haya llegado a un acuerdo para el cobro de los pagos adeudados vinculados a su Préstamo.

La Plataforma podrá asimismo, en su propio nombre y en nombre de los Inversores, llevar a cabo o encargar a un tercero 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, incluidas las Garantías.

15. NOTIFICACIONES

Las Partes consienten en la formalización del Préstamo por vía electrónica (sujeta a la formalización del Contrato de Préstamo) y en el envío de cualquier notificación a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com; por este medio, son de aplicación las disposiciones de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, y de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores.

Es responsabilidad de Port Marseillan II comunicar de forma fehaciente cualquier cambio en los datos de contacto indicados y, hasta que dicho cambio no se haya comunicado debidamente a la Plataforma, los datos actualmente disponibles serán válidos a efectos de la acreditación de cualquier notificación relacionada con el presente Acuerdo.

16. VALIDEZ DEL ACUERDO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

El presente Acuerdo entrará en vigor para todas las Partes en la fecha de su aceptación, con sujeción a la condición suspensiva que se establece a continuación (la «**Condición Suspensiva**»):

El Acuerdo entrará efectivamente en vigor cuando se alcance el Objetivo de Financiación dentro del plazo establecido. En ese momento, la Plataforma informará a cada una de las Partes, a tal efecto, de su Contribución Comprometida y del porcentaje que esta representa del Objetivo de Financiación total. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, el Acuerdo quedará sin efecto.

17. DISPOSICIONES GENERALES

La Plataforma informará a las demás Partes de cualquier normativa aplicable que pueda implicar modificaciones del Acuerdo, así como de cualquier otra modificación que deba realizarse por cualquier motivo objetivo, y los cambios que deban introducirse en el Acuerdo por parte de la Plataforma y Port Marseillan II deberán ser acordados previamente.

Dichas modificaciones se entenderán aceptadas por el Inversor si este no manifiesta su oposición por escrito en un plazo de 15 días naturales.

Cualquier otra modificación del Acuerdo requiere el acuerdo expreso de todas las Partes.

Los gastos e impuestos derivados de la formalización y ejecución del Contrato y de las operaciones contempladas en el mismo, incluidas la constitución, modificación, cancelación y eventual ejecución de las Garantías, correrán a cargo de Port Marseillan II.

La Plataforma, Port Marseillan II y los Inversores no podrán ceder los derechos y obligaciones que les correspondan en virtud del Acuerdo, salvo que se disponga lo contrario en el presente documento.

Para todo lo no previsto en el presente Contrato, se aplicarán al Inversor las disposiciones de las Condiciones Generales disponibles en el sitio web www.urbanitae.com, que el Inversor ha declarado conocer y comprender y acepta en todos sus términos.

Las Partes consienten en la formalización del Contrato por vía electrónica y en el envío de cualquier notificación a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com, todo ello de conformidad con la normativa aplicable a estos efectos.

18. RECLAMACIONES

La Plataforma cuenta con un Reglamento de Defensa del Cliente en el que se detallan los procedimientos para la presentación de quejas y reclamaciones por parte del Inversor, así como los procedimientos para su resolución. 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 de Atención al Cliente: Sra. Rocío Ábalo Nogueira
- Correo electrónico: 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. Transcurrido este plazo, el Inversor podrá dirigirse al Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

19. LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN

El presente Acuerdo y el contrato que constituye se regirán por la legislación española. Las Partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital para cualquier cuestión que pueda surgir en relación con la validez, interpretación o cumplimiento del presente Acuerdo.

