

## FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

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

### Advertencia de riesgo

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

Es posible que no obtenga ningún retorno de su inversión.

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

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

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

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

### Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

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

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

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

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

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI)	959800K55S1NFKM00758
Promotor	GAZAR INVERSIONES
Nombre del proyecto	Málaga   Proyecto Villa Eneas
Identificador del proyecto	959800K55S1NFKM0075800000469
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Préstamo
Importe objetivo del Tramo A por la Plataforma	960.000 €
Plazo límite	31 de mayo de 2026

Información del promotor	
Denominación social	GLOBAL SARDAUCAN, S.L.
Número de identificación fiscal	B-70895784
Domicilio social	CALLE VIRIATO 44, PLANTA 5, 28010, MADRID, MADRID
Consejo de Administración de la sociedad actual	Administrador Único: Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según escritura de constitución de la sociedad de condición unipersonal el día 15 de abril de 2024 ante el Notario Jose Luis Martínez-Gil Vich bajo su N.º de protocolo 2024/1418
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Primer proyecto en la Plataforma a través de GLOBAL SARDAUCAN, S.L. Primer proyecto del gestor en la Plataforma
Estructura del Capital Social	El capital social de la SPV es de 1.000.000 €, con 1.000.000 participaciones sociales numeradas correlativamente del 1 al 1.000.000, con un valor nominal cada una de ellas de 1 €, distribuidas de la siguiente manera: Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz: Es propietario de las participaciones 1 a la 3.600, ambas incluidas, con valor nominal de 1 € (3.600 €) ISDABIA HOMES, S.L.: Es propietario de las participaciones 3.601 a la 1.000.000, ambas incluidas, con valor nominal de 1 € (996.400 €)

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Préstamo capex destinado a la financiación de los costes de construcción de una villa de lujo en la Urbanización Cortesín, Casares, Málaga.
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe solicitado del Tramo A	960.000 €
Plazo préstamo	24 meses con opción de extensión de 12 meses adicionales en el mes 24 (24 + 12) Retorno mínimo (make-whole) de 15 meses
Tipo de interés	11% anual simple.
Comisión Urbanitae	43.200 € + IVA
TAE del Promotor	22,556%
Amortización	Principal e intereses – Bullet, al vencimiento del préstamo
Tipo interés demora	1,5% mensual, con capitalización mensual
Garantías del préstamo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prenda de primer rango sobre las participaciones del vehículo prestatario.</li> <li>• Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del proyecto.</li> </ul> </li> <li>• Mandato de venta del activo principal del préstamo para asegurar el repago del préstamo de Urbanitae. Este mandato se activará tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los intereses devengados en la fecha de vencimiento acordada – mes 24 – o en la fecha de vencimiento extendida – mes 36 – (cada uno, un "Supuesto de Activación del Mandato de Venta"), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la "Propiedad") <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrido de caja ("cash-sweep") por el 100% de la caja generada por la venta de la vivienda.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Préstamo capex destinado a la financiación de la construcción de una villa de lujo en la urbanización Cortesín nº 37, Casares, Málaga.

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

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

(a)	<b>Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo para cada oferta de financiación participativa:</b> 960.000 euros
(b)	<b>Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo:</b> 30 días desde el anuncio
(c)	<b>Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo</b> En caso de que no se alcance el objetivo de fondos tomados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida, en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.

(e)	<p><b>Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación participativa</b></p> <p>El capital total comprometido en el proyecto es de 1.049.370 € proveniente de la suma de: (i) 869.306 €, comprometidos a día de hoy en la compra del suelo, (ii) 180.064 €, comprometidos a día de hoy para costes generales del proyecto. Adicionalmente, el gestor aportará 174.612 € para costes generales durante el préstamo.</p>
(f)	<p><b>Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa:</b></p> <p>La composición del capital del promotor no se verá alterada y dentro del contrato de préstamo, se incorporará una nueva obligación de atender el servicio de la deuda por parte del promotor.</p>

### Parte C: Factores de riesgo

<p><b>Exposición de los principales riesgos</b></p>	
<p><b>Tipo 1 – Riesgo del proyecto:</b> Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) retraso en el repago del préstamo de Urbanitae por desvíos en los plazos de desarrollo de las obras, (ii) retraso en la comercialización y (iii) desestimiento por parte del Sponsor.</p>	
<p><b>Tipo 2 – Riesgo del sector:</b> Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción de la demanda en el sector inmobiliario.</p>	
<p><b>Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento:</b> Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez.</p>	
<p><b>Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan:</b> El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o que el proyecto incumpla el repago del principal del préstamo e intereses.</p>	
<p><b>Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma:</b> El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente.</p>	
<p><b>Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión:</b> Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta que se produzca el repago.</p>	
<p><b>Tipo 7 – Otros riesgos:</b> Riesgos que están fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.</p>	

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

(a)	<p><b>Importe total y tipo de préstamo:</b></p> <p>(a) Nombre del emisor: GLOBAL SARDAUCAN, S.L.</p> <p>Descripción: Se concede un préstamo capex destinado a la financiación de la construcción de una villa de lujo en la urbanización Cortesín nº 37, Casares, Málaga.</p> <p>(b) Importe del Tramo A préstamo: 960.000 €</p>
(b)	<p><b>Precio de suscripción:</b> El importe total del préstamo otorgado a través de la plataforma asciende a 960.000 €, con una participación mínima de 500 €.</p>
(c)	<p><b>Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna:</b> No se acepta sobredemanda.</p>
(d)	<p><b>Condiciones de suscripción y pago:</b> El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I) que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma.</p>
(e)	<p><b>Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo</b></p>

	Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe “Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE
(f)	<p><b>Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo</li> <li>(ii) Prenda de primer rango sobre las participaciones del vehículo prestatario.</li> <li>(iii) Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del proyecto.</li> <li>(iv) Mandato de Venta del activo principal del préstamo para asegurar el repago del préstamo de Urbanitae. Este mandato se activará tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los intereses devengados en la fecha de vencimiento acordada — mes 24 — o en la primera fecha de vencimiento extendida — mes 36 — (cada uno, un “Supuesto de Activación del Mandato de Venta”), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la “Propiedad”)</li> <li>(v) Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto.</li> <li>(vi) Barrido de caja (‘cash-sweep’) por el 100% de la caja generada por la venta de la vivienda</li> <li>(vii) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.</li> <li>(viii) Subordinación de préstamos corporativos al préstamo de Urbanitae.</li> </ul>
(g)	<p><b>Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo:</b> No está previsto unas condiciones previas de recompra del préstamo, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto.</p> <p><b>Descripción del acuerdo de recompra:</b> No aplica.</p>
(h)	<p><b>Tipo de interés e información del vencimiento</b></p> <p><b>Tipo de interés anual, simple:</b> 11%</p> <p><b>Fecha desde la que el interés es pagadero:</b> El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo.</p> <p><b>Fechas de pago de intereses:</b> A fecha de vencimiento del préstamo</p> <p><b>Fecha de vencimiento:</b> 24 meses posteriores a la concesión del préstamo con una posible extensión de 12 meses adicionales, y un retorno mínimo garantizado (make-whole) de 15 meses de intereses.</p> <p><b>Rendimiento aplicable:</b> 11% anual.</p>

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

(a)	¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor? No
(b)	Datos de contacto de la entidad instrumental: <a href="https://urbanitae.com/es/">https://urbanitae.com/es/</a>

**Parte F: Derechos del inversor**

(a)	Derechos principales inherentes al préstamo:
-----	--

	<p>(a) derechos a dividendos: No</p> <p>(b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto 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 preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No aplica</p> <p>(e) derecho a participar en los beneficios del emisor / en el excedente en caso de liquidación: No aplica</p> <p>(f) derechos de reembolso / de conversión: No</p> <p>(g) cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica.</p> <p>Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Financiada.</p>
(b)	<b>Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de cualquier restricción a la negociación</b>
y	El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y de descripción de cualquier restricción se podrán consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.
(c)	
(d)	<b>Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión:</b> No es posible a través de la Plataforma.
(e)	<b>En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta:</b> No aplica

#### Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	<b>La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo:</b> Préstamo a 24 meses con una posible extensión de 12 meses a un tipo de interés fijo del 11% anual.
(b)	<p><b>Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor:</b></p> <p>Tipo de interés fijo del 11% anual.</p> <p><i>*Ejemplo cálculo tipo interés a tipo fijo: Tipo de interés (%) = (cuota mensual) x 12 / principal (20.000*12/300.000 = 0.08 = 8%)</i></p>
(c)	<p>(i) Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo</p> <p>(ii) Prenda de primer rango sobre las participaciones del vehículo prestatario.</p> <p>(iii) Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del proyecto.</p> <p>(iv) Mandato de Venta del activo principal del préstamo para asegurar el repago del préstamo de Urbanitae. Este mandato se activará tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los intereses devengados en la fecha de vencimiento acordada — mes 24 — o en la primera fecha de vencimiento extendida — mes 36 — (cada uno, un “Supuesto de Activación del Mandato de Venta”), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la “Propiedad”)</p> <p>(v) Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto.</p> <p>(vi) Barrido de caja ('cash-sweep') por el 100% de la caja generada por la venta de la vivienda</p>

	<p>(vii) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.</p> <p>(viii) Subordinación de préstamos corporativos al préstamo de Urbanitae.</p>
(d)	<b>Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses:</b> Principal e intereses – ‘Bullet’, al vencimiento del préstamo
(e)	<b>Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años:</b> Según manifiesta el Gestor, no se han producido.
(f)	<p><b>La gestión del préstamo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Gestor:</b> GLOBAL SARDAUCAN, S.L.</li> <li>- <b>Número de identificación fiscal:</b> B-70895784</li> <li>- <b>Domicilio Fiscal actual:</b> Calle Viriato 44, Planta 5, 28010, Madrid, Madrid</li> <li>- <b>Organización social:</b> Administrador único actual: GAZTELU INVERSIONES, S.L, representado por Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz</li> <li>- <b>Descripción de la sociedad y del plan de actividades:</b> La realización de otras actividades inmobiliarias, alquiler vacacional, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia</li> <li>- <b>Estructura del Capital Social:</b> Sociedad Limitada (S.L.).</li> <li>- En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. En caso de aprobarse unas nuevas condiciones, se someterá su aprobación a una Junta de Prestamistas, donde será necesario una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la junta para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y gestión de los votos será instrumentalizado a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.</li> </ul>

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

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

**ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN**

## FINANCING AGREEMENT

### ON THE ONE HAND

**URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L.**, a company of Spanish nationality, with NIF B-88.393.962 and registered office at Calle Castelló, 23, primera planta, 28001, Madrid, (hereinafter, the "**Platform**");

### ON THE OTHER HAND

The user registered on the Platform's website, as an investor (hereinafter, the "**Investor**");

### ON THE OTHER HAND

**GLOBAL SARDAUCAN, S.L.**, domiciled at Calle Viriato number 55, Planta 5, 28010, Madrid (Spain). It has N.I.F. number **B-70895784** and is registered in the Mercantile Registry of Madrid, Page M-819157, Volume 46664, Folio 20, IRUS 1000444383576 (hereinafter, the "**SPV**").

**Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz** exercises this representation in his capacity as Sole Administrator of the SPV, according to the Deed of Appointment of Sole Administrator before the notary **Mr. Jose Luis Martínez-Gil Vich** under protocol number **1.418**.

Collectively, the Platform, the Investor and the SPV shall be referred to as the "**Parties**".

The Parties acknowledge that they have sufficient legal capacity to enter into this financing agreement (the "**Agreement**"), as well as the specific conditions set out in **Annex I** of this Agreement (the "**Specific Conditions**") and, to this end,

### THEY STATE

- I. That the Platform, which is authorised as a provider of participatory financing services by the National Securities Market Commission, file number 2023045268 and authorised by licence number 4, is a company that puts in contact a limited number of users, called investors (natural or legal persons) who offer financing in exchange for a monetary return, with users who request financing in their own name to allocate it to a participatory financing project of a real estate type, called promoters.
- II. That the Platform is a "*crowdfunding platform*" within the meaning of Article 2 of Regulation (EU) 2020/1503 of the European Parliament and of the Council of 7 October 2020 on European crowdfunding service providers for businesses, and amending Regulation (EU) 2017/1129 and Directive (EU) 2019/1937 (the "**Regulation (EU) 2020/1503**").
- III. That the SPV is a limited liability company whose corporate purpose is, among others, the "*real estate agents*" (CNAE 6831).
- IV. That the Platform has presented to the users registered on its website a project by virtue of which the Investor, together with other investors (collectively, the "**Investors**"), may grant financing to the SPV to finance the construction costs of a luxury villa in the Cortesín Urbanization nº 37, Casares, Málaga.
- V. That the Investor has expressed to the Platform its interest in participating in the Project by granting financing in favor of the SPV in the form of a loan in order to finance the proper development and execution of the Project (the "**Loan Agreement**", the "**Loan**" and jointly, together with those corresponding to the other Investors, the "**Loans**"), resulting in a potential return for the Investor via payment of interest and amortization of the Loan, for which the Investor hereby grants the Platform a mandate to act on its behalf and on its behalf in the terms that will be stated below, without the Platform acting as an Investor or Promoter in relation to the same.

### STIPULATIONS

#### 0. PRE-CONTRACTUAL REFLECTION PERIOD

As indicated in Article 22 of Regulation (EU) 2020/1503, the Investor, if considered as a non-professional investor, will have a period of four calendar days, counting from the moment of the investment offer or the expression of interest, on

his part, in this project. during which it may revoke its investment offer or expression of interest in the participatory financing offer at any time, without the need to justify its decision and without incurring any penalty.

To exercise this right, the Investor will have to send an email to [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com) within a maximum period of four calendar days from the time they made their investment. In any case, Urbanitae reserves the right to close the project or to complete the initial investment target with new investors.

## 1. PURPOSE

The purpose of this Agreement is to regulate: (i) the terms and conditions applicable to the Loan granted by the Investor through the Platform in favor of the SPV; (ii) the relations between the Parties as well as the relations between the Investors in their capacity as lenders of the SPV; (iii) the principles of action of the SPV in relation to the Project; and (iv) the rules to which the management of the SPV must conform through its corresponding Administrative Bodies, as this term is defined below.

## 2. COMMITTED CONTRIBUTION

The Platform will publish on its website the total and aggregate monetary amount necessary for the Loan, which will be used for the proper development and execution of the Project (the "**Financing Objective**"), in order to be publicized among potential investors. For the purposes of the Contract, the Investor's **Committed Contribution** shall be understood as the specific amount that the Investor authorises and commits, through the Platform, to finance the Project, thereby contributing to achieving the Financing Objective.

"**Committed Contribution**" of the Investor, the amount that the Investor authorises and commits, through the Platform, to finance the Project by granting the Loan, thus contributing to achieving the Financing Objective.

Once the Financing Objective has been reached within the period established for the Project and, in any case, once the pre-contractual reflection period referred to in the previous section has elapsed, the Investor will be informed that their contribution will be transferred in favour of the SPV and to an account held by them as a Loan. which will be governed in any case by the terms and conditions established in this Agreement.

To this end, the Investor, by signing the Contract, grants through the Platform, an irrevocable mandate to it so that, in its name and on its behalf, once the Financing Objective is reached, the following actions are executed:

- (i) the corresponding transfer in favour of the SPV as a Loan for the amount of the Committed Contribution, once the Committed Guarantees have been constituted, which will take place in the order of disposition to be agreed by the Parties;
- (ii) the formalisation, in the name and on behalf of the Investor, of the loan agreement to be signed with the SPV, which will be formalised in a private document, as well as the administration of the collections and payments derived from said loan agreement, under the conditions and amount that the Investor has determined through the Platform, as well as the performance of any intermediation functions necessary for these purposes; and
- (iii) the execution of any public and private documents that may be necessary, convenient or appropriate for the purposes of (i) the correct granting, execution and documentation of the Loan, as well as (ii) to execute and make use of the Pledged Guarantees – as they are defined below – in the event of non-compliance with the SPV of their payment obligations under the terms of this Agreement (including (a) the eventual assignment, by the Investors, of their contractual position in the Loan agreement in favor of a third party previously determined by the Platform, or (b) the intervention of the Platform in its own name and on behalf of the Investors, to carry out or commission a third party to carry out, any action relating to the claim of any payment, or the creation or enforcement of any security for the Loan). In relation to this, the Investor undertakes to provide the documentation that may be required by the Platform for this purpose.