ANEXO I
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PRÉSTAMOS

Proyecto	Rivage de Thau
Forma de financiación	Préstamo
Importe principal	5 000 000,00 €
Prestatario	PORT MARSEILLAN II SAS
Finalidad	Financiar parcialmente la compra de ocho parcelas de terreno para construir 133 apartamentos « <i>Branded Residence</i> » situados en Chemin de l'Abattoir, 34340 Marseillan, Francia
Plazo	24 meses
Comisión de Estructuración	<ul style="list-style-type: none"> • Una garantía a primera demanda (GAPD) sujeta a la legislación francesa, otorgada por PROPRIÉTÉ & CO; • Una fideicomiso (<i>fiducie</i>) conforme a la legislación francesa, constituido por PROPRIÉTÉ & CO a favor del agente de garantía sobre el 100 % de las acciones de Port Marseillan II y sobre los créditos intragrupo, presentes y futuros, que PROPRIÉTÉ & CO tiene frente a Port Marseillan II; • Una garantía solidaria (<i>cautionnement</i>) sujeta a la legislación francesa, otorgada por Miguel Espada a favor del Agente de Garantía por un importe máximo de 1 000 000 €; • Una orden de pago irrevocable en escritura pública (<i>ordre de paiement irrévocable</i>) sujeta a la legislación francesa, otorgada por Port Marseillan II a favor de cada uno de los Inversores, en la que se confirma que el 17 % del producto de la venta definitiva de los activos inmobiliarios propiedad de Port Marseillan II se pagará al Agente de Garantía a la primera solicitud de fondos; • Una hipoteca especial de primer rango sujeta a la legislación francesa (<i>hypothèque de prêteur de deniers de premier rang</i>) constituida simultáneamente a la adquisición de las parcelas BV-1390, BV-1389, BV-1371, BV-1388, BV-1392, BV-1374, BV-1373, BV-1370, BV-1387 y BV-1372 sobre los que se construirán los 133 apartamentos o, en la medida en que sea legalmente posible, una hipoteca de primer rango constituida por subrogación sobre los activos inmobiliarios propiedad de Port Marseillan II (incluida la cesión en garantía de los derechos de Port Marseillan II) con una delegación legal de las indemnizaciones del seguro) <p style="text-align: center;">5,5 % sobre la financiación obtenida (importe bruto total del préstamo) + IVA</p>
Comisión de Estructuración	
Tipo de interés	13 %
Duración mínima del interés (compensación por pérdida de intereses)	8 meses
Gastos	<ul style="list-style-type: none"> • Los gastos relacionados con notarios, asesores jurídicos, el registro y cualquier otro gasto directamente relacionado con la formalización del Contrato de Préstamo y las Garantías —incluido el IVA sobre los costes de estructuración— correrán a cargo del Prestatario.

Tipo de amortización	Capital e intereses – «Bullet», al vencimiento de los Préstamos
Compensación	Si el Prestatario reembolsa la totalidad o parte de los Préstamos antes de la fecha de vencimiento, el deberá pagar a los Inversores correspondientes una compensación equivalente al 8,67 % del importe del principal pagado anticipadamente, sujeto a la amortización anticipada, menos cualquier interés ya pagado con respecto a esa parte.
Comisión por impago	5 % además de los intereses vigentes
Intereses de demora	5 % anual sobre el principal y los intereses devengados.
Comisiones de gestión anual	Comisiones de gestión anuales del 1 %, calculadas a prorrata, con un período mínimo de pago de 8 meses.
Vencimiento anticipado	<p>Cláusulas de vencimiento anticipado: La ocurrencia de cualquier evento de rescate anticipado para este tipo de transacciones, incluyendo, sin limitación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento de pago. • Incumplimiento. • Procedimientos de quiebra. • Incumplimiento de obligaciones. • Salvo la hipoteca de primer rango que se constituirá a favor de los Inversores según lo previsto en el Contrato, y sin perjuicio de la cancelación y liberación total previa de la hipoteca de AXA como condición previa al cierre, la existencia de cargas hipotecarias o cualquier otra carga no comunicada previamente. • Impago de impuestos, tasas, contribuciones, etc. sobre el Inmueble. <ul style="list-style-type: none"> • Ilegalidad. • Cambio de control. • En caso de que alguna de las declaraciones y garantías realizadas por Port Marseillan II sea falsa o incorrecta. • Imposibilidad de inscribir la hipoteca en un plazo de 2 meses a partir de la formalización de la operación.
Exclusividad	15 de mayo de 2026

ANEXO II

ACUERDO DE MANDATO A FAVOR DEL AGENTE DE GARANTÍA

Por una parte,

Cada uno de los usuarios registrados en el sitio web de la Plataforma URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., en su calidad de inversores del Préstamo tal y como se define a continuación (los «**Inversores**» o los «**Mandantes**»);

Por otra parte,

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L. (en adelante, la «**Plataforma**» o «**Urbanitae**»);

Y, por otra parte,

PROPTech SERVICIOS GENERALES, S.L., sociedad española, con NIF B13857610 y domicilio social en la calle Castelló, número 23, 1.ª planta, Madrid (el «**Agente de Garantía**»).

En lo sucesivo, el Inversor, la Plataforma y el Agente de Garantías se denominarán conjuntamente las «**Partes**» y, individualmente, cuando proceda, una «**Parte**».