The Funding Objective will be provided to the SPV and will be used exclusively to finance the Project, as well as to meet the expenses provided for in this Contract, in accordance with the particularities described in the Project published by the Platform on its website.

### **3. APPOINTMENT OF THE ADMINISTRATIVE BODY**

The administrative body of the SPV takes the form of Sole Administrator, positions held by Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz.

The above administrative bodies will be individually referred to as the "**Administrative Body**".

### **4. SPENDING POLICY**

Under the Financing Objective, the Investor authorises the SPV to proceed with the financing of the construction works of the project identified in Exhibit IV for the price and with the limitations described on the Platform's website.

Likewise, the following expenses will be borne by the SPV under the Financing Objective: notary, registry and any other expenses directly related to the formalisation of the loan agreement or constitution of the corresponding guarantees.

### **5. PROHIBITION OF DISTRIBUTIONS BY THE SPV**

The SPV undertakes not to make distributions to the partners during the term of the Project, as well as not to incur in additional debt to that derived from the Loans, as long as the principal and interest of the Loans have not been repaid under the specific terms and conditions specified in this Agreement, except in those cases in which the additional indebtedness or financing is intended to repay the Loan and Interest in favor of Investors.

### **6. PRINCIPLES OF ACTION OF THE SPV**

The SPV undertakes to ensure that the Financing Objective is used exclusively for the purpose provided for in this Agreement.

### **7. INVESTOR REPORTING OBLIGATIONS**

The Platform undertakes to provide the Investor with information in relation to their investment, through the Platform's website, without prejudice to any other information obligations that must be complied with in accordance with applicable legislation.

Likewise, the Platform, among its obligations provided for in Article 23.8 of Regulation (EU) 2020/1503, will immediately inform the Investor of any substantial change in the information that has been transmitted to it in relation to the Project, provided both on the Platform's website and in this Agreement.

For these purposes, a material change in the information will be understood as one that, having no impact on the profitability of the Project, provided that it does not harm its viability or imply an alteration to the detriment of the Investor, affects the control structure of the companies involved in it, even when such modification involves a change in the Financing Objective communicated to the Investor.

To this end, the Platform reserves the right to make on behalf of the Investor the structural changes in the Project that are necessary in order to optimise it, and must inform of any change in the space created for each Investor of the Project on the Platform's website, providing a Project monitoring document explaining how the operation will finally be structured.

## **8. REGIME OF ACTION OF THE ADMINISTRATIVE BODY OF THE SPV**

The Parties agree that the Management Body of the SPV, except with the prior consent of the Investors (in the manner indicated in clause 17 "General Provisions"), may in no case adopt any of the following actions: (i) approval of additional expenses charged to the Financing Objective other than those provided for in this Agreement; (ii) acquisition of shares or shares not provided for in this Agreement; (iii) adoption of any agreements that could prejudice, hinder or prevent the repayment of the Loans; and (v) adoption of any agreements that could prejudice, hinder or prevent the correct execution of the Pledged Guarantees in the event of non-compliance, by the SPV, of the obligations contracted under the terms of this Agreement, and in the contract in which the Loans are documented, if applicable.

## **9. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES REGARDING THE SPV**

The SPV is a company of Spanish nationality, validly existing in accordance with Spanish law, constituted for an indefinite period in a deed authorized by the Notary Mr. Ignacio Martínez-Gil Vich, on March 15, 2024, under the number of its protocol 1,418, registered in the Mercantile Registry of Madrid, Page M-819157, Volume 46664, Folio 20, IRUS 1000444383576.

In addition, the SPV declares that in no case will expenses, costs or damages arising from activities other than those provided for in Stipulation 4 be borne under the Financing Objective.

## **10. GRANTING OF LOAN IN FAVOR OF THE SPV. GENERAL CONDITIONS**

### **10.1. Loan**

The Committed Contribution intended for the granting of the Loan in favor of the SPV will be governed by the terms and conditions established in this Agreement and in the Specific Conditions that are attached to this document as **Annex I**.

The Loan granted by the Investor is in the nature of a **financing product**, the return of which depends exclusively on the ability of the SPV, in its capacity as borrower, to meet its obligation to repay the interest accrued and principal of the Loan in a timely manner.

For information purposes only, it is expressly stated that the granting of the Loan by the Investor entails the assumption of a risk of (i) total or partial loss of the Committed Contribution; and (ii) failure to obtain the expected monetary return.

The Investor acknowledges that extraordinary circumstances not foreseen in the Project (but not limited to: falling prices in the real estate market, decrease in demand, increase in construction costs, delay in the administrative deadlines for obtaining permits or licenses, etc.) may lead to the monetary return to be obtained in the future being delayed or lower than its Committed Contribution, assuming in its capacity as lender the risk and risk of the execution of the Project.

The granting of the Loan will be formalized with the SPV by the Investor, represented by the Platform in accordance with the irrevocable mandate granted in Stipulation 2 above, in a private document.

### **10.2. Destination and purpose of the Loan**

The SPV undertakes to allocate the funds received from the Loan solely and exclusively as indicated in this Agreement and, in particular, in accordance with the provisions of Stipulation 4 above.

The Loan shall be deemed to have been granted at the time of making the Loans available to the SPV once the Condition Precedent has been fulfilled, and the SPV shall therefore be obliged to reimburse the amounts due as principal, to pay any interest, commissions, taxes and expenses accrued, as well as to comply with the other commitments for which it is responsible in accordance with the terms and conditions set forth in this Agreement.

The SPV undertakes to adopt, within its corresponding corporate bodies, and as soon as possible after the granting of

the Loans in its favour, as many decisions and agreements as may be relevant to comply with the Financing Objective.

### **10.3. Accrual of interest. Interest Period.**

The SPV undertakes to pay interest on the Loan in favour of the Investor at the interest rate provided for in the Specific Conditions.

The principal of the Loan pending repayment at any given time will accrue interest on a daily basis in favour of the Investor at the corresponding interest rate set out in the Specific Conditions.

Interest will be understood to accrue on the basis of a year of three hundred and sixty (360) days and will be calculated by the days effectively elapsed in the Interest Period – as it is defined later – (at the end of which the initial day of the Interest Period will be understood, in any case, as effectively elapsed and the final day as not effectively elapsed).

The duration of the Interest Period will coincide with the duration of the Loan, as specified in the Specific Conditions, and therefore there will be a single interest or settlement period, which will therefore begin on the date on which the Loan must be understood to have been granted in accordance with the provisions of Stipulation 10.2 above.

The interest corresponding to the single Interest Period will be due on the maturity date of the same, coinciding with the maturity of the Loan and will be paid within a maximum period of ten days from its maturity. The Platform will carry out the distribution of the amounts paid by the SPV for the Loan, paying the Investor the part that corresponds proportionally to it, net of tax withholdings if legally applicable.

### **10.4. Most Investors**

The decisions that correspond to the Investors under the Loan will be adopted, unless otherwise expressly provided therein, by the Majority of the Investors, and any decision so adopted will be binding on each and every one of them.

"Majority of Investors" shall be understood to mean all the URBANITAE Investors whose participation in the Loan Amount pending repayment or repayment represents at any time more than fifty percent (50%) of the same.

For the above purposes, the Platform will inform the Investors of the decisions to be submitted for their consideration, which will be understood to be accepted by each Investor if they do not express their opposition in writing within 15 calendar days. Any decision made on the basis of the Loan to Investors, shall be deemed to require the agreement of a Majority of Investors, unless otherwise indicated.

For information, the declaration of early maturity of the Loan, or the execution of the guarantee(s) or the novation of the Loan shall be subject to the decision of the Majority of the Investors.

### **10.5. Mandatory ordinary depreciation**

The SPV shall fully repay the Loan and repay all amounts due to the Investor under this Agreement upon the maturity of the Loan indicated in the Specific Conditions.

### **10.6. Voluntary early repayment**

The SPV may repay the total amount of the Loan in advance, regardless of whether or not it coincides with the end of the Interest Period and prior notice to the Platform of at least twenty (20) calendar days. Early repayment will include, together with the main object of repayment, all the interest that has accrued up to the date of early repayment, which, if repaid before month 15, must in any case include the amount of interest accrued in that period of time. The SPV will not pay any commission for early repayment.

### **10.7. Common Rules**

The SPV's obligation to make payments to the Investor will be considered satisfied when the SPV has sufficient funds to cover its payment obligation in the virtual account that the SPV has on the Platform, and effectively does so.

The SPV is obliged to make and settle the withholdings on capital income that the current tax legislation requires it to make at any given time.

The payments derived from the Loan, both for principal, interest and expenses, will be made (i) either on the same day that the Loan matures or in accordance with the provisions of this Agreement for the early repayment of the same, or (ii) at the time they are due from the Investor in accordance with the provisions of this Agreement, by debiting these amounts into the corresponding account in the name of the Platform, without the need for prior payment order. The SPV undertakes to have sufficient funds in this account to meet the aforementioned payments.

The amounts received by the Investor as payment will be charged firstly to the reimbursement of expenses and taxes, secondly, to default interest, thirdly, to ordinary interest and, as far as it is exceeded, to the outstanding principal.

#### **10.8. Late payment interest**

Any delays that may occur, both in the payment of the principal and in the payment of the interest and expenses payable by the SPV, will accrue daily in favor of the Investors, the default interest indicated in the Particular Conditions, without the need for notice, from the day following the maturity or enforceability of the unpaid amount and until its full payment.

Late payment interest will be paid in one lump sum, together with the payment of the interest due or the principal of the Loan, as the case may be, or, failing that, on the date of maturity of the Loan or declaration of the early maturity of the Loan.

#### **10.9. Joint and independent nature of each Investor's Loan**

The contractual position assumed by each Investor vis-à-vis the SPV in relation to its respective Loan is of a joint nature, and therefore the rights and obligations of the Investor are independent with respect to the rest of the Investors, unless otherwise expressly established in this Agreement and subject, where appropriate, to the majority regime established in the Loan Agreement. binding the decision that may be adopted to all the Investors.

#### **10.10. Obligations of the VPH**

In relation to the Loan, the SPV undertakes to:

- Repay the principal of the Loan and make effective the other concepts at their expense for any reason (ordinary interest, late payment interest, Platform fees and expenses of any kind) on the dates and conditions agreed in the Particular Conditions.
- The SPV undertakes to provide the Platform with the information or documentation requested by the Platform on their financial situation, within a maximum period of fifteen (15) days from the request and, specifically, to provide documentary evidence that they are up to date with the payment of their respective tax obligations, with the Social Security and with their workers.
- The SPV undertakes to use the entire amount of the Loan for the purpose described in your Loan application and in this Agreement.
- To carry out and cooperate in all the necessary actions in order to obtain, extend or renew any authorisation that is necessary for the due fulfilment of the obligations arising from this Contract.
- The SPV acknowledges and authorises the persons designated by the Platform to carry out all physical or documentary checks to check the details described above, and to provide the requested supporting documents.

Unless expressly authorised by the Investors, The SPV undertakes not to (i) incur in additional debt to that derived from the Committed Investment that is not intended for the execution of the Promotion; (ii) not to grant loans or guarantees in favor of third parties; (iii) not establish any type of guarantee, pledge, mortgage or any other type of real charge or encumbrance of the same nature on its assets in favor of third party creditors other than the Investors; (iv) not participate directly or indirectly in projects other than the Project; and (v) not to make distributions to its partners.

However, and as an exception to the above, the SPV may exercise the powers identified in numeral (iii) of the previous paragraph, without express authorization from the Investors in the event that such actions are executed in favor of the potential purchasers of the real estate units that are part of the Development and in order to proceed with their effective transfer.

The obligations of information and authorisation for the performance of documentary checks provided for in this clause for the SPV shall also apply to any guarantor, pledger or, in general, to any guarantor of the Loan.

#### 10.11. Loan Guarantees

The SPV is responsible for the complete and timely fulfillment of the obligations assumed under this Agreement and the Loan Agreement (the "**Guaranteed Obligations**") with all its assets, present and future, in the sense in which Article 1,911 of the Civil Code is pronounced regarding the universal patrimonial liability of the debtor.

In addition and without prejudice to the foregoing, the SPV will grant the following Committed Guarantees, which will be granted in a single act with the signing of the Loan Agreement, in order to ensure the complete and punctual fulfillment of the Guaranteed Obligations assumed by the SPV under the terms provided for in this Agreement:

- First-rank mortgage on the underlying asset of the financing, with mortgage liability of 150% of the principal amount of the debt. The mortgage must be registered and free of encumbrances of any kind, including call options or similar rights in relation to the asset
- First-rank pledge on the borrowing vehicle's shares.
- First-rank pledge without intervention of funds on the project's bank accounts.
- Mandate to Sell the main asset of the loan to ensure the repayment of the loan from Urbanitae. This mandate will be triggered upon the occurrence of (i) any default, (ii) any material breach of the Financing Documents, or (iii) failure to fully repay the Financing plus interest accrued on the agreed maturity date — month 24 — or on the first extended maturity date — month 30 — (each, a "Sale Mandate Trigger Event"), the Lender may require the Borrower to initiate an orderly process of sale of the property given as collateral (the "Property")
- Pledge on contracts or agreements with third parties related to the development and/or execution of the Project.
- Maintenance of the Guarantees during the life of the loan and impossibility of granting the same or better guarantees in favor of other creditors.
- Any additional corporate loans will need to be subordinated to our debt.
- Cash-sweep for 100% of the cash generated by the sale of the property, intended to amortize the principal and interest of the Urbanitae loan.
- Prohibition of granting the same or better guarantees to any other Lender ("Negative Pledge")

#### 10.12. First Range Real Estate Mortgage

The SPV, as a guarantee of the complete and punctual fulfillment of its Guaranteed Obligations, undertakes to grant a real right of real estate mortgage of first rank over the following registered property:

- Plot no. 37 of the Cortesín Urbanization, Casares, Málaga, with cadastral reference 9908137UF0300N0001BS, on which the Development will be executed in the terms described in **Exhibit IV** above (the "**Mortgage**"). The SPV declares that the property in question does not have any charges or encumbrances that have not been previously reported.

For the purposes of the constitution and execution, where appropriate, of the guarantees indicated in point 10.11 and in this point 10.12 (the "**Committed Guarantees**"), the Investor subscribes in a single act and indissoluble with this Agreement, the mandate agreement attached as **Annex II**, in favor of the corresponding Guarantee Agent as this term is defined in said mandate agreement.

To this end, without prejudice to the irrevocable mandate granted by the Investor in favour of the Platform by virtue of Stipulation 2 above, the Investor undertakes to execute as many public and private documents, of any kind, as may be necessary, relevant or convenient for the proper execution of both Pledged Guarantees, all at the request of the Platform.

Finally, and in accordance with the provisions of this Agreement, the contractual position of the Investor in the Loan may be assigned to a third party previously determined by the Platform for the correct constitution and execution of the Pledged Guarantees.

#### 10.13. Loan Assignment

The Investor may assign all or part of its rights under the Loan subject to prior notification to the SPV. The

assignment will automatically entail the subrogation of the assignee in the position of the assignor, both in relation to this Agreement, and in any other contract, if any, in relation to the financing of the Project. Notwithstanding the foregoing, the validity of the assignment will be subject to the registration of the new creditor on the Platform.

In such case, the Pledged Guarantees subject to this Stipulation shall subsist and continue to produce full effects.

#### **10.14. Investor Resource**

If, for any reason, the SPV does not meet the repayment of the Loan within the terms and conditions provided, the Investor assumes in any case the risk of default and acknowledges that it will have recourse against the SPV's assets.

### **11. INFORMATION REGARDING PAYMENTS AND RISKS ASSOCIATED WITH OPERATIONS**

All payment transactions that may arise from the activities and operations of this Agreement will be channelled through a payment institution, in which each of the Parties will open a payment account for this purpose, all under the terms and conditions indicated by the Platform on its website.

The Investor declares to have read and understood the risks associated with the operation and investment described on the Platform's website and, in particular, declares to be aware of the risk of total or partial loss of the capital invested as a Loan, the risk of not obtaining the expected monetary return, as well as the risk of lack of liquidity to recover the investment.

### **12. FEES AND EXPENSES**

The following fees will be accrued in favour of the Platform and at the expense of **the SPV**:

- **Project fee:** Once the funding campaign has ended, the SPV must pay the Platform the project fee indicated in the Particular Conditions, which is calculated on the basis of the Funding Target, plus the applicable Value Added Tax. The project fee for each Loan will be deducted only once from the total funds of the Loan prior to the availability of the funds to the SPV.
- Any **other fees or expenses attributable** to the SPV by the Platform or any Debt Collection Agency contracted by the Platform in relation to the Loans, such as, but not limited to, investigation fees, Debt Collection Agency, expenses arising from extensions of this Agreement or the contract under which the Loan is formalised, if any, as well as any other incurred by obtaining the necessary reports for their granting, claim, investigation of assets or their charges, collection management, registry consultations, obtaining notary certificates and requirements by notary, postal, telegraphic, burofax or similar means, as well as any other justifiable external expense that occurs until the regularization of any overdue debtor position.

The following will also be paid for by the SPV:

- Any other expenses and taxes derived from the execution of this contract, as well as from the constitution (registration and cancellation where applicable), modification and execution of the Committed Guarantees, including the payment of the stamp duty even in the event that the SPV is not the taxpayer of said tax.
- Warranty Agent Fees.
- Appraisal costs of mortgaged properties.
- Management expenses for the processing of the settlement and registration/cancellation, if applicable, of the Guarantees.

### **13. CAUSES FOR TERMINATION**

The SPV agrees that the Platform may, on behalf of the Investor, terminate the Contract and seek full reimbursement of amounts due in connection therewith, if:

- The SPV does not make a payment or pays only partially an amount due under this Agreement;
- The SPV provides false information, including cases where it has affected the decision to allow the Investor to register as a member of the Platform and to be able to publish their Project application on the Platform, or has affected the creditworthiness rating that the Platform has assigned to the SPV;
- The SPV or any of its guarantors, if any: i) fail to comply with their financial reporting obligations or do not deposit, being legally obliged to do so, their annual accounts in the corresponding Mercantile Registry; ii) they are not up to date with the payment of their tax obligations, with the Social Security or with their workers; (iii) are delinquent to other creditors; (iv) have their assets seized, caused to be lifted or liquidated; (v) they are declared bankrupt or submit an application for voluntary bankruptcy or the application for their necessary bankruptcy is admitted for processing; (vi) fail to comply with their obligations

to identify the beneficial owner if applicable; as well as; vii) in the event that they fail to comply with any other obligations arising from or linked to this Agreement.

- The SPV gave the Loan a purpose different from that described in the application by virtue of which it was granted;
- The SPV has breached the terms of any loan or credit agreement to which it is a party (including those that have not been managed through the Platform) and, in addition, the SPV has been required to prepay the same for default or the Platform has reasonable grounds to believe that, as a result of this: (i) the SPV may also imminently breach the terms of this Agreement, or (ii) any of the causes for termination of this Agreement set forth in this Stipulation may occur;
- In the event that all or part of the Committed Guarantees are declared invalid or unenforceable by a court ruling and the SPV has not submitted to the Platform a satisfactory and sufficient alternative guarantee that fully replaces the potentially unenforceable or invalid Committed Guarantees within fifteen (15) days from the time it is reliably requested to do so by the Platform.

#### 14. LEGAL CLAIM

In the event of non-compliance with the payment obligations arising from the Contract and the consequent early termination of the same, the Platform may transfer, in the name and on behalf of each of the Investors, the contractual position of the Investors in the Loans to a third party, whether a natural or legal person, including for the purpose of executing the Pledged Guarantees or claiming the corresponding debt through the filing of the resulting actions of this Agreement. To this end, the Platform may refer the legal claim to the unpaid debt collection agency with which it reaches an agreement for the claim of the payments due linked to its Loan.

The Platform may also, on its own behalf and on behalf of the Investors, carry out or entrust a third party to carry out, the corresponding actions for the judicial or extrajudicial claim of any payment derived from the Loan, including the constitution or execution of any guarantee including the Committed Guarantees.

#### 15. NOTIFICATIONS

The Parties consent to the formalisation of the Loan electronically and the sending of any notifications to the e-mail address [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com), by this means the provisions of Law 34/2002, of 11 July, on information society services and electronic commerce and Law 22/2007, being applicable. of 11 July, on distance marketing of financial services for consumers.

It is the responsibility of the SPV to reliably communicate any change in the contact details indicated, and until such change is not communicated to the Platform properly, the data currently available will be valid for the accreditation of any notification in relation to this Agreement.

#### 16. VALIDITY OF THE CONTRACT AND SUSPENSIVE CONDITION

This Agreement shall be effective with respect to all Parties on the date of its acceptance, subject to the condition precedent set forth below (the "**Condition Precedent**"):

The Contract will effectively enter into force when the Project Funding Objective is achieved within the established period. At that time, the Platform will inform each of the Parties, for this purpose, of their Committed Contribution and the percentage that it represents of the total Funding Objective. If the Funding Target is not reached, the Contract will be void.

#### 17. GENERAL PROVISIONS

The Platform will inform the other Parties of any applicable regulations that may entail modifications to the Contract, as well as any other modification that should be made for any objective reason, and the changes to be made to the Contract by the Platform and the SPV **must be previously agreed**.

Such modifications will be understood to be accepted by the Investor, if the Investor does not express his opposition in writing within 15 calendar days.

Any other modification of the Agreement requires the express agreement of all the Parties.

The expenses and taxes arising from the granting and execution of the Contract and the operations contemplated therein, including the constitution, modification, cancellation and eventual execution of the Committed Guarantees

will be borne by the SPV.

The Platform, the SPV and the Investors may not assign the rights and obligations arising thereto from the Agreement, unless otherwise established in this document.

For anything not provided for in this Agreement, the provisions of the General Terms and Conditions available on the [www.urbanitae.com](http://www.urbanitae.com) website will apply to the Investor, which the Investor has declared to know and understand and accepts in all their terms.

The Parties consent to the formalisation of the Contract electronically and the sending of any notifications to the [contacto@urbanitae.com](mailto:contacto@urbanitae.com) email address, all in accordance with the applicable regulations for this purpose.

## **18. COMPLAINTS**

The Platform has a Client Defence Regulation detailing the procedures for the submission of complaints and claims by the Investor and the procedures for resolving them. The Platform's Customer Service details through which complaints and claims will be resolved are as follows:

- Customer Service Manager: Ms. Rocío Ábalo Nogueira
- Email: [sac.urbanitae@afincompliance.es](mailto:sac.urbanitae@afincompliance.es)
- Customer Service Phone: +34 91 791 44 28
- Postal address: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

The Platform has the obligation to attend to and resolve complaints and claims submitted by the Investor by any means to this service within two months of their submission. At the end of this period, the Investor may go to the Complaints Service of the National Securities Market Commission.

## **19. LEGISLATION AND JURISDICTION**

This Agreement and the agreement it constitutes shall be governed by the laws of Spain. The Parties expressly submit to the Courts and Tribunals of Madrid Capital for all questions that may arise from the validity, interpretation or compliance of this Agreement.

**ANNEX I**  
**SPECIFIC FINANCING CONDITIONS**

<b>Operation</b>	Senior loan to finance the construction costs to develop a luxury villa in La Urbanización Cortesín nº 37, Casares, Malaga up to a maximum amount of €2,965,000.
<b>Modality</b>	Loan
<b>Principal amount</b>	<b>Loan: Up to €2,965,000</b> Tranche A: 960.000 € Tranche B: Up to €870,000 Tranche C: Up to €1,135,000
<b>Accredited</b>	GLOBAL SARDAUCAN, S.L.
<b>Purpose / Use of Tranche A funds</b>	<p>The use of funds from Tranche A of the loan will be used to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• €776,800 to finance part of the construction costs of the Project</li> <li>• €30,000 to finance advertising and marketing costs of the Project</li> <li>• €153,200 for structuring costs of the Loan including VAT</li> </ul>
<b>Term</b>	24 months with double possible extension of 12 months (24+12) Tranche A: 24+12 Tranche B: 17+12 Tranche C: 10+12
<b>Warranties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• First-rank mortgage on the underlying asset of the financing, with mortgage liability of 150% of the principal amount of the debt. The mortgage must be registered and free of encumbrances of any kind, including call options or similar rights in relation to the asset.</li> <li>• First-rank pledge on the borrowing vehicle's shares.</li> <li>• First-rank pledge without intervention of funds on the project's bank accounts.</li> <li>• <b>Equity Commitment Letter</b> in which the promoter agrees to pay through equity (i) the €174k of outstanding General Costs, (ii) €250k of contingencies contemplated in the Business Plan and (ii) any additional cost overruns not contemplated in the Business Plan.</li> <li>• Irrevocable Mandate to Sell the main asset of the loan to ensure the repayment of the Urbanitae loan:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Definition:</u> Upon the occurrence of (i) any default, (ii) any material breach of the Financing Documents, or (iii) failure to repay the Financing in full plus interest accrued on the agreed maturity date – month 24 – or on the extended maturity date – month 36 (each, a "Sale Mandate Trigger Event").", the Lender may require the Borrower to initiate an orderly process of</li> </ul> </li> </ul>

sale of the secured property (the "**Property**") subject to the following terms:

- Appointment of Sales Agent: Within 5 Business Days of written notice from the Lender, the Borrower shall appoint, on an exclusive and irrevocable basis, the agent or sales intermediary appointed by the Lender to market and sell the Property. The Listing Agent must be selected from a previously agreed list of reputable parties (E&V, Berkshire Hathaway Home Services, Solvilla, Sotheby's, Lucas Fox...) and will join Urbanitae Direct Investments, which will charge a brokerage fee of 5%.
- Valuation and Minimum Sale Price: An updated market valuation of the Property (the "**Appraised Value**") will be carried out within 10 Business Days following the Assumption of Activation of the Sale Mandate by an appraiser approved by the Bank of Spain or certified by RICS with a solid reputation in the market, who will be selected by the Lender from a previously agreed list of suppliers (EY, JLL, CBRE, Gesvalt...). The Borrower authorizes the sale at any price equal to or greater than 80% of the Appraised Value (the "**Minimum Sale Price**" or the "Floor Price"). The Lender may instruct the sales agent to accept any offer in good faith equal to or greater than the Minimum Sale Price without the need for additional consent from the Borrower.
- Process Control: The Lender will have full oversight of the marketing process, timing, negotiation strategy, and buyer selection. The Borrower shall fully cooperate with and provide all access, documentation, information, and disclosures reasonably necessary to complete the sale.
- Costs: All reasonable costs of the sale process (including agent fees, appraisal costs and legal fees) will be borne by the Borrower.
- Application of Funds: The net proceeds of the sale shall be applied (i) first, to the payment of all amounts due to the Lender pursuant to the Financing Documents; (ii) secondly, to any other secured creditor according to its rank; and (iii) subsequently, to the Borrower.
- Lack of Cooperation: In the event of default by the Borrower, the Lender shall be entitled to enforce the guarantee, including extrajudicial notarial enforcement pursuant to Article 129 of the Spanish Mortgage Law, and may exercise any irrevocable power granted by the Borrower for the signing of sales documents and to give instructions to the sales agent.
- Irrevocability: The Mandate to Sell will remain irrevocable as long as there are outstanding amounts under the Financing.

- Pledge on contracts or agreements with third parties related to the development and/or execution of the Project.
- Maintenance of the Guarantees during the life of the loan and impossibility of granting the same or better guarantees in favor of other creditors.
- Any additional corporate loans will need to be subordinated to our debt.
- Cash-sweep for 100% of the cash generated by the sale of the property, intended to amortize the principal and interest of the Urbanitae loan.
- Prohibition of granting the same or better guarantees to any other Lender ("**Negative Pledge**")

<b>Structuring Commission</b>	4.5% on the financing raised (total gross loan amount) + VAT
<b>Extension Commission</b>	1,0%
<b>Interest rate</b>	Tranche A: 11.0% per annum, simple Tranche B: 10.75% per annum, simple Tranche C: 10.5% per annum, simple
<b>Minimum interest duration (make-whole)</b>	Tranche A: Equivalent to 15 months of interest and fees Tranche B: Equivalent to 8 months of interest and fees Tranche C: Equivalent to 6 months of interest and fees
<b>Expenses</b>	Expenses: notary, registry and any other directly related to the formalisation of the loan agreement – including VAT on structuring costs – will be borne by the SPV
<b>Type of depreciation</b>	Principal and interest – 'Bullet', at maturity of the loan
<b>Non-Payment Fee</b>	2,0%
<b>Late Payment Interest</b>	1.5% per month with monthly compounding.
<b>Early Maturity</b>	<p>Early Maturity Clauses: The occurrence of any early redemption events for these types of transactions, including, without limitation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-payment.</li> <li>• Impossibility of registering mortgages within 3 months of closing the transaction.</li> <li>• Impossibility of registering the registration of the New Construction within 3 months after the start of works.</li> <li>• In the event that the Borrower does not contribute the additional Equity agreed during the project in accordance with the established milestones or the additional Equity to be contributed in the event that</li> </ul>

the contingencies exceed those contemplated in the Business Plan in the amount of € 500k.

- Bankruptcy proceedings.
- Existence of mortgage charges or any charge not previously reported.
- Non-payment of taxes, fees, contributions, etc. on the asset.
- Illegality.
- Change of control.
- In the event that any of the statements made by the Borrower are false.
- Issuance of an unfavourable report by the Project Monitor (PM): The issuance by the Project Monitor of any unfavourable report relating to the evolution, execution or status of the project subject to funding. In the event of an unfavourable report being issued, a maximum period of 15 calendar days will be established to correct the aspects indicated. Likewise, in the event of disagreement between the Borrower and the Lender over a Project Monitor report, the borrower may provide a second review report carried out by a company of their choice. The respective report will be financed with the Borrower's own funds.
- Diversion of funds with respect to what is foreseen: The application, in whole or in part, of the loan funds to purposes other than those expressly provided for and authorized in this Agreement.
- Unauthorized cash outflows: The making of any cash outflow from the borrowing corporate vehicle without the prior express written authorization of Urbanitae.

---

**Exclusivity**

- July 31, 2026
-

## ANNEX II

### INDIRECT MANDATE CONTRACT IN FAVOUR OF THE GUARANTEE AGENT

#### On the one hand,

Each of the users registered on the website of the URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L. Platform, in their capacity as investors of the Loan as defined below (the "**Investors**" or the "**Principals**");

#### On the other hand,

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L. (the "**Platform**" or "**Urbanitae**");

#### And, on the other hand,

**PROPTECH SERVICIOS GENERALES, S.L.U.**, a Spanish company, with NIF B13857610 and registered office at Calle Castelló, número 23, 1ª planta, Madrid (the "**Guarantee Agent**" or the "**Agent**").