Las Partes reconocen que tienen capacidad suficiente para celebrar el presente contrato de mandato (el «**Contrato**») y, a tal efecto,

DECLARAN

- I. Que la Plataforma, autorizada como prestadora de servicios de financiación participativa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con número de expediente 2023045268 y autorizada mediante la licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) que ofrecen financiación a cambio de una contraprestación económica, con usuarios que solicitan financiación en su propio nombre para destinarla a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una «plataforma de financiación colectiva» en el sentido del artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, sobre los proveedores de servicios de financiación colectiva europeos para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937.
- III. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su sitio web un proyecto en virtud del cual los Inversores tienen la oportunidad de conceder financiación a Port Marseillan II (la «**Sociedad**») con el fin de financiar la correcta ejecución y comercialización del Proyecto, cada uno de los Inversores ha manifestado su interés en participar en el mismo mediante la concesión de financiación en forma de préstamo a favor de la Sociedad por un importe equivalente a su correspondiente Aportación Comprometida, lo que se traduce en un rendimiento potencial para cada uno de los Inversores mediante el pago de intereses y la amortización del citado préstamo (el «**Préstamo**» y, conjuntamente con los correspondientes a los demás Inversores, los «**Préstamos**»).
- IV. Que, a tal fin, cada uno de los Inversores firma hoy, y en unidad de acto con el presente Acuerdo, a través de la Plataforma (en su calidad de sitio web), un acuerdo de financiación con la Plataforma y la Sociedad, con el fin, entre otros, de regular los términos y condiciones generales aplicables al Préstamo que el Inversor concederá a través de la Plataforma y a favor de la Sociedad, así como a las Garantías—tal y como se definen a continuación— y de otorgar a la Plataforma un mandato irrevocable para que esta lleve a cabo tareas de intermediación a través de la Plataforma, en relación con el Préstamo (el «**Contrato de Financiación**»).
- V. Que la concesión del Préstamo por parte de cada uno de los Inversores, conjuntamente con el resto de los Inversores, se formalizará mediante el correspondiente contrato de préstamo, suscrito en forma de documento privado entre los Inversores, representados por la Plataforma, y la Sociedad (el «**Contrato de Préstamo**»), quedando especificado que el cumplimiento íntegro, exacto y puntual de las obligaciones de pago de la Sociedad en virtud del Contrato de Préstamo, así como en virtud del presente Acuerdo del que se deriva este anexo, se denominará, a los efectos del presente Acuerdo, las «**Obligaciones Garantizadas**».
- VI. Que se considera esencial para los Inversores que el cumplimiento exacto y puntual por parte de la Sociedad de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Préstamo quede garantizado mediante la constitución de las Garantías.
- VII. Que, por su parte, el Agente de Garantías es una entidad que se dedica profesional y habitualmente a la prestación de servicios fiduciarios en emisiones de valores y similares y que cuenta con la capacidad, los medios y la experiencia necesarios para actuar como agente de garantías (*agent des sûretés*) de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2488-6 y siguientes del *Código Civil* francés a efectos de la constitución, gestión, y, en su caso, ejecución de las Garantías otorgadas como garantía o aval de las Obligaciones Garantizadas.
- VIII. Que la Plataforma y el Agente de Garantías han formalizado, con anterioridad a la fecha del presente Acuerdo, un acuerdo marco que establece las condiciones de la colaboración del Agente de Garantías en relación con la aceptación, conservación, gestión, administración y, en su caso, ejecución de las garantías y avales que puedan ser otorgados por los promotores como garantía de las

obligaciones derivadas de los Proyectos.

- IX.** Que, sobre la base de lo anterior, las Partes acuerdan que el Agente de Garantías actuará como agente de garantías (*agent des sûretés*) de los Mandantes (en el sentido de los artículos 2488-6 y siguientes del *Código Civil* francés) a los efectos de que el Agente de Garantías reciba, gestione, administre y, en su caso, ejecute las Garantías en su propio nombre, pero actuando en todo caso en nombre de los Mandantes, por lo que acuerdan firmar el presente Contrato de conformidad con lo siguiente.

CLÁUSULAS

1. Definiciones

Cualquier término contenido en el Contrato que comience con mayúscula y que no se defina expresamente en el presente documento tendrá el significado que se le atribuye en el Contrato de Financiación.