Hereinafter, the Investor, the Platform and the Collateral Agent shall be referred to jointly as the "**Parties**" and individually, where applicable, as a "**Party**".

The Parties acknowledge that they have sufficient capacity to enter into this indirect mandate agreement (the "**Mandate Agreement**" or the "**Agreement**") and, to that end,

#### THEY STATE

- I. That the Platform, which is authorised as a provider of participatory financing services by the National Securities Market Commission, file number 2023045268 and authorised by licence number 4, is a company that puts in contact a limited number of users, called investors (natural or legal persons) who offer financing in exchange for a monetary return, with users who request financing in their own name to allocate it to a participatory financing project of a real estate type, called promoters.
- II. That the Platform is a "crowdfunding platform" within the meaning of Article 2 of Regulation (EU) 2020/1503 of the European Parliament and of the Council of 7 October 2020 on European crowdfunding service providers for businesses, and amending Regulation (EU) 2017/1129 and Directive (EU) 2019/1937 (the "Regulation (EU) 2020/1503").
- III. That the Platform has presented to the users registered on its website a project by virtue of which the Investors have the opportunity to grant financing to GLOBAL SARDAUCAN, S.L. (the "**Company**") in order to finance the correct execution and marketing of the Project, each of the Investors expressing their interest in participating in it by granting financing in the form of granting a loan in favor of the Platform. of the SPV for the amount equivalent to its corresponding Committed Contribution, resulting in a potential return for each of the Investors via payment of interest and amortization of the aforementioned loan (the "**Loan**" and jointly, together with those corresponding to the other Investors, the "**Loans**").
- IV. That, to this end, each of the Investors signs today, and in unity of act with the present one, through the Platform (as a website) a financing agreement with the Platform and the SPV, with the purpose, among others, of regulating the general terms and conditions applicable to the Loan to be granted by the Investor through the Platform and in favour of the SPV, as well as to the Guarantees committed – as they are defined below – and to grant in favour of the Platform an irrevocable mandate for it to carry out intermediation tasks through the Platform, in relation to the Loan, between the Collateral Agent, the payment institution, the SPV and the Principals (the "**Financing Agreement**").
- V. That, the granting of the Loan by each of the Investors, jointly with the rest of the Investors, will be formalized by means of the corresponding loan agreement signed in a private document between the Investors, represented by the Platform, and the SPV (the "**Loan Agreement**"), being the complete, exact and punctual fulfillment of the obligations contracted by the SPV based on said Guaranteed Loan Agreement (the "**Guaranteed Obligations**"), among others:
  - a. First Rank Real Estate Mortgage (the "**Mortgage**")

Plot no. 37 of the Cortesín Urbanization, Casares, Málaga, with cadastral reference 9908137UF0300N0001BS, on which the Development will be executed in the terms described in Exhibit IV above (the "Mortgage"). The SPV declares that the property in question does not have any charges or encumbrances that have not been previously reported.

Hereinafter, the Mortgage and other guarantees provided for in the Contract from which this annex is based will be called, for the purposes of this contract, as the "**Guarantees**".

- VI.** That it is considered essential for the Investors that the exact and punctual compliance by the SPV with the obligations assumed under the Loan Agreement is guaranteed by the constitution of the Guarantees.
- VII.** That, for its part, the Guarantee Agent is an entity that is professionally and habitually engaged in the provision of fiduciary services in securities issues and the like and has the capacity, means and experience necessary to act as agent and agent for the purposes of the incorporation, conservation, management, administration and, where appropriate, execution of the Guarantees granted as a guarantee of the timely compliance by the SPV with its obligations arising from the Project.
- VIII.** That the Platform and the Guarantee Agent have formalised, prior to the date of this Mandate Agreement, a Framework Agreement establishing the terms of the collaboration of the Guarantee Agent in relation to the acceptance, conservation, management, administration and, where appropriate, execution of guarantees that may be granted by the promoters as a guarantee of the obligations arising from the Projects.
- IX.** That, on the basis of the foregoing, the Parties agree that the Guarantee Agent shall act as an indirect agent of the Principals for the purposes of the Guarantee Agent constituting, managing, administering and, where appropriate, executing the Guarantees in its own name, but acting in any case on behalf of the Principals, for which they agree to sign this Indirect Mandate Agreement in accordance with the following

## **CLAUSES**

### **1. Definitions**

Any terms contained in the Mandate Agreement with an initial capital letter that are not expressly defined herein shall have the meanings given to them in the Financing Agreement.

### **2. Purpose of the Mandate Agreement**

The purpose of the Mandate Contract is:

- (i) the granting by the Investors of an improper or indirect mandate in favour of the Guarantee Agent, under the provisions of Article 1,717 of the Civil Code, which empowers the Agent to, acting in his own name, but on behalf of the Principals, carry out all the necessary actions for the purposes of the valid and effective constitution, conservation, proper management,

administration and, where appropriate, enforcement of the Guarantees, in their capacity as mortgage collateral and joint and several personal guarantee, respectively;

- (ii) the designation and appointment of the Guarantee Agent for the above purposes;
- (iii) the establishment of the rules that will govern the relationship of the Agents with the Principal and the procedure for the making of decisions and execution of instructions by the Representative; y
- (iv) the establishment of the rights and obligations of the Parties in relation to the Contract.

The Mandate Contract is entered into without representation. Consequently, the Agent acts in his own name and assumes the obligations arising from the legal acts entered into on behalf of and in the interest of the Principals.

### **3. Appointment of the Guarantee Agent: acceptance of the assignment**

The Principals appoint the Agent as Guarantee Agent for all actions that may be necessary to carry out in relation to the Guarantees during the term of this Agreement and the Loan Agreement.

The Guarantee Agent expressly accepts this designation by virtue of signing this document, and undertakes to use its best efforts to perform the functions assigned to it in the Agreement in a prudent and diligent manner, always attending to the protection of the interests of the Investors in their capacity as Principals.

### **4. Obligations of the Guarantee Agent**

In relation to the Mandate Agreement, the Guarantee Agent undertakes to:

- (i) To receive from the Platform the precise communications and instructions on any decision, action or authorisation that may have been adopted by the Investors in relation to the Guarantees and to proceed with the execution of any instructions received as a result of such decisions, actions or authorisations, as soon as possible.
- (ii) Execute instructions received as a result of such decisions, actions or authorizations in relation to the Warranties.
- (iii) Accept and subscribe in its own name and for the benefit of the Investors the Guarantees granted by the SPV on the terms that the Investors consider appropriate.
- (iv) To carry out all the necessary actions for the proper constitution of the Guarantees, as well as to grant, without delay, as many public and private documents for the correction, complement or clarification of the Guarantees as may be necessary or convenient for this purpose.
- (v) To carry out all the necessary actions for the proper conservation of the Guarantees in the registry when requested by Urbanitae, at the indication of the Principals.
- (vi) Inform the Platform of the steps taken and the status of the validity of the Guarantees and any other incidents that may occur in relation to the Guarantees throughout the life of the Loan.
- (vii) To exercise the actions for the execution of the Guarantees within the precise period and terms indicated in the instructions issued by the Platform and in accordance with the provisions of the deed or policy of constitution of the aforementioned Guarantees. For these purposes, the Guarantee Agent may hire the law firm, the agency and/or the solicitors indicated by the Platform and any others that it deems appropriate for the correct execution of the Guarantees, subject to the acceptance of the Investors through the Platform.
- (viii) To receive, from the Platform, and in the event of non-compliance with the SPV, the certification of the debit balance or amount due for the purposes of the proper initiation of the procedure for the execution of the Guarantees; as well as collaborate with the Platform and the selected law firm in the granting of the notarial act of settlement of the debit balance, certification

of ownership and encumbrances and/or any other document or act necessary or convenient for the execution of the Guarantees.

- (ix) To inform the Platform on an ongoing basis, so that it in turn keeps the Investors informed, of the status of execution of the Guarantees and of the amount of the net amount that may result from the execution of the Guarantees so that the proceeds of the execution can be distributed among the Investors.
- (x) Follow the instructions of the Platform with regard to the transfer of the proceeds of the foreclosure of the Mortgage in favour of the Investors or third parties, as the case may be; In no case will the direct award of the mortgaged asset(s) proceed.
- (xi) Carry out all the actions that are necessary for the due cancellation of the Guarantees once the Guarantee Agent has been duly notified by the Platform of full compliance with the Guaranteed Obligations and receives the appropriate instructions in this regard, if applicable.
- (xii) Perform all legal acts, sign any document, of any kind, whether public or private, that are necessary or convenient for the correct and punctual fulfillment of the functions entrusted to it by virtue of this Contract.
- (xiii) Receive from the Platform the list of Investors, without the Guarantee Agent having to accept or authorize any type of change in the Investors.

The Collateral Agent assumes no responsibility for the authenticity, accuracy or correctness of the information that, by virtue of the provisions of this Agreement, is sent to it by the Platform or the Investors. Nor does it assume any liability arising from the Platform's failure to comply with any of its obligations in relation to the Loan and to the Investors.

Acceptance of your appointment as Collateral Agent does not imply, either expressly or impliedly, that you warrant or represent to the Principals or any third party that the Loan has been validly subscribed or that the Loan and the Financing Agreement are in accordance with applicable law; the Guarantee Agent is exonerated from any type of liability related to the Loan and the Guarantees.

The Warranty Agent assumes no responsibility for the authenticity, accuracy or correctness of the information that, by virtue of the provisions of this Agreement, is sent to it by the Platform. Nor does it assume any liability arising from the Platform's failure to comply with any of its obligations in relation to the Loan and to the Investors, or for the integrity, validity and effectiveness of the Guarantees granted by the SPV in relation to the Loan.

The Collateral Agent shall not be obliged to take any action in relation to the Loan (except for those related to the execution of the Collateral described in this Agreement, such as the declaration of maturity of the Loan following the instructions of the Investors), but only in relation to the Collateral following the instructions of the Platform for such purposes, in accordance with the decision of the Principals.

The Collateral Agent may refrain from taking any action if the taking of such action, in its opinion based on reasoned legal interpretation, is contrary to any law or would not have the authority to do so under any applicable law or regulation or if any court or other competent authority determines that it does not have the authority to do so. The Guarantee Agent will not be responsible, where appropriate, for the calculation, settlement or payment of the expenses and taxes corresponding to the constitution of the Guarantees, being the Principals who will be responsible in any case for any administrative requirement, payment of quota, interest and penalties that, where appropriate, impose the corresponding authorities for an incorrect calculation or defect of payment or payment after the deadline of the aforementioned tax.

In addition, the Investors shall not claim in any case from the Guarantee Agent any expenses, costs or taxes that have been accrued or will accrue in the future as a result of the creation, maintenance, execution or cancellation of the Guarantees, or in any other way in the exercise of the functions and responsibilities contained in this Agreement.

## **5. Obligations of Principals**

The Principals, in relation to the Mandate Agreement and through the Platform, undertake to:

- (i) Provide the Guarantee Agent, through the Platform, with the information they need in a timely manner, whenever such information is essential for the proper performance of their functions.
- (ii) Ensure that the SPV promptly pays the Guarantee Agent its fees, costs and expenses for the performance of its functions as stipulated in this Agreement.
- (iii) To keep the Guarantee Agent duly informed, through the Platform and in accordance with the instructions received through it, of any circumstances that may have an impact on the Guarantees.
- (iv) Ensure that the SPV duly complies with the obligations assumed in the Loan Agreement in relation to the proper conservation of the asset subject to the Guarantees.
- (v) To provide the Guarantee Agent, through the Platform, with all the necessary documentation and to guarantee compliance with all the requirements necessary for the effective constitution, administration, cancellation and execution, where appropriate, of the Guarantees.
- (vi) Hold the Guarantee Agent harmless for any expense, cost or tax that may be accrued in the exercise of the functions of representation of the Principals set out in this Agreement, as well as for any possible claim that may arise against the Guarantee Agent regarding the integrity, validity and effectiveness of the Guarantees.

## **6. Adoption of Agreements by Constituents**

Any instruction or decision to be taken by the Investors in relation to the Collateral Agent shall be made in accordance with the majorities and other circumstances regulated in the Loan Agreement.

In the event that the Collateral Agent must request the authorisation of the Investors (which may only be granted by the corresponding majority), it will inform the Platform, which in turn will transmit the application to all the Investors in the Project, for the assessment of the application submitted.

Voting will only be open to those natural or legal persons who, at the time of the decision, hold a percentage of the Loan (i.e. who are considered to be "Investor"), and excluding any third party assignee who has acquired a share in one or more of the Loans through channels other than the Platform and this has not been previously notified to Urbanitae at least five (5) business days before the Date of opening of voting.

The voting period will last five (5) Business Days (although it may be extended at the discretion of Urbanitae up to a maximum of fifteen (15) Business Days, on its own initiative or at the request of the Guarantee Agent), after which Urbanitae will communicate, through the Platform, the results of the vote to the Guarantee Agent and the Investors.

Once the Platform notifies the Collateral Agent of the adoption of an agreement by the Investors, the Collateral Agent must refrain from carrying out acts that may contravene such agreement, and must carry out any acts necessary, where appropriate, to allow or promote its implementation.

The agreement adopted by the Investors and communicated by the Platform to the Collateral Agent shall be considered binding in all its effects on the Collateral Agent, as well as on all Investors.

## **7. Application of proceeds from enforcement of Guarantees**

All amounts received by the Guarantee Agent as a result of the execution of the Guarantees and once the tax obligations that may result from their application have been covered, will be applied in accordance with the priority of payments established below:

- (a) payment of the Guarantee Agent's fees;
- (b) payment of the fees of notaries, lawyers, solicitors, managers and other expenses that may have been accrued on the occasion of the execution of the Guarantees, if applicable; default interest on the Loan;
- (c) ordinary interest on the Loan; y

(d) main pending payment by the SPV.

Once all the aforementioned taxes and payments have been covered, any resulting excess will be returned to the SPV.

#### **8. No waiver by the Warranty Agent**

The Collateral Agent may not waive its position as Collateral agent granted and accepted by virtue of this Agreement, nor may it waive its status as a mortgagee in the Collateral until the complete cancellation or completion of the enforcement proceeding thereof.

#### **9. Warranty Agent Fees. Expenses**

For the performance of their duties, the Collateral Agent will receive the fees indicated in the Framework Agreement for the provision of services signed between the Platform and the Collateral Agent.

The Guarantee Agent will not be responsible for any type of expense or tax that may be caused in the performance of his/her duties, including, but not limited to: notary and agency fees, lawyers and solicitors, property registries, stamp duty, etc. courier and burofax, travel expenses for attendance at signings, registrations, hotels outside the province of residence of the Guarantee Agent, etc., all of which must be reimbursed.

For these purposes, the SPV will constitute in favour of the Guarantee Agent a provision of funds that will be calculated in each case according to the characteristics and amount of the Guarantees, and which will be used to satisfy the expenses and taxes mentioned in the previous paragraph. Upon termination of the Contract, once the Guarantees have been cancelled, the Guarantee Agent will return to the SPV through the Platform the remainder of said provision of funds once the aforementioned expenses have been paid.

Both the remuneration and the provision of funds referred to in the previous paragraphs will be paid to the Guarantee Agent prior to the constitution of the Guarantees and will be applied, respectively, to the payment of the fees to be received by the Guarantee Agent throughout the life of the Loan and to meet the costs that may be incurred as a result of the constitution of the Guarantees until their cancellation. modification or execution, if applicable. In the event that once the provision of funds has been applied, amounts to be paid are subtracted, these will be paid by the SPV to the Collateral Agent at the request of the Platform.