2. Objeto del Acuerdo

El objeto del Acuerdo es:

- (i) el nombramiento por parte de los Inversores del Agente de Garantías para que actúe como agente de garantías (*agent des sûretés*) de conformidad con los artículos 2488-6 y siguientes del *Código Civil* francés, con el fin de constituir, inscribir, gestionar, administrar y ejecutar las Garantías en nombre del Agente de Garantías en beneficio de los Inversores;
- (ii) el establecimiento de las normas que regirán la relación del Agente de Garantías con los Mandantes y el procedimiento para la toma de decisiones y la ejecución de instrucciones por parte del Agente de Garantías; y
- (iii) el establecimiento de los derechos y obligaciones de las Partes en relación con el Contrato.

El Contrato se celebra sin representación. En consecuencia, el Agente de Garantías actúa en su propio nombre y asume las obligaciones derivadas de los actos jurídicos celebrados en nombre y en interés de los Mandantes.

3. Nombramiento del agente de garantía: aceptación del encargo

Las Partes designan al Agente de Garantías como agente de garantías (*agent des sûretés*) con arreglo a los artículos 2488-6 y siguientes del *Código Civil* francés, con el fin de constituir, inscribir, administrar, gestionar y ejecutar las Garantías en nombre del Agente de Garantías en beneficio de los Inversores, así como para llevar a cabo todas las acciones que puedan ser necesarias en relación con las Garantías durante la vigencia del presente Contrato y del Contrato de Préstamo.

El Agente de Garantías acepta expresamente este nombramiento mediante la firma del presente Contrato, y se compromete a hacer todo lo posible por desempeñar las funciones que le son asignadas en el Contrato de manera prudente y diligente, velando en todo momento por la protección de los intereses de los Inversores en su calidad de Mandantes.

4. Obligaciones del Agente de Garantías

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

- (i) Recibir de la Plataforma las comunicaciones e instrucciones precisas sobre cualquier decisión, acción o autorización que hayan adoptado los Inversores en relación con las Garantías y proceder a la ejecución de las instrucciones recibidas como resultado de dichas decisiones, acciones o autorizaciones, lo antes posible;
- (ii) Ejecutar las instrucciones recibidas como resultado de dichas 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 en los términos que los Inversores consideren apropiados;
- (iv) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la correcta constitución de las Garantías, así como otorgar, sin demora, tantos documentos públicos y privados para la corrección, complementación o aclaración de las Garantías como sean necesarios o convenientes a tal efecto;
- (v) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la correcta conservación de las Garantías en el registro cuando así lo solicite Urbanitae, a indicación de los Mandantes;
- (vi) Informar a la Plataforma de las medidas adoptadas y del estado de validez de las garantías, así como de cualquier otra incidencia que pueda surgir en relación con las garantías a lo largo de la vigencia del préstamo;
- (vii) Ejercer las acciones necesarias para la ejecución de las Garantías dentro del plazo y en los términos precisos indicados en las instrucciones emitidas por la Plataforma y de conformidad con lo dispuesto en la escritura o póliza de constitución de las

citadas Garantías. A tal efecto, el Agente de Garantías podrá contratar al bufete de abogados, a la agencia y/o a los procuradores indicados por la Plataforma, así como a cualquier otro que considere oportuno para la correcta ejecución de las Garantías, previa aceptación de los Inversores a través de la Plataforma:

- (viii) Recibir de la Plataforma, en caso de incumplimiento por parte de la Sociedad, la certificación del saldo deudor o del importe adeudado a efectos de la correcta puesta en marcha del procedimiento de ejecución de las Garantías; así como colaborar con la Plataforma y el bufete de abogados seleccionado en la formalización de la escritura notarial de liquidación del saldo deudor, la certificación de la titularidad y los gravámenes y/o cualquier otro documento o acto necesario o conveniente para la ejecución de las Garantías;
- (ix) Informar a la Plataforma de forma continua, para que esta, a su vez, mantenga informados a los Inversores, sobre el estado de ejecución de las Garantías y sobre el importe neto que pueda resultar de la ejecución de las Garantías, de modo que el producto de la ejecución pueda distribuirse entre los Inversores;
- (x) Seguir las instrucciones de la Plataforma en lo que respecta a la transferencia del producto de la ejecución hipotecaria y de la fideicomiso (*fideucie*) a favor de los Inversores o de terceros, según sea el caso;
- (xi) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la debida liberación de las Garantías una vez que el Agente de Garantías haya sido debidamente notificado por la Plataforma del pleno cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas y reciba las instrucciones pertinentes al respecto, si procede;
- (xii) Realizar todos los actos jurídicos y firmar cualquier documento, de cualquier naturaleza, ya sea público o privado, que sea necesario o conveniente para el cumplimiento correcto y puntual de las funciones que le han sido encomendadas en virtud del presente Contrato; y
- (xiii) Recibir de la Plataforma la lista de Inversores, sin que el Agente de Seguridad tenga que aceptar ni autorizar ningún tipo de cambio en los Inversores.

El Agente de Garantía no asume ninguna responsabilidad por la autenticidad, exactitud o veracidad de la información que, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato, le sea remitida por la Plataforma o por los Inversores. Tampoco asume ninguna responsabilidad derivada del incumplimiento por parte de la Plataforma de cualquiera de sus obligaciones en relación con el Préstamo y con los Inversores.

La aceptación de su nombramiento como Agente de Garantías no implica, ni de forma expresa ni implícita, que usted garantice o declare ante los Mandantes o cualquier tercero que el Préstamo haya sido válidamente suscrito o que el Préstamo y el Contrato de Financiación se ajusten a la legislación aplicable; el Agente de Garantías queda exonerado de cualquier tipo de responsabilidad relacionada con el Préstamo y las Garantías.

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

El Agente de Garantías no estará obligado a realizar ninguna acción en relación con el Préstamo (excepto aquellas relacionadas con la ejecución de las Garantías descritas en el presente Contrato, tales como la declaración de vencimiento del Préstamo siguiendo las instrucciones de los Inversores), sino únicamente en relación con las Garantías siguiendo las instrucciones de la Plataforma a tal efecto, de conformidad con la decisión de los Mandantes.

El Agente de Garantías podrá abstenerse de adoptar cualquier medida si, en su opinión, basada en una interpretación jurídica razonada, dicha medida fuera contraria a cualquier ley o no estuviera facultado para hacerlo en virtud de cualquier ley o normativa aplicable, o si cualquier tribunal u otra autoridad competente determinara que no tiene competencia para hacerlo. El Agente de Garantías no será responsable, en su caso, del cálculo, liquidación o pago de los gastos e impuestos correspondientes a la constitución de las Garantías, siendo los Principales quienes se harán cargo en todo caso de cualquier requisito administrativo, pago de cuotas, intereses y sanciones que, en su caso, impongan las autoridades competentes por un cálculo incorrecto o un defecto en el pago o por el pago fuera de plazo del impuesto mencionado.

Además, los Inversores no reclamarán en ningún caso al Agente de Garantías los gastos, costes o impuestos que se hayan devengado o se devenguen en el futuro como consecuencia de la constitución, mantenimiento, ejecución o cancelación de las Garantías, o de cualquier otra forma en el ejercicio de las funciones y responsabilidades contenidas en el presente Contrato.

5. Obligaciones de los Mandantes

Los Principales, en relación con el Acuerdo y a través de la Plataforma, se comprometen a:

- (i) Facilitar al agente de seguridad, a través de la plataforma, la información que necesite de manera oportuna, siempre que dicha información sea esencial para el correcto desempeño de sus funciones;
- (ii) Asegurarse de que la Sociedad abone sin demora al Agente de Garantías los honorarios, costes y gastos derivados del

desempeño de sus funciones, tal y como se establece en el presente Contrato;

- (iii) Mantener debidamente informado al Agente de Garantías, a través de la Plataforma y de conformidad con las instrucciones recibidas a través de la misma, de cualquier circunstancia que pueda afectar a las Garantías;
- (iv) Asegurarse de que la Sociedad cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la correcta conservación del activo objeto de las Garantías;
- (v) Facilitar al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, toda la documentación necesaria y garantizar el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para la constitución, administración, cancelación y ejecución efectivas, según proceda, de las Garantías;
- (vi) Eximir al Agente de Garantías de cualquier gasto, coste o impuesto que pueda devengarse en el ejercicio de las funciones de representación de los Mandantes establecidas en el presente Contrato, así como de cualquier posible reclamación que pueda surgir contra el Agente de Garantías en relación con la integridad, validez y eficacia de las Garantías y la Garantía Real.

6. Adopción de acuerdos por parte de los inversores

Cualquier instrucción o decisión que deban adoptar los Inversores en relación con el Agente de Garantía se tomará de conformidad con las mayorías y demás circunstancias reguladas en el Contrato de Préstamo.