#### **10. Duration of the Mandate Contract**

The Contract shall enter into force on the date of its execution by the Parties.

The duration of the Agreement will be extended, either (i) until the full repayment of the Loan by the SPV, in timely compliance with the obligations assumed by it under the Loan Agreement, and the consequent cancellation of the Guarantees; or (ii) in the event of non-compliance with the Secured Obligations, until the completion of the Guarantee enforcement procedure in the event that the Collateral Agent is instructed to proceed with their enforcement.

For the appropriate purposes, it is hereby stated that the termination of the enforcement procedure of one of the two Guarantees will not imply the termination of this Agreement, which will remain in force, as long as one of the Guarantees, or the enforcement procedure thereof, remains in force.

#### **11. Cases of resolution**

This Agreement shall be terminated early, in addition to the cases specifically regulated in other Clauses thereof, in the following cases:

- (i) At any time, by mutual written agreement between the Parties; By the denunciation made in writing by either Party based on a serious breach of any of the obligations assumed by the other Party under this Agreement, without prejudice to the right of the injured Party to opt for the continuation of the Contract and to demand from the other Party the full performance of its obligations, with reparation, in either case, for the damage caused by such non-compliance when it is due to fault or gross negligence. In such a case, the non-compliant Party shall have a period of ten (10) calendar days to remedy such situation. If, after this period, in the opinion of the affected Party, the non-compliant Party has not put an end to its conduct or remedied the cause of its non-compliance, the affected Party may terminate this Agreement with immediate effect, and the affected Party shall also be open to the exercise of any of the legally established actions; y

(ii) Due to the dissolution or liquidation of the Guarantee Agent.

## 12. Obligation to Indemnify

The Platform, the Principals and the SPV shall indemnify and hold harmless and harmless the Guarantee Agent, its partners and the natural persons it appoints as representatives in respect of any claim, action, demand, damage, cost or loss arising (directly or indirectly) or in connection with the provision of its services under the Contract; unless these are due to fraud or gross negligence on the part of the Guarantee Agent.

## 13. Confidentiality

Except as required by law or a judicial authority, neither Party may, at any time, disclose, communicate or disclose to any person or use any information relating to the Agreement or the Warranties (including the subject matter of such agreements) where such information is not generally known to the public at the time of its disclosure to the recipient (the "**Confidential Information**").

All of the foregoing, except in the event that one of the Parties is obliged to disclose any Confidential Information, by requirement of any applicable law or court order, as well as – specifically in the case of the Guarantee Agent – when in execution of this Agreement, it should disclose any Confidential Information.

Except in the cases indicated above, the Confidential Information may not be made known to third parties.

The duty of confidentiality provided for in this clause shall apply, even in the event of termination of the Contract, for a period of two (2) years from the date of effect of termination.

## 14. Protection of Personal Data

In accordance with the provisions of Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data ("**GDPR**") and its concordant regulations, the parties to this Agreement on behalf of each of the Parties, By signing the Contract, they expressly give their consent for the purposes of their Personal Data being processed by the Parties as Data Controllers, in order to be used for the correct development and execution of the relationships that materialize with cause or origin in this Contract, as well as for the management and filing of the documentation related to it.

The Legal Basis for the processing of the Personal Data of the parties involved is, therefore, the maintenance, compliance, development, control and execution of the obligational and/or contractual relationship derived from this Contract.

Likewise, the Personal Data provided will be kept only for as long as it is strictly essential for the sole purpose of ensuring compliance with any legal obligations that, by virtue of this law, may correspond to the Parties, and in any case, during the term of the Contract.

The parties involved, under the terms established in the GDPR and other related regulations, may in any case revoke the consent granted for the processing of their Personal Data, as well as exercise their rights of

access, rectification, deletion, opposition and portability, being aware by signing this document, of the right they have to file any claims with the corresponding supervisory authority.

The parties may exercise the aforementioned rights by contacting the address of each Party that appears in the heading of this Agreement, sending a written request, attaching a photocopy of their ID card, indicating in a visible place "*Ref. Data Protection*".

## **15. Assignment**

The Principals may assign, transfer, substitute or subrogate, in whole or in part, the rights and obligations contracted in this Agreement. Notwithstanding the foregoing, the validity of the assignment will be subject to the registration of the new Investor on the Platform and its communication to the Guarantee Agent, provided that it promotes the appropriate modifications in the documents, both public and private, that have been granted in the exercise of its obligations contracted in this Agreement.

The Guarantee Agent, however, may not assign, transfer, substitute or subrogate, in whole or in part, the rights and obligations contracted in this Agreement without the express written consent of the Platform.

## **16. Miscellaneous**

### **16.1. Modifications**

The Platform will inform the other Parties of any modifications to the Contract that may occur as a result of changes in the applicable regulations or for any other objective reason or that are otherwise considered appropriate or convenient by the Platform.

Such modifications will be understood to be accepted if the Parties do not express their opposition in writing within 15 calendar days from their notification.

It is also indicated that the agreement adopted by the majority of the Investors in the manner provided for in clause 6 above, will bind all of them.

### **16.2. Independent nature of the clauses**

In the event that any provision of this Agreement is held to be void, illegal or unenforceable in any respect, the validity, legality or enforceability of the remaining provisions of this Agreement shall in no way be affected or impaired by such provision. Subject to prior agreement with the Principal, the Agent undertakes to replace the provisions declared null and void or impossible to execute with valid ones, the economic consequences of which are as close as possible to those of the provisions affected by the nullity, illegality or impossibility of execution. To this end, the Agent undertakes to modify this Agreement accordingly.

### **16.3. Actions and non-existence of waiver**

The rights, powers, and remedies set forth in this Agreement are cumulative and are not, and should not be construed as if they were, exclusive of any of the rights, powers, or remedies provided by law.

In no event shall the failure to exercise or delay by the Investor in exercising any of the rights, powers and remedies provided for by this Agreement or by law constitute a waiver of this Agreement. Similarly, no single or partial waiver of such rights shall prevent the subsequent or distinct exercise of such rights, or the exercise of any other rights.

### **16.4. Notifications**

Any communication between the Collateral Agent and the Investors relating to the Contract must be made in writing, and the Collateral Agent must communicate it to the Platform, which in turn must communicate it to the Investor(s), and vice versa.

Communications of a general nature relating to this Mandate and those referring to it as a whole that must take place between the Principals and the Representative, and where appropriate with the SPV, will necessarily be channelled through the Platform, in accordance with the following provisions:

All requests, notifications, notices and communications in general between the Platform and the Guarantee Agent will be made in writing through an interlocutor in each party, to the postal addresses and/or emails indicated for this purpose by each of the parties.

#### **17. Electronic formalisation of the Contract**

The Parties consent to the formalisation of the Contract by electronic means.

#### **18. Applicable law. Jurisdiction**

##### **18.1. Applicable legislation**

The Contract shall be governed by and construed in accordance with Spanish common law, without the application of conflict of law rules.

##### **18.2. Jurisdiction**

The Parties, expressly waiving any other jurisdiction that may correspond to them by law, expressly submit to the jurisdiction of the courts and tribunals of the city of Madrid the resolution of any controversy or claim that may arise with respect to the interpretation or execution of the Contract, including those referring to non-contractual obligations arising from it or related to it.

## ANNEX III. Project



FINCA CORTESIN **Villa-37** CASARES, MÁLAGA



FINCA CORTESIN **Villa-37** CASARES, MÁLAGA

**NUUESTRA EXPERIENCIA GARANTÍA DE CONFIANZA  
OUR EXPERIENCE GUARANTEE OF TRUST**

Con más de 30 años de experiencia en promoción inmobiliaria. Como especialistas en este campo, aseguramos a nuestros clientes calidad, profesionalidad y pasión por los proyectos.

With more than 30 years of experience in real estate development. As specialists in this field, we assure our clients quality, professionalism, and passion for projects.

INFORMACIÓN Y CONTACTO / INFORMATION AND CONTACT

**[www.lsdabiahomes.com](http://www.lsdabiahomes.com)**  
[info@lsdabiahomes.com](mailto:info@lsdabiahomes.com)

UBICACIÓN EXCELENTE, ENTORNO PRIVILEGIADO  
*EXCELLENT LOCATION, PRIVILEGED ENVIRONMENT*





Villa 37

Villa 37, se ubica en Casares (Málaga) en el interior del exclusivo Resort & Golf Finca Cortesin

*Villa 37 is in Casares (Málaga) inside the exclusive Finca Cortesin Resort & Golf.*

## COMUNICACIONES

A 15 minutos de Marbella entre Puerto Banús y Sotogrande. 50 minutos del aeropuerto internacional de Málaga y a 20 minutos del aeropuerto de Gibraltar.

## COMMUNICATIONS

*15 minutes from Marbella between Puerto Banús and Sotogrande. 50 minutes from Malaga international airport and 20 minutes from Gibraltar airport.*

**SUPERFICIE DE 215 HECTAREAS RODEADA DE NATURALEZA**  
*TOTAL AREA OF 215 HECTARES SURROUNDED BY NATURE.*



**SERVICIOS y SEGURIDAD**  
*SERVICES AND SECURITY*

Dispone de sistemas de seguridad y vigilancia, control de acceso y conserjería 24H. Los propietarios pueden disfrutar del SPA, golf, restaurantes, impresionante club de playa, cancha de tenis, pádel, y helipuerto. La privacidad y exclusividad son lo que diferencia a este resort.

*It has security and surveillance systems, access control and 24-hour concierge. Owners can enjoy the SPA, golf, restaurants, impressive beach club, tennis court, paddle tennis, and helipad. Privacy and exclusivity are what set this resort apart.*



# Villa-37

Villa-37 ubicada en primera línea de Golf y con inmejorables vistas, ofrece un concepto de vivienda moderno, refinado y vanguardista.

*Villa 37 - Frontline golf location with unbeatable views. It offers a modern, refined, and avant-garde concept of housing*



TERRAZAS PANORÁMICAS  
*PANORAMIC TERRACES*

Diseñamos unas terrazas modernas y espectaculares  
que se integran con el entorno y su naturaleza

*We design modern and spectacular terraces that integrate  
with the environment and its nature*





El hogar está conformado por elementos que serán capaces de otorgarnos el máximo nivel de confort y seguridad, imprescindible para sentirnos a gusto en nuestros espacios de convivencia.

## SEGURIDAD Y CONFORT *SAFETY AND COMFORT*

*The home is made up of elements that will be able to grant us the maximum level of comfort and security, essential to feel comfortable in our living spaces.*





ZONA SPA, PISCINAS, JACUZZI  
*SPA AREA, POOL, JACUZZI*



GIMNASIO, SALA DE JUEGOS.  
*GYM, AND GAMES ROOM.*



*CHILL-OUT Y ZONA SOLÁRIUM.  
SOLARIUM AREA AND CHILL-OUT*



*TERRAZA CUBIERTA Y BARBACOA  
COVERED TERRACE AND BARBECUE*



VISTA REAL DESDE LA PARCELA  
*REAL VIEW FROM THE PLOT*

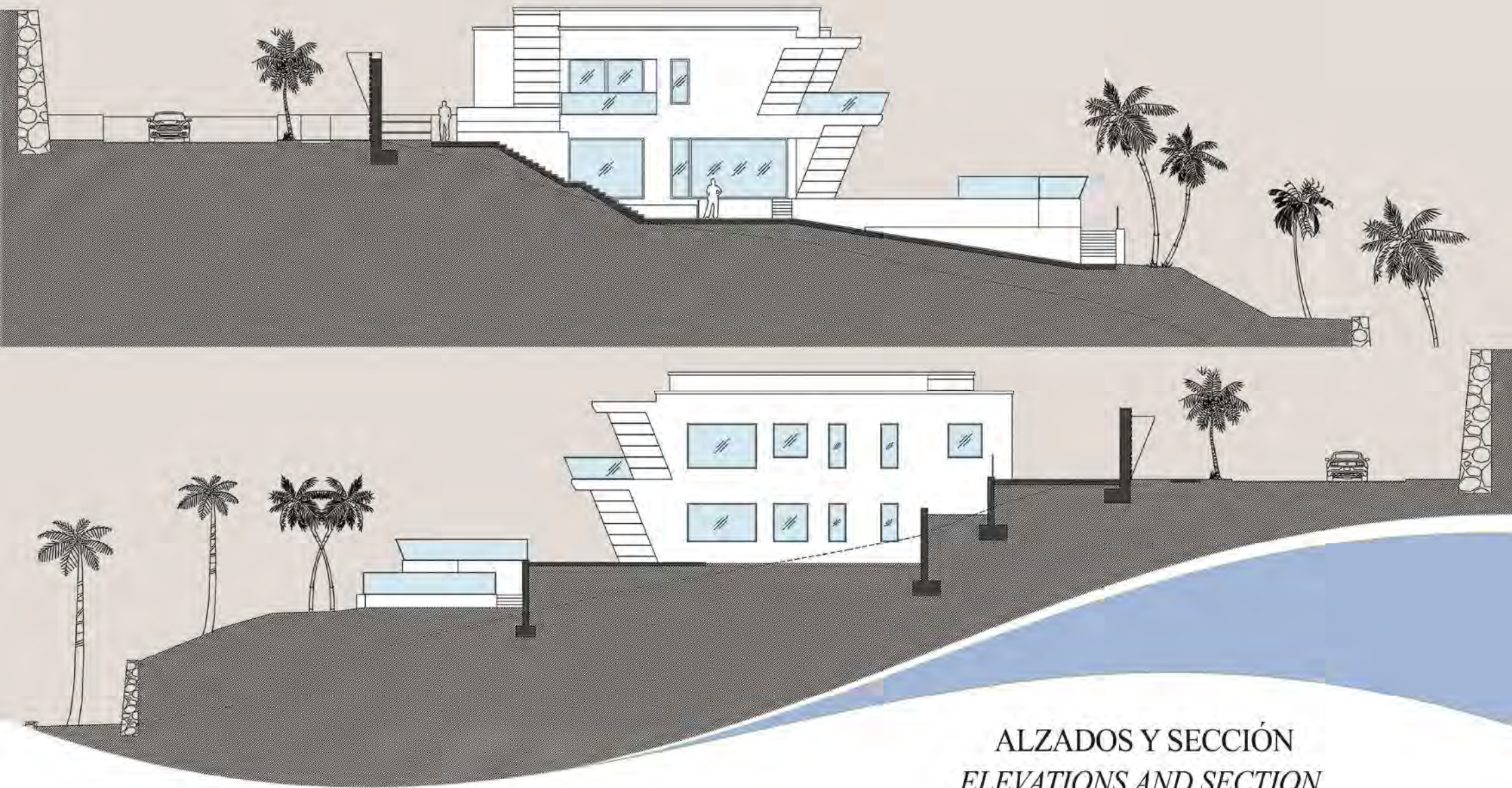




VISTA REAL DESDE LA PARCELA  
*REAL VIEW FROM THE PLOT*







**ALZADOS Y SECCIÓN**  
*ELEVATIONS AND SECTION*

SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA  
 CLOSED BUILT AREA  
 790M<sup>2</sup>

SUPERFICIE PORCHES & TERRAZAS  
 PORCHES & TERRACES AREA  
 132M<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA  
 TOTAL BUILT AREA  
 922M<sup>2</sup>

Piscinas , Jacuzzi, Patio Ingles, Solarium, Chill-out, Acceso  
 Swimming Pools, Jacuzzi, English Patio, Solarium, Chill-out, Access  
 300M<sup>2</sup>

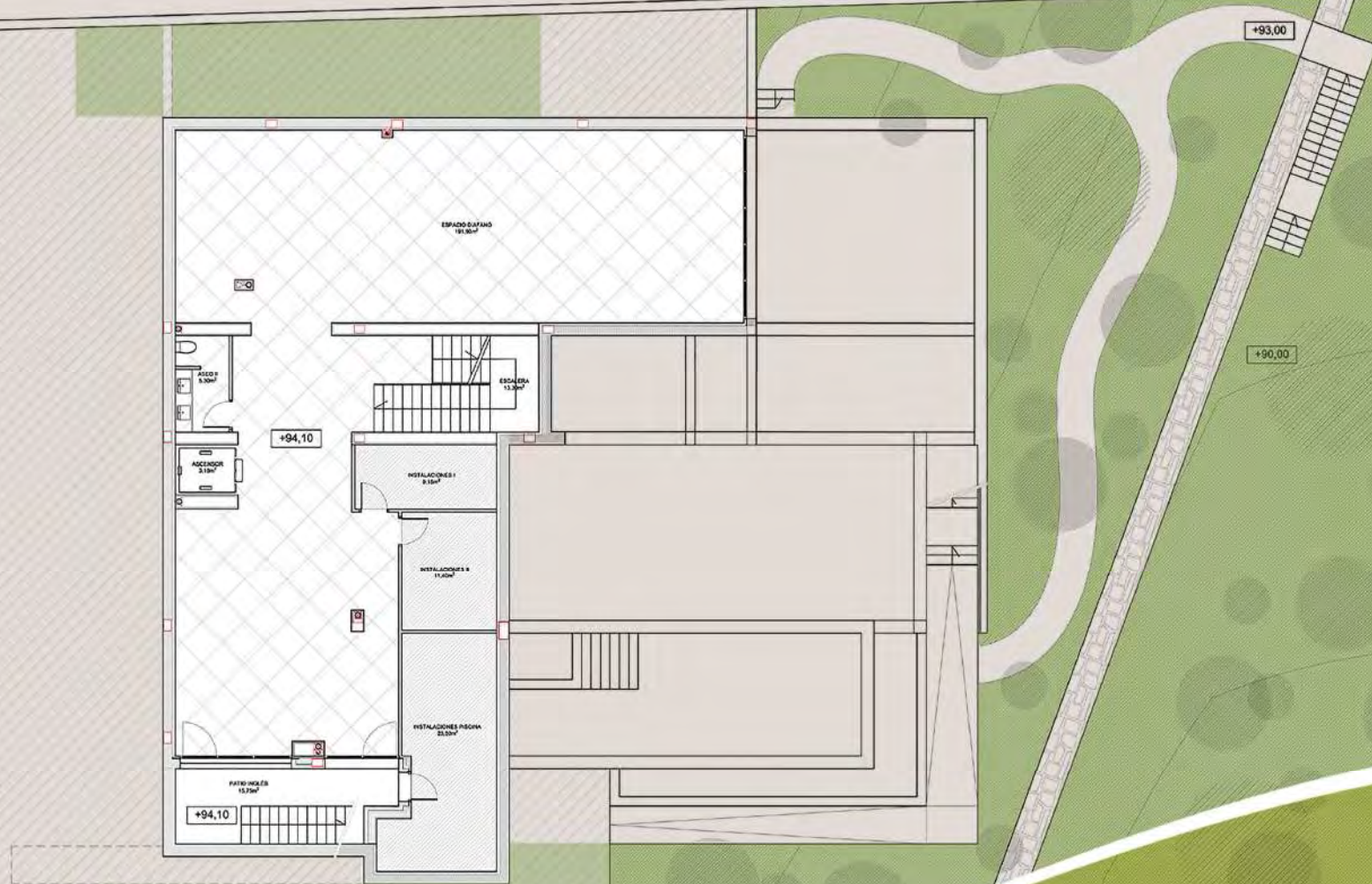


## PLANTA [ NIVEL 0 ] ACCESO LEVEL 0 ACCESS FLOOR

Situada a nivel de la calle. Consta de amplio recibidor, cuatro dormitorios en-suite con baño y vestidor, grandes terrazas, aseo de cortesía, escalera y ascensor. Parking para dos vehículos.

*Located at street level. It consists of a spacious hall, four on-suite bedrooms with bathroom and dressing room, large terraces, courtesy toilet, staircase, and elevator. Parking for two vehicles.*





## PLANTA [ NIVEL -2 ] SÓTANO FLOOR LEVEL -2 BASEMENT

Planta Sótano, se distribuye en: Gimnasio, sauna, vestuarios, zona de juegos, cine, bodega y sala de máquinas.

*Basement floor: it is distributed in gym, sauna, changing rooms, play area, cinema, cellar, and machine room.*

## CUADRO SUPERFICIES M<sup>2</sup>

RESUMEN DE SUPERFICIES	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
PLANTA DE ACCESO	219,9		
PLANTA PRINCIPAL	187,1		
PLANTA SOTANO	257,7		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>664,7</b>	<b>790,6</b>	<b>392,75</b>
EXTERIOR	612,55	132,45	
<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>	<b>1277,25</b>	<b>923,05</b>	<b>392,75</b>

PLANTA DE ACCESO	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
HALL	26,65		
ASCENSOR	3,15		
ESCALERA	16,7		
GARAJE	40,65		
DORMITORIO PRINCIPAL	25,6		
BAÑO PRINCIPAL	15,85		
VESTIDOR	12,9		
LAVANDERIA	2,75		
DISTRIBUIDOR	4,8		
DORMITORIO I	17,25		
DORMITORIO II	18		
DORMITORIO III	16,6		
BAÑO I	7,85		
BAÑO II	5,3		
BAÑO III	5,85		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>219,9</b>	<b>261,2</b>	<b>197,95</b>
TERRAZA I	27	27	
TERRAZA II	40,8	40,8	
TERRAZA III	7,85	7,85	
EXPLANADA ACCESO	86,4		
<b>TOTAL PLANTA DE ACCESO</b>	<b>381,95</b>	<b>336,85</b>	<b>197,95</b>

PLANTA PRINCIPAL	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
DISTRIBUIDOR II	15,9		
ASCENSOR	3,15		
ESCALERA	16,7		
ASEO I	5,2		
SALÓN-ESTAR	79,6		
COCINA-COMEDOR	55,75		
ALMACENAJE	5,4		
OFFICE	5,4		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>187,1</b>	<b>226,75</b>	<b>194,8</b>
SOLARIUM	97,95		
PORCHE I	28,7	28,7	
PORCHE II	28,1	28,1	
CHILL-OUT	55		
PISCINA	38,2		
HIDROMASAJE	6		
JARDINES	180,8		
<b>TOTAL PLANTA PRINCIPAL</b>	<b>621,85</b>	<b>283,55</b>	<b>194,8</b>

PLANTA SOTANO	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
ASCENSOR	3,15		
ESCALERA	13,3		
ASEO II	5,3		
INSTALACIONES I	9,15		
INSTALACIONES II	11,4		
INSTALACIONES PISCINA	23,5		
ESPACIO DIÁFANO	191,9		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>257,7</b>	<b>302,65</b>	<b>-</b>
PATIO INGLES	15,75		
<b>TOTAL PLANTA SOTANO</b>	<b>273,45</b>	<b>302,65</b>	<b>-</b>

## CONTRATO DE FINANCIACIÓN

### DE UNA PARTE

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

### DE OTRA PARTE

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

### DE OTRA PARTE

**GLOBAL SARDAUCAN, S.L.**, domiciliada en calle Viriato número 55, Planta 5, 28010, Madrid (España). Tiene N.I.F. número **B-70895784** y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-819157, Tomo 46664, Folio 20, IRUS 1000444383576 (en adelante, la “**SPV**”).

**Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz** ejerce esta representación en su condición de Administrador Único de la SPV, según Escritura de Nombramiento de Administrador único frente al notario **Don Jose Luis Martínez-Gil Vich** bajo el número de protocolo **1.418**.

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

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

### EXPONEN

- I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.
- II. Que la Plataforma es una “*plataforma de financiación participativa*” en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el “**Reglamento (UE) 2020/1503**”).
- III. Que la SPV es una sociedad de responsabilidad limitada que tienen por objeto social, entre otros, la “*agentes de la propiedad inmobiliaria*” (CNAE 6831).
- IV. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente, los “**Inversores**”), podrá otorgar financiación a la SPV financiar los costes de construcción de una villa de lujo en la Urbanización Cortesín nº 37, Casares, Málaga.
- V. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de financiación a favor de la SPV bajo la forma de otorgamiento de un préstamo con el fin de financiar el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el “**Contrato de Préstamo**”, el “**Préstamo**” y conjuntamente, junto con los correspondientes a los restantes Inversores, los “**Préstamos**”), resultando en un potencial rédito para el Inversor vía abono de intereses y amortización del Préstamo, para lo cual otorga el Inversor en virtud del presente a la Plataforma un mandato para que actúe en su nombre y representación en los términos que más adelante se dirá, sin que en ningún caso la Plataforma actúe como Inversor o Promotor en relación con el mismo.

### ESTIPULACIONES

#### 0. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACUAL

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

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

## 1. OBJETO

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

## 2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

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

“**Aportación Comprometida**” del Inversor, el importe que éste autorice y comprometa, a través de la Plataforma, para financiar el Proyecto mediante el otorgamiento del Préstamo, contribuyendo de ese modo a alcanzar el Objetivo de Financiación.

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

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

- (i) la correspondiente transferencia en favor de la SPV en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez queden constituidas las Garantías Comprometidas, lo que tendrá lugar en el orden de disposición que será acordado por las Partes;
- (ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del contrato de préstamo a suscribir con la SPV, el cual se formalizará en documento privado, así como la administración de los cobros y pagos derivados de dicho contrato de préstamo, en las condiciones y cuantía que el Inversor haya determinado a través de la Plataforma, así como la realización de cuantas funciones de intermediación fueran necesarias a estos efectos; y
- (iii) el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, convenientes o adecuados a los efectos (i) del correcto otorgamiento, ejecución y documentación del Préstamo, así como (ii) para ejecutar y hacer uso de las Garantías Comprometidas – tal y como éstas se definen posteriormente – en caso de incumplimiento de la SPV de sus obligaciones de pago en los términos de este Contrato (incluyendo (a) la eventual cesión, por parte de los Inversores, de su posición contractual en el contrato de Préstamo en favor de un tercero previamente determinado por la Plataforma, o (b) la intervención de ésta en nombre propio y en representación de los Inversores, para llevar a cabo o encargar a un tercero que lleve a cabo, cualquier acción relacionada con la

reclamación de cualquier pago, o la constitución o ejecución de cualquier garantía del Préstamo). En relación con ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma.

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

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

El órgano de administración de la SPV adopta la forma de Administrador Único, cargos que ostenta Aitor-Fernando Gaztelu Hernaiz.

Los anteriores órganos de administración se denominarán individualmente, el “**Órgano de Administración**”.

### **4. POLÍTICA DE GASTOS**

Con cargo al Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a la SPV para proceder a la financiación de los trabajos de construcción del proyecto identificado en el Expositivo IV por el precio y con las limitaciones descritas en la página web de la Plataforma.

Asimismo, los siguientes gastos serán soportados por la SPV con cargo al Objetivo de Financiación: los gastos de notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo o constitución de las correspondientes garantías.

### **5. PROHIBICIÓN DE REALIZAR DISTRIBUCIONES POR LA SPV**

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

### **6. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LA SPV**

La SPV se obliga frente a los Inversores a que el Objetivo de Financiación se destine exclusivamente al fin previsto en el presente Contrato.

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

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

Asimismo, la Plataforma, entre sus obligaciones previstas en el artículo 23.8 del Reglamento (UE) 2020/1503, informará inmediatamente al Inversor de cualquier cambio sustancial en la información que le haya sido transmitida en relación con el Proyecto, proporcionada tanto en la web de la Plataforma como en el presente Contrato.

A dichos efectos, se entenderá por cambio sustancial de la información aquella que, no teniendo impacto en la rentabilidad del Proyecto, siempre que no perjudique su viabilidad ni suponga una alteración en detrimento del Inversor, afecte a la estructura de control de las sociedades intervinientes en el mismo, incluso cuando dicha modificación suponga un cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

A estos efectos, la Plataforma se reserva el derecho a realizar en nombre del Inversor los cambios estructurales en el Proyecto que sean precisos en aras de optimizarlo, debiendo informar de cualquier cambio en el espacio creado para cada Inversor del Proyecto en la web de Plataforma, proporcionando un documento de seguimiento del Proyecto donde se explique cómo se va a estructurar finalmente la operación.

## 8. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SPV

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

## 9. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON LA SPV

La SPV es una sociedad de nacionalidad española, válidamente existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario Don Ignacio Martínez-Gil Vich, a fecha 15 de marzo de 2024, bajo el número de su protocolo 1.418, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-819157, Tomo 46664, Folio 20, IRUS 1000444383576.

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

## 10. OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMO A FAVOR DE LA SPV. CONDICIONES GENERALES

### 10.1. Préstamo

La Aportación Comprometida destinada al otorgamiento del Préstamo en favor de la SPV se regirá por los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato y en las Condiciones Particulares que se anexan al presente documento como **Anexo I**.

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

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

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

El otorgamiento del Préstamo se formalizará con la SPV por parte del Inversor, representado por la Plataforma de conformidad con el mandato irrevocable concedido en la Estipulación 2 anterior, en documento privado.

### 10.2. Destino y finalidad del Préstamo

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

El Préstamo se entenderá otorgado en el momento de la puesta a disposición de los Préstamos en favor de la SPV una vez cumplida la Condición Suspensiva, quedando por tanto desde ese mismo momento la SPV obligado a reembolsar

las cantidades debidas en concepto de principal, a abonar cuantos intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como al cumplimiento de los demás compromisos a su cargo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La SPV podrá reembolsar de forma anticipada el total del importe del Préstamo, con independencia de que coincida ésta o no con la finalización del Período de Interés y previo aviso a la Plataforma de al menos veinte (20) días

naturales. La amortización anticipada incluirá, junto con el principal objeto de amortización, la totalidad de los intereses que se hubieren devengado hasta la fecha de la amortización anticipada que en caso de amortizarse con anterioridad al mes 15, deberá incluir en todo caso el importe de los intereses devengados en ese período de tiempo. La SPV no abonará comisión alguna por la amortización anticipada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **10.10. Obligaciones de la SPV**

En relación con el Préstamo, la SPV se obliga a:

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

justificativos solicitados.

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

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

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

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

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

Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, la SPV otorgará las siguientes Garantías Comprometidas, que se otorgarán en unidad de acto con la suscripción del Contrato de Préstamo, con el fin de asegurar el completo y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas asumidas por la SPV en los términos previstos en este Contrato:

- Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo
- Prenda de primer rango sobre las participaciones del vehículo prestatario.
- Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del proyecto.
- Mandato de Venta del activo principal del préstamo para asegurar el repago del préstamo de Urbanitae. Este mandato se activará tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los intereses devengados en la fecha de vencimiento acordada — mes 24 — o en la primera fecha de vencimiento extendida — mes 30 — (cada uno, un “Supuesto de Activación del Mandato de Venta”), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la “Propiedad”)
- Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto.
- Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.
- Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.
- Barrido de caja (‘cash-sweep’) por el 100% de la caja generada por la venta de la vivienda, destinado a amortizar el principal e intereses del préstamo de Urbanitae.
- Prohibición de otorgar las mismas garantías o mejores a cualquier otro Prestamista (“Negative Pledge”)

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

La SPV, en garantía del completo y puntual cumplimiento de sus Obligaciones Garantizadas, se obliga a otorgar derecho real de hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre la siguiente finca registral:

- Parcela nº 37 de la Urbanización Cortesín, Casares, Málaga, con referencia catastral

9908137UF0300N0001BS, sobre la cual se ejecutará la Promoción en los términos descritos en el **Exponen IV** anterior (la “**Hipoteca**”). La SPV declara que la finca referida no presenta cargas ni gravámenes no informadas previamente.