En caso de que el Agente de Garantía deba solicitar la autorización de los Inversores (que solo podrá ser concedida por la mayoría correspondiente), informará a la Plataforma, la cual, a su vez, transmitirá la solicitud a todos los Inversores del Proyecto, para la evaluación de la solicitud presentada.

La votación solo estará abierta a aquellas personas físicas o jurídicas que, en el momento de la decisión, posean un porcentaje del Préstamo (es decir, que se consideren «Inversores»), y quedando excluido cualquier tercero cesionario que haya adquirido una participación en uno o varios de los Préstamos a través de canales distintos de la Plataforma y que no lo haya notificado previamente a Urbanitae al menos 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 prorrogarse, a discreción de Urbanitae, hasta un máximo de quince (15) días hábiles, por iniciativa propia o a petición del Agente de Garantía), tras lo cual Urbanitae comunicará, a través de la Plataforma, los resultados de la votación al Agente de Garantía y a los Inversores.

Una vez que la Plataforma notifique al Agente de Garantía la adopción de un acuerdo por parte de los Inversores, el Agente de Garantía deberá abstenerse de realizar actos que puedan contravenir dicho acuerdo y deberá llevar a cabo los actos necesarios, cuando proceda, para permitir o promover su ejecución.

El acuerdo adoptado por los Inversores y comunicado por la Plataforma al Agente de Garantía se considerará vinculante en todos sus efectos tanto para el Agente de Garantía como para todos los Inversores.

7. Aplicación del producto de la ejecución de las garantías

Todas las cantidades recibidas por el Agente de Garantías como resultado de la ejecución de las Garantías, una vez cubiertas las obligaciones fiscales que puedan derivarse de su aplicación, se destinarán de acuerdo con el orden de prioridad de pagos que se establece a continuación:

- (a) el pago de los honorarios del Agente de Garantías;
- (b) pago de los honorarios de notarios, abogados, procuradores, gestores y otros gastos que puedan haberse devengado con motivo de la ejecución de las Garantías, si procede;
- (c) intereses de demora sobre el Préstamo;
- (d) intereses ordinarios del Préstamo; y
- (e) pago del principal pendiente por parte de la Sociedad.

Una vez cubiertos todos los impuestos y pagos mencionados anteriormente, cualquier excedente resultante se devolverá a la Sociedad.

8. Ninguna renuncia por parte del Agente de Garantía

El agente de garantía no podrá renunciar al cargo de agente de garantía que se le ha otorgado y que ha aceptado en virtud del presente contrato, ni podrá renunciar a su condición de agente de garantía en las garantías hasta que estas se hayan liberado o ejecutado en su totalidad.

9. Honorarios del Agente de Garantías. Gastos

Por el desempeño de sus funciones, el Agente de Garantías percibirá los honorarios indicados en el contrato marco de prestación de servicios firmado entre la Plataforma y el Agente de Garantías.

El Agente de Garantía no será responsable de ningún tipo de gasto o impuesto en que se pueda incurrir en el desempeño de sus funciones, incluidos, entre otros: gastos notariales y de agencia, honorarios de abogados y procuradores, registros de la propiedad, impuesto de timbre, etc., servicios de mensajería y *buropfax*, gastos de desplazamiento para asistir a firmas, inscripciones, hoteles fuera de la provincia de residencia del Agente de Garantía, etc., todos los cuales deberán ser reembolsados.

A tal fin, la Empresa constituirá una provisión de fondos a favor del Agente de Garantías que se calculará en cada caso en función de las características y el importe de las Garantías, y que se utilizará para hacer frente a los gastos e impuestos mencionados en el párrafo anterior. A la rescisión del Contrato, una vez liberadas las Garantías, el Agente de Garantías devolverá a la Empresa a través de la Plataforma el saldo restante de dicha provisión de fondos, una vez abonados los gastos antes mencionados.

Tanto la remuneración como la aportación de fondos a que se refieren los párrafos anteriores se abonarán al Agente de Garantías antes de la constitución de las Garantías y se destinarán, respectivamente, al pago de los honorarios que percibirá el Agente de Garantías a lo largo de la vigencia del Préstamo y a sufragar los gastos en que se pueda incurrir como consecuencia de la constitución de las Garantías hasta su liberación, modificación o ejecución, si procede. En caso de que, una vez aplicada la provisión de fondos, queden importes pendientes de pago, estos serán abonados por la Sociedad al Agente de Garantías a petición de la Plataforma.