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

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

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

#### **10.13. Cesión del Préstamo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Comisión por proyecto:** Una vez finalizada la campaña de financiación, la SPV deberá pagar a la Plataforma la comisión por proyecto indicada en las Condiciones Particulares, cuyo cálculo se realiza sobre el Objetivo de Financiación, incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda. La comisión por proyecto de cada Préstamo se deducirá una sola vez del total de fondos del Préstamo antes de la puesta a disposición de los fondos a favor de la SPV.
- Cualesquiera **otras tarifas o gastos imputables** a la SPV por parte de la Plataforma o cualquier Agencia de Cobro de Impagados contratada por la Plataforma en relación con los Préstamos, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos de investigación, Agencia de Cobro de Impagados, gastos derivados de prórrogas del presente Contrato o del contrato en virtud del cual resulte formalizado el Préstamo, si los hubiese, así como cualquier otro en que se incurra por obtención de informes necesarios para su concesión, reclamación investigación de bienes o sus cargas, gestión de cobro, consultas registrales, obtención de certificados de notarios y requerimientos por vía notarial, postal, telegráfica, burofax o análogos, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora

vencida.

Asimismo, correrán a cuenta de la SPV:

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

### **13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN**

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

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

### **14. RECLAMACIÓN JUDICIAL**

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del Contrato y del consiguiente vencimiento anticipado del mismo, la Plataforma podrá transmitir, en nombre y representación de cada uno de los Inversores, la posición contractual de los Inversores en los Préstamos a un tercero, sea esta una persona física o jurídica, incluso con el fin de ejecutar las Garantías Comprometidas o reclamar la deuda correspondiente mediante la interposición de las acciones que se deriven del presente Contrato. Para ello, la Plataforma podrá derivar la reclamación judicial a la agencia de cobro de impagados con la que llegue a un acuerdo para el reclamo de los pagos debidos vinculados a su Préstamo.

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

### **15. NOTIFICACIONES**

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

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

## 16. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

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

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

## 17. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

## 18. RECLAMACIONES

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

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

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

## **19. LEGISLACIÓN Y FUERO**

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

**ANEXO I**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE FINANCIACIÓN**

<b>Operación</b>	Préstamo Senior destinado a financiar los costes de construcción para desarrollar una villa de lujo en La Urbanización Cortesín nº 37, Casares, Málaga hasta un importe máximo de 2.965.000 €.
<b>Modalidad</b>	Préstamo
<b>Importe del principal</b>	<b>Préstamo: Hasta 2.965.000 €</b> Tramo A: 960.000 € Tramo B: Hasta 870.000 € Tramo C: Hasta 1.135.000 €
<b>Acreditado</b>	GLOBAL SARDAUCAN, S.L.
<b>Finalidad / Uso de fondos Tramo A</b>	<p>El uso de fondos del Tramo A del préstamo irá destinado a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 776.800 € para financiar parte de los costes de obra del Proyecto</li> <li>• 30.000 € para financiar costes de publicidad y marketing del Proyecto</li> <li>• 153.200 € para costes de estructuración del Préstamo incluyendo IVA</li> </ul>
<b>Plazo</b>	<p>24 meses con doble posible extensión de 12 meses (24+12)</p> <p style="text-align: center;">Tramo A: 24+12 Tramo B: 17+12 Tramo C: 10+12</p>
<b>Garantías</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo.</li> <li>• Prenda de primer rango sobre las participaciones del vehículo prestatario.</li> <li>• Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del proyecto.</li> <li>• Carta de compromiso de capital ("<b>Equity Commitment Letter</b>") en la que el promotor se compromete a abonar mediante fondos propios (i) los € 174k de Costes Generales pendientes, (ii) € 250k de contingencias contempladas en el Plan de Negocio y (iii) todo sobrecoste adicional no contemplado en el Plan de Negocio.</li> <li>• Mandato Irrevocable de Venta del activo principal del préstamo para asegurar el repago del préstamo de Urbanitae: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Definición:</u> Tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los</li> </ul> </li> </ul>

intereses devengados en la fecha de vencimiento acordada – mes 24 –, o en la fecha de vencimiento extendida – mes 36 (cada uno, un “**Supuesto de Activación del Mandato de Venta**”), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la “**Propiedad**”) conforme a los siguientes términos:

- Nombramiento del Agente de Venta: Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la notificación escrita del Prestamista, el Prestatario deberá nombrar, con carácter exclusivo e irrevocable, al agente o intermediario de ventas designado por el Prestamista para comercializar y vender la Propiedad. El Agente de Venta deberá seleccionarse de una lista previamente acordada de partes de reconocido prestigio (E&V, Berkshire Hathaway Home Services, Solvilla, Sotheby's, Lucas Fox...) y se incorporará a Urbanitae Direct Investments, que cobrará una comisión de intermediación del 5%.
- Valoración y Precio Mínimo de Venta: Se realizará una valoración de mercado actualizada de la Propiedad (el “**Valor de Tasación**”) dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al Supuesto de Activación del Mandato de Venta por un tasador aprobado por el Banco de España o certificado por RICS con sólida reputación en el mercado, que será seleccionado por el Prestamista de una lista previamente acordada de proveedores (EY, JLL, CBRE, Gesvalt...). El Prestatario autoriza la venta a cualquier precio igual o superior al 80% del Valor de Tasación (el “**Precio Mínimo de Venta**” o el “Precio Suelo”). El Prestamista podrá instruir al agente de ventas para aceptar cualquier oferta de buena fe igual o superior al Precio Mínimo de Venta sin necesidad de consentimiento adicional del Prestatario.
- Control del Proceso: El Prestamista tendrá plena supervisión del proceso de comercialización, los plazos, la estrategia de negociación y la selección del comprador. El Prestatario deberá cooperar plenamente y proporcionar todo el acceso, documentación, información y divulgaciones razonablemente necesarias para completar la venta.
- Costes: Todos los costes razonables del proceso de venta (incluyendo honorarios del agente, costes de tasación y honorarios legales) serán asumidos por el Prestatario.
- Aplicación de los Fondos: El producto neto de la venta se aplicará (i) en primer lugar, al pago de todas las cantidades adeudadas al Prestamista conforme a los Documentos de Financiación; (ii) en segundo lugar, a cualquier otro acreedor con garantía conforme a su rango; y (iii) posteriormente, al Prestatario.

- Falta de Cooperación: En caso de incumplimiento por parte del Prestatario, el Prestamista tendrá derecho a ejecutar la garantía, incluida la ejecución extrajudicial notarial conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria española, y podrá ejercer cualquier poder irrevocable otorgado por el Prestatario para la firma de documentos de venta y para impartir instrucciones al agente de ventas.
- Irrevocabilidad: El Mandato de Venta permanecerá irrevocable mientras existan cantidades pendientes bajo la Financiación.
- Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto.
- Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.
- Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.
- Barrido de caja ('cash-sweep') por el 100% de la caja generada por la venta de la vivienda, destinado a amortizar el principal e intereses del préstamo de Urbanitae.
- Prohibición de otorgar las mismas garantías o mejores a cualquier otro Prestamista ("**Negative Pledge**")

<b>Comisión de Estructuración</b>	4,5% sobre la financiación captada (importe del préstamo bruto total) + IVA
<b>Comisión de Extensión</b>	1,0%
<b>Tipo de interés</b>	Tramo A: 11,0% anual, simple Tramo B: 10,75% anual, simple Tramo C: 10,5% anual, simple
<b>Duración mínima de los intereses (make-whole)</b>	Tramo A: Equivalente a 15 meses de intereses y comisiones Tramo B: Equivalente a 8 meses de intereses y comisiones Tramo C: Equivalente a 6 meses de intereses y comisiones
<b>Gastos</b>	Gastos: notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo – incluyendo el IVA de los costes de estructuración – serán asumidos por la SPV
<b>Tipo de amortización</b>	Principal e intereses – 'Bullet', al vencimiento del préstamo
<b>Comisión de Impago</b>	2,0%
<b>Interés de Demora</b>	1,5% mensual con capitalización mensual.

Cláusulas de vencimiento anticipado: la ocurrencia de cualesquiera eventos de amortización anticipada para este tipo de transacciones, incluyendo, sin límite:

- Impago.
- Imposibilidad de registrar las hipotecas en los 3 meses siguientes al cierre de la operación.
- Imposibilidad de registrar la inscripción de la Obra Nueva en un plazo de 3 meses tras el inicio de obras.
- En el caso en el que el Prestatario no contribuya el Equity adicional acordado durante el proyecto de acuerdo con los hitos establecidos o el Equity adicional a aportar en caso de que las contingencias excedan las contempladas en el Plan de Negocio por importe de € 500k.
- Concurso de acreedores.
- Existencia de cargas hipotecarias o cualquier carga no informada previamente.
- Impago de impuestos, tasas, contribuciones, etc. sobre el activo.
- Ilegalidad.
- Cambio de control.
- En el caso de que resulten falsas cualquiera de las manifestaciones llevadas a cabo por el Prestatario.
- Emisión de informe desfavorable por parte del Project Monitor (PM): La emisión por el Project Monitor de cualquier informe desfavorable relativo a la evolución, ejecución o situación del proyecto objeto de financiación. En caso de emitirse un informe desfavorable, se establecerá un plazo máximo de 15 días naturales para subsanar los aspectos indicados. Asimismo, en caso de desacuerdo entre Prestatario y Prestamista por un informe del Project Monitor, el prestatario podrá aportar, un segundo informe de revisión realizado por una empresa de su elección. El respectivo informe será financiado mediante fondos propios del Prestatario.
- Desvío de fondos respecto de lo previsto: La aplicación, total o parcial, de los fondos del préstamo a fines distintos de los expresamente previstos y autorizados en el presente Contrato.
- Salidas de caja no autorizadas: La realización de cualquier salida de caja del vehículo societario prestatario sin la previa autorización expresa y por escrito de Urbanitae.

**Vencimiento  
Anticipado**

---

**Exclusividad**

- 31 de julio de 2026
-

## ANEXO II

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

#### De una parte,

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

#### De otra parte,

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

#### Y, de otra parte,

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

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

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

### EXPONEN

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

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

Parcela nº 37 de la Urbanización Cortesín, Casares, Málaga, con referencia catastral 9908137UF0300N0001BS, sobre la cual se ejecutará la Promoción en los términos descritos en el Exponen IV anterior (la “Hipoteca”). La SPV declara que la finca referida no presenta cargas ni gravámenes no informadas previamente.

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

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

## CLÁUSULAS

### 1. Definiciones

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

### 2. Objeto del Contrato de Mandato

El Contrato de Mandato tiene por objeto:

- (i) el otorgamiento por parte de los Inversores de un mandato impropio o indirecto en favor del Agente de Garantías, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.717 del Código Civil, que faculta al Mandatario para, actuando en su propio nombre, pero por cuenta de los Mandantes, llevar a cabo todas las actuaciones precisas a los efectos de la válida y efectiva constitución, conservación, adecuada gestión,

administración y, en su caso, ejecución de las Garantías, en su condición de garantía real hipotecaria y de garantía personal solidaria, respectivamente;

- (ii) la designación y nombramiento del Agente de Garantías a los efectos anteriores;
- (iii) el establecimiento de las normas que habrán de regir la relación de los Mandatarios con el Mandante y el procedimiento para la toma de decisiones y ejecución de instrucciones por parte del Mandatario; y
- (iv) el establecimiento de los derechos y obligaciones de las Partes en relación con el Contrato.

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

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

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

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

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

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

- (i) Recibir de la Plataforma las comunicaciones e instrucciones precisas sobre cualquier decisión, acción o autorización que hubiera sido adoptada por los Inversores en relación con las Garantías y proceder a la ejecución de cualesquiera instrucciones recibidas como consecuencia de tales decisiones, acciones o autorizaciones, a la mayor brevedad posible.
- (ii) Ejecutar las instrucciones recibidas como consecuencia de tales decisiones, acciones o autorizaciones en relación con las Garantías.
- (iii) Aceptar y suscribir en su propio nombre y en beneficio de los Inversores las Garantías otorgadas por la SPV en los términos que los Inversores consideren oportunos.
- (iv) Realizar todas las actuaciones necesarias para la debida constitución de las Garantías, así como otorgar, sin dilación alguna, cuantos documentos públicos y privados de subsanación, complemento o aclaración de las Garantías fueran necesarios o convenientes a tal fin.
- (v) Realizar todas las actuaciones precisas para la adecuada conservación registral de las Garantías cuando así se lo solicite Urbanitae, por indicación de los Mandantes.
- (vi) Informar a la Plataforma de las gestiones realizadas y estado de la vigencia de las Garantías y de cualesquiera otras incidencias que pudieran producirse en relación con las Garantías durante toda la vida del Préstamo.
- (vii) Ejercitar las acciones de ejecución de las Garantías en el plazo y términos precisos que indiquen las instrucciones emitidas por parte de la Plataforma y de conformidad con lo pactado en la escritura o póliza de constitución de las mencionadas Garantías. A estos efectos, el Agente de Garantías podrá contratar el despacho de abogados, la gestoría y/o los procuradores que le indique la Plataforma y cualesquiera otros que considere convenientes para la correcta ejecución de las Garantías, previa aceptación de los Inversores a través de la Plataforma.
- (viii) Recibir, por parte de la Plataforma, y en el caso de incumplimiento de la SPV, la certificación del saldo deudor o cantidad exigible a los efectos de la adecuada iniciación del procedimiento de ejecución de las Garantías; así como colaborar con la Plataforma y el despacho de abogados seleccionado en el otorgamiento del acta notarial de liquidación del saldo deudor, certificación

de dominio y cargas y/o de cualquier otro documento o acto preciso o conveniente para la ejecución de las Garantías.

- (ix) Informar adecuadamente de manera constante a la Plataforma, para que esta a su vez mantenga informados a los Inversores, del estado de ejecución de las Garantías y de la cantidad a la que asciende del importe líquido que pudiera resultar de la ejecución de las Garantías para que se proceda a la distribución entre los Inversores del producto de la ejecución.
- (x) Seguir las instrucciones de la Plataforma en lo que se refiere a la cesión del producto de la ejecución de la Hipoteca a favor de los Inversores o de terceros en su caso; en ningún caso procederá la adjudicación directa del/de los activos hipotecados.
- (xi) Realizar todas las actuaciones que resulten precisas para la debida cancelación de las Garantías una vez le haya sido comunicada debidamente al Agente de Garantías por la Plataforma el íntegro cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas y reciba las oportunas instrucciones al respecto, en su caso.
- (xii) Realizar todos los actos jurídicos, suscribir cualquier documento, de cualquier índole, ya sea este público o privado, que sean necesarios o convenientes para el correcto y puntual cumplimiento de las funciones que le han sido encomendadas en virtud de este Contrato.
- (xiii) Recibir por parte de la Plataforma el listado de Inversores, sin que el Agente de Garantías tenga que aceptar o autorizar cualquier tipo de cambio en los Inversores.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Facilitar puntualmente al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, la información que precise siempre que dicha información resulte imprescindible para el adecuado desempeño de sus funciones.
- (ii) Garantizar que la SPV abone puntualmente al Agente de Garantías sus honorarios, costes y gastos por el ejercicio de sus funciones según lo estipulado en este Contrato.
- (iii) Mantener debidamente informado al Agente de Garantías, a través de la Plataforma y conforme a las instrucciones recibidas a través de ésta, de cualesquiera circunstancias que pudieran tener incidencia en las Garantías.
- (iv) Velar por que la SPV cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la adecuada conservación del activo objeto de las Garantías.
- (v) Facilitar al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, cuanta documentación precise y garantizar el cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios para la efectiva constitución, administración, cancelación y ejecución, en su caso, de las Garantías.
- (vi) Mantener indemne al Agente de Garantías por cualquier gasto, coste o tributo que se devengue en el ejercicio de las funciones de representación de los Mandantes recogidas en este Contrato, así como de cualquier eventual reclamación que pudiera derivarse frente al Agente de Garantías relativa a la integridad, validez y eficacia de las Garantías.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) pago de los honorarios del Agente de Garantías;
- (b) pago de los honorarios de notarios, abogados, procuradores, gestores y otros gastos que se hubieran podido

devengar con ocasión de la ejecución de las Garantías, en su caso; intereses moratorios del Préstamo;

- (c) intereses ordinarios del Préstamo; y
- (d) principal pendiente de abono por la SPV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. Supuestos de resolución**

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

- (i) En cualquier momento, por mutuo acuerdo por escrito entre las Partes; Por la denuncia formulada por escrito por cualquiera de las Partes basada en el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra Parte en virtud del presente Contrato, sin perjuicio del derecho de la Parte perjudicada de optar

por la continuación del Contrato y exigir de la otra el íntegro cumplimiento de sus obligaciones, con reparación, en cualquiera de ambos casos, del perjuicio causado por tal incumplimiento cuando este se deba a culpa o negligencia grave. En tal supuesto, la Parte incumplidora dispondrá de un plazo de diez (10) días naturales para remediar dicha situación. Si transcurrido dicho plazo, a juicio de la Parte afectada, la Parte incumplidora no hubiese puesto fin a su conducta o remediado la causa de su incumplimiento, la Parte afectada podrá resolver con efectos inmediatos el presente Contrato quedando asimismo abiertas para la Parte afectada el ejercicio de cualquiera de las acciones legalmente establecidas; y

(ii) Por disolución o liquidación del Agente de Garantías.