10. Vigencia del Contrato

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

La vigencia del Acuerdo se prorrogará: (i) hasta el reembolso íntegro del Préstamo por parte de la Sociedad, en cumplimiento puntual de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Préstamo, y la consiguiente liberación de las Garantías; o (ii) en caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, hasta la finalización del procedimiento de ejecución de las Garantías, en caso de que se ordene al Agente de Garantías que proceda a su ejecución.

A los efectos pertinentes, se declara por la presente que la finalización del procedimiento de ejecución de una de las dos Garantías no implicará la rescisión del presente Contrato, que permanecerá en vigor mientras una de las Garantías, o el procedimiento de ejecución de la misma, siga vigente.

11. Casos de resolución

El presente Contrato se rescindirá anticipadamente, además de en los casos específicamente regulados en otras cláusulas del mismo, en los siguientes casos:

- (i) En cualquier momento, por acuerdo mutuo y por escrito entre las Partes;
- (ii) Mediante la denuncia presentada por escrito por cualquiera de las Partes, basada en un incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra Parte en virtud del presente Acuerdo, sin perjuicio del derecho de la Parte perjudicada a optar por la continuación del Acuerdo y a exigir a la otra Parte el cumplimiento íntegro de sus obligaciones, con indemnización, en ambos casos, por los daños causados por dicho incumplimiento cuando este se deba a culpa o negligencia grave. En tal caso, la Parte incumplidora dispondrá de un plazo de diez (10) días naturales para subsanar dicha situación. Si, transcurrido este plazo, a juicio de la Parte afectada, la Parte incumplidora no ha puesto fin a su conducta o subsanado la causa de su incumplimiento, la Parte afectada podrá rescindir el presente Contrato con efecto inmediato, y la Parte afectada podrá asimismo ejercer cualquiera de las acciones legalmente establecidas; y
- (iii) Debido a la disolución o liquidación del Agente de Garantía.

12. Obligación de indemnizar

La Plataforma, los Mandantes y la Empresa indemnizarán y eximirán de responsabilidad al Agente de Seguridad, a sus accionistas y a las personas que este designe como representantes, frente a cualquier reclamación, acción, demanda, daño, coste o pérdida que se derive (directa o indirectamente) o esté relacionada con la prestación de sus servicios en el marco del Contrato, salvo que se deban a fraude o negligencia grave por parte del Agente de Seguridad.

13. Confidencialidad

Salvo que lo exija la ley o una autoridad judicial, ninguna de las Partes podrá, en ningún momento, revelar, comunicar o divulgar a ninguna persona, ni utilizar, ninguna información relativa al Contrato o a las Garantías (incluido el objeto de dichos contratos) cuando dicha información no sea de dominio público en el momento de su divulgación al destinatario (la «**Información Confidencial**»).

Todo lo anterior, salvo en el caso de que una de las Partes se vea obligada a revelar cualquier Información Confidencial, por exigencia de cualquier ley aplicable o resolución judicial, así como —específicamente en el caso del Agente de Garantías— cuando, en la ejecución del presente Acuerdo, deba revelar cualquier Información Confidencial.

Salvo en los casos indicados anteriormente, la Información Confidencial no podrá ser revelada a terceros.

La obligación de confidencialidad prevista en la presente cláusula seguirá siendo aplicable, incluso en caso de rescisión del Contrato, durante un período de dos (2) años a partir de la fecha de entrada en vigor de la rescisión.

14. Protección de datos personales

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 en sus normas de aplicación, las Partes, al firmar el Acuerdo, dan expresamente su consentimiento para que sus datos personales sean tratados por las Partes en calidad de responsables del tratamiento, con el fin de que se utilizarán para el correcto desarrollo y ejecución de las relaciones que se deriven de este Acuerdo, así como para la gestión y el archivo de la documentación relacionada con el mismo.

La base jurídica para el tratamiento de los datos personales de las Partes implicadas es, por lo tanto, el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de la relación obligacional y/o contractual derivada del presente Acuerdo.

Asimismo, los datos personales facilitados se conservarán únicamente durante el tiempo estrictamente necesario con el único fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales que, en virtud de la presente ley, puedan corresponder a las Partes y, en cualquier caso, durante la vigencia del Acuerdo.

Las partes implicadas, en virtud de lo establecido en el RGPD y demás normativa aplicable, podrán en todo momento revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales, así como ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y portabilidad, quedando informadas, mediante la firma del presente documento, del derecho que les asiste a presentar reclamaciones ante la autoridad de control competente.

Las Partes podrán ejercer los derechos antes mencionados dirigiéndose a la dirección de cada una de las Partes que figura en el encabezamiento del presente Acuerdo, enviando una solicitud por escrito, adjuntando una fotocopia de su documento de identidad e indicando en un lugar visible «*Ref. Protección de Datos*».

15. Cesión

Las Partes podrán ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, sus derechos y obligaciones contraídos en el presente Acuerdo. No obstante lo anterior, la validez de la cesión estará sujeta al registro del nuevo Inversor en la Plataforma y a su comunicación al Agente de Seguridad, siempre que este promueva las modificaciones oportunas en los documentos, tanto públicos como privados, que se hayan otorgado en el ejercicio de sus obligaciones contraídas en el presente Acuerdo.

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

16. Varios

16.1. Modificaciones

La Plataforma informará a las demás Partes de cualquier modificación del Contrato que pueda producirse como consecuencia de cambios en la normativa aplicable o por cualquier otra razón objetiva, o que la Plataforma considere apropiada o conveniente.

Dichas modificaciones se entenderán aceptadas si las Partes no manifiestan su oposición por escrito en un plazo de 15 días naturales a partir de su notificación.

Se señala asimismo que el acuerdo adoptado por la mayoría de los inversores, en la forma prevista en la cláusula 6 anterior, será vinculante para todos ellos.

16.2. Carácter independiente de las cláusulas

En caso de que alguna disposición del presente Acuerdo se considere nula, ilegal o inaplicable en cualquier aspecto, la validez, legalidad o aplicabilidad de las restantes disposiciones del presente Acuerdo no se verá afectada ni menoscabada en modo alguno por dicha disposición. Previo acuerdo con el Mandante, el Agente de Garantía se compromete a sustituir las disposiciones declaradas nulas o imposibles de ejecutar por otras válidas, cuyas consecuencias económicas se acerquen lo más posible a las de las disposiciones afectadas por la nulidad, ilegalidad o imposibilidad de ejecución. A tal fin, el Agente de Garantía se compromete a modificar el presente Acuerdo en consecuencia.

16.3. Acciones y ausencia de renuncia

Los derechos, facultades y recursos establecidos en el presente Contrato son acumulativos y no son, ni deben interpretarse como si lo fueran, exclusivos de ninguno de los derechos, facultades o recursos previstos por la ley.

En ningún caso el hecho de que un Inversor no ejerza o retrase el ejercicio de cualquiera de los derechos, facultades y recursos previstos en el presente Contrato o en la legislación constituirá una renuncia al presente Contrato. Del mismo modo, ninguna renuncia, ya sea única o parcial, a dichos derechos impedirá el ejercicio posterior o independiente de los mismos, ni el ejercicio de cualquier otro derecho.

16.4. Notificaciones

Cualquier comunicación entre el Agente de Garantías y los Inversores en relación con el Contrato deberá realizarse por escrito, y el Agente de Garantías deberá comunicarla a la Plataforma, que a su vez deberá comunicarla al Inversor o Inversores, y viceversa.

Las comunicaciones de carácter general relativas al presente Contrato y aquellas que se refieran a él en su conjunto que deban tener lugar entre los Mandantes y el Agente de Garantía, y cuando proceda con la Sociedad, se canalizarán necesariamente a través de la Plataforma, de conformidad con las siguientes disposiciones.

Todas las solicitudes, notificaciones, avisos y comunicaciones en general entre la Plataforma y el Agente de Seguridad se realizarán por escrito a través de un representante designado por cada una de las Partes, a las direcciones postales y/o correos electrónicos indicados a tal efecto por cada una de las Partes.

16.5. Inexistencia de fuerza mayor

Cada Parte reconoce por la presente que las disposiciones del artículo 1195 del *Código Civil* francés no le serán aplicables en lo que respecta a sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo y que no tendrá derecho a presentar ninguna reclamación en virtud del artículo 1195 del *Código Civil* francés.

17. Formalización electrónica del Acuerdo

Las partes aceptan que el contrato se formalice por medios electrónicos.

18. Legislación aplicable. Jurisdicción

18.1. Legislación aplicable

El Contrato se regirá e interpretará de conformidad con la legislación francesa.

18.2. Competencia

El *Tribunal de Actividades Económicas* (o *Tribunal de Comercio*) de París tendrá competencia exclusiva para resolver cualquier controversia que surja de o en relación con el presente Acuerdo.