## 12. Obligación de Indemnizar

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

## 13. Confidencialidad

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

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

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

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

## 14. Protección de Datos de Carácter Personal

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

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

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

Los intervinientes, en los términos establecidos en el RGPD y demás normativa concordante, podrán en todo caso revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus Datos Personales, así como ejercer sus derechos de

acceso, rectificación, supresión, oposición y portabilidad, tomando conocimiento en virtud de la firma del presente, del derecho que ostentan a presentar cualesquiera reclamaciones ante la correspondiente autoridad de control.

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

## **15. Cesión**

Los Mandantes podrán ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones contraídos en este Contrato. No obstante, lo anterior, la validez de la cesión quedará supeditada al registro del nuevo Inversor en la Plataforma y su comunicación al Agente de Garantías, con tal de que promueva las modificaciones oportunas en los documentos, tanto públicos como privados, que se hubieran otorgado en el ejercicio de sus obligaciones contraídas en este Contrato.

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

## **16. Miscelánea**

### **16.1. Modificaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **16.4. Notificaciones**

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

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

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

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

Las Partes consienten la formalización del Contrato por vía electrónica.

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

### **18.1. Legislación aplicable**

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

### **18.2. Fuero**

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

## **ANEXO III. Proyecto**



FINCA CORTESIN **Villa-37** CASARES, MÁLAGA



FINCA CORTESIN **Villa-37** CASARES, MÁLAGA

**NUUESTRA EXPERIENCIA GARANTÍA DE CONFIANZA  
OUR EXPERIENCE GUARANTEE OF TRUST**

Con más de 30 años de experiencia en promoción inmobiliaria. Como especialistas en este campo, aseguramos a nuestros clientes calidad, profesionalidad y pasión por los proyectos.

With more than 30 years of experience in real estate development. As specialists in this field, we assure our clients quality, professionalism, and passion for projects.

INFORMACIÓN Y CONTACTO / INFORMATION AND CONTACT

**[www.lsdabiahomes.com](http://www.lsdabiahomes.com)**  
[info@lsdabiahomes.com](mailto:info@lsdabiahomes.com)

UBICACIÓN EXCELENTE, ENTORNO PRIVILEGIADO  
*EXCELLENT LOCATION, PRIVILEGED ENVIRONMENT*





Villa 37

## COMUNICACIONES

A 15 minutos de Marbella entre Puerto Banús y Sotogrande. 50 minutos del aeropuerto internacional de Málaga y a 20 minutos del aeropuerto de Gibraltar.

## COMMUNICATIONS

15 minutes from Marbella between Puerto Banús and Sotogrande. 50 minutes from Malaga international airport and 20 minutes from Gibraltar airport.

Villa 37, se ubica en Casares (Málaga) en el interior del exclusivo Resort & Golf Finca Cortesin

Villa 37 is in Casares (Málaga) inside the exclusive Finca Cortesin Resort & Golf.

**SUPERFICIE DE 215 HECTAREAS RODEADA DE NATURALEZA**  
*TOTAL AREA OF 215 HECTARES SURROUNDED BY NATURE.*



**SERVICIOS y SEGURIDAD**  
*SERVICES AND SECURITY*

Dispone de sistemas de seguridad y vigilancia, control de acceso y conserjería 24H. Los propietarios pueden disfrutar del SPA, golf, restaurantes, impresionante club de playa, cancha de tenis, pádel, y helipuerto. La privacidad y exclusividad son lo que diferencia a este resort.

*It has security and surveillance systems, access control and 24-hour concierge. Owners can enjoy the SPA, golf, restaurants, impressive beach club, tennis court, paddle tennis, and helipad. Privacy and exclusivity are what set this resort apart.*



# Villa-37

Villa-37 ubicada en primera línea de Golf y con inmejorables vistas, ofrece un concepto de vivienda moderno, refinado y vanguardista.

*Villa 37 - Frontline golf location with unbeatable views. It offers a modern, refined, and avant-garde concept of housing*



TERRAZAS PANORÁMICAS  
*PANORAMIC TERRACES*

Diseñamos unas terrazas modernas y espectaculares  
que se integran con el entorno y su naturaleza

*We design modern and spectacular terraces that integrate  
with the environment and its nature*





El hogar está conformado por elementos que serán capaces de otorgarnos el máximo nivel de confort y seguridad, imprescindible para sentirnos a gusto en nuestros espacios de convivencia.

## SEGURIDAD Y CONFORT *SAFETY AND COMFORT*

*The home is made up of elements that will be able to grant us the maximum level of comfort and security, essential to feel comfortable in our living spaces.*





ZONA SPA, PISCINAS, JACUZZI  
*SPA AREA, POOL, JACUZZI*



GIMNASIO, SALA DE JUEGOS.  
*GYM, AND GAMES ROOM.*



*CHILL-OUT Y ZONA SOLÁRIUM.  
SOLARIUM AREA AND CHILL-OUT*



*TERRAZA CUBIERTA Y BARBACOA  
COVERED TERRACE AND BARBECUE*



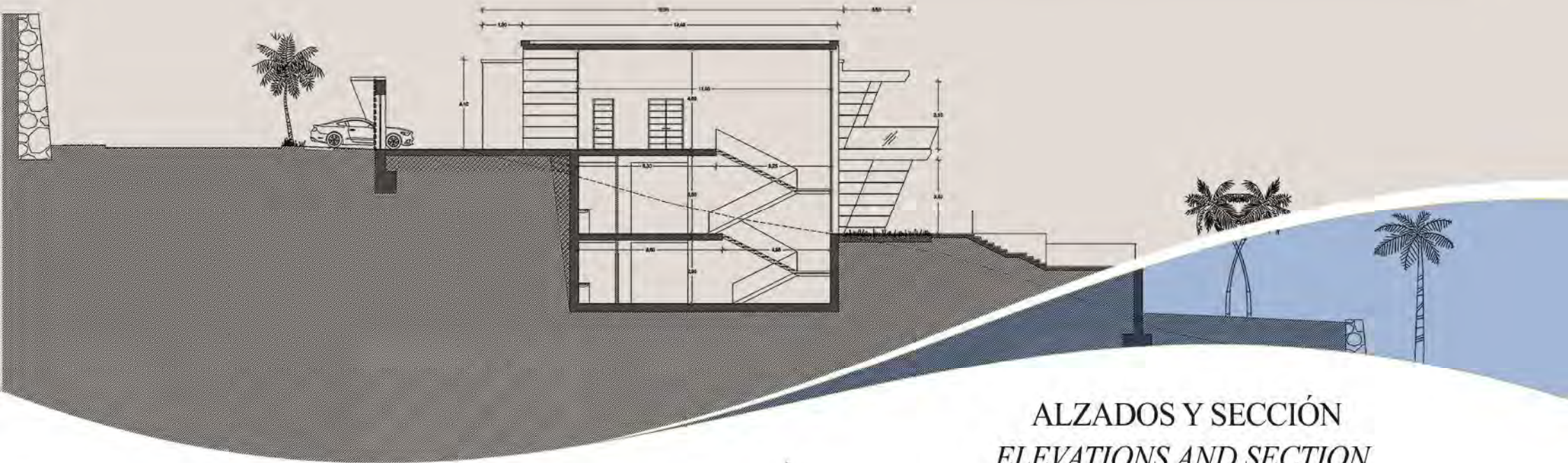
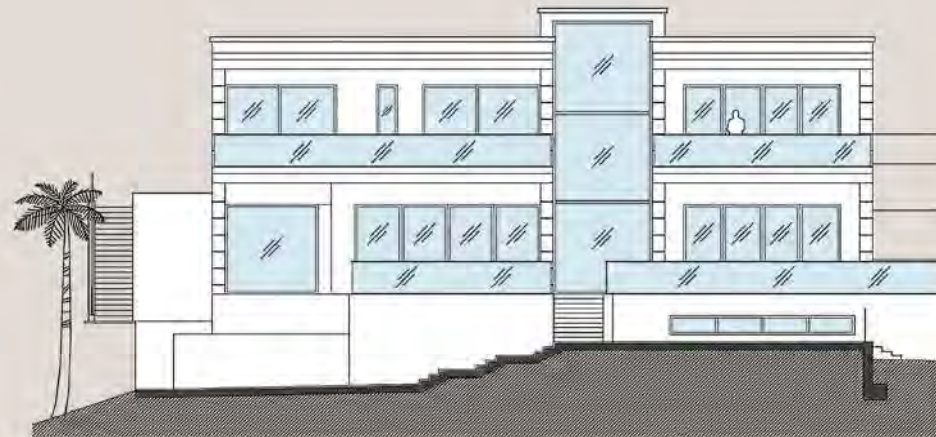
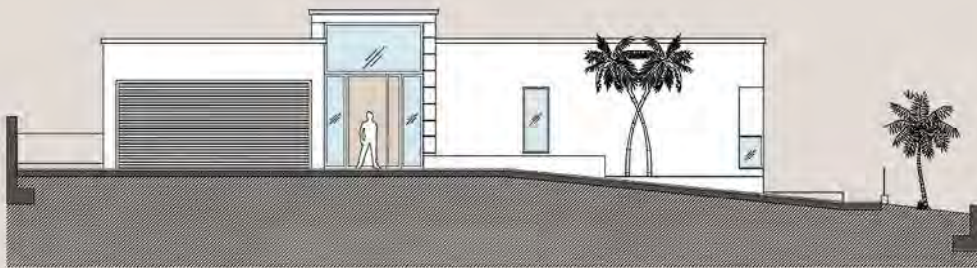
VISTA REAL DESDE LA PARCELA  
*REAL VIEW FROM THE PLOT*





VISTA REAL DESDE LA PARCELA  
*REAL VIEW FROM THE PLOT*

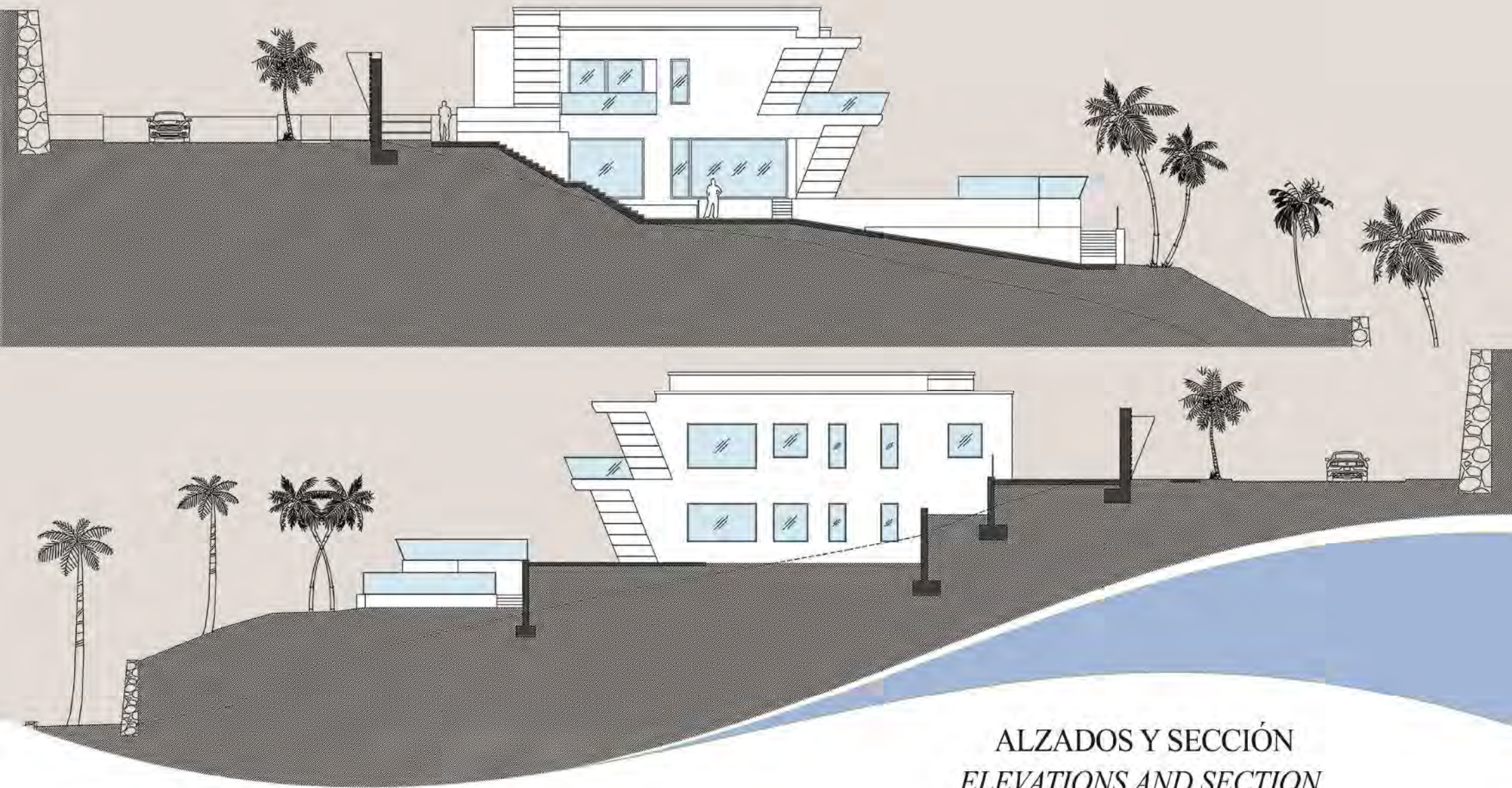




**ALZADOS Y SECCIÓN**  
*ELEVATIONS AND SECTION*

FINCA CORTESIN VILLA 37  
 Superficie de la parcela 1600 m<sup>2</sup>. Superficie construida 922 m<sup>2</sup>.

FINCA CORTESIN VILLA 37  
 Area of the plot 1600m<sup>2</sup>. Constructed area 922m<sup>2</sup>.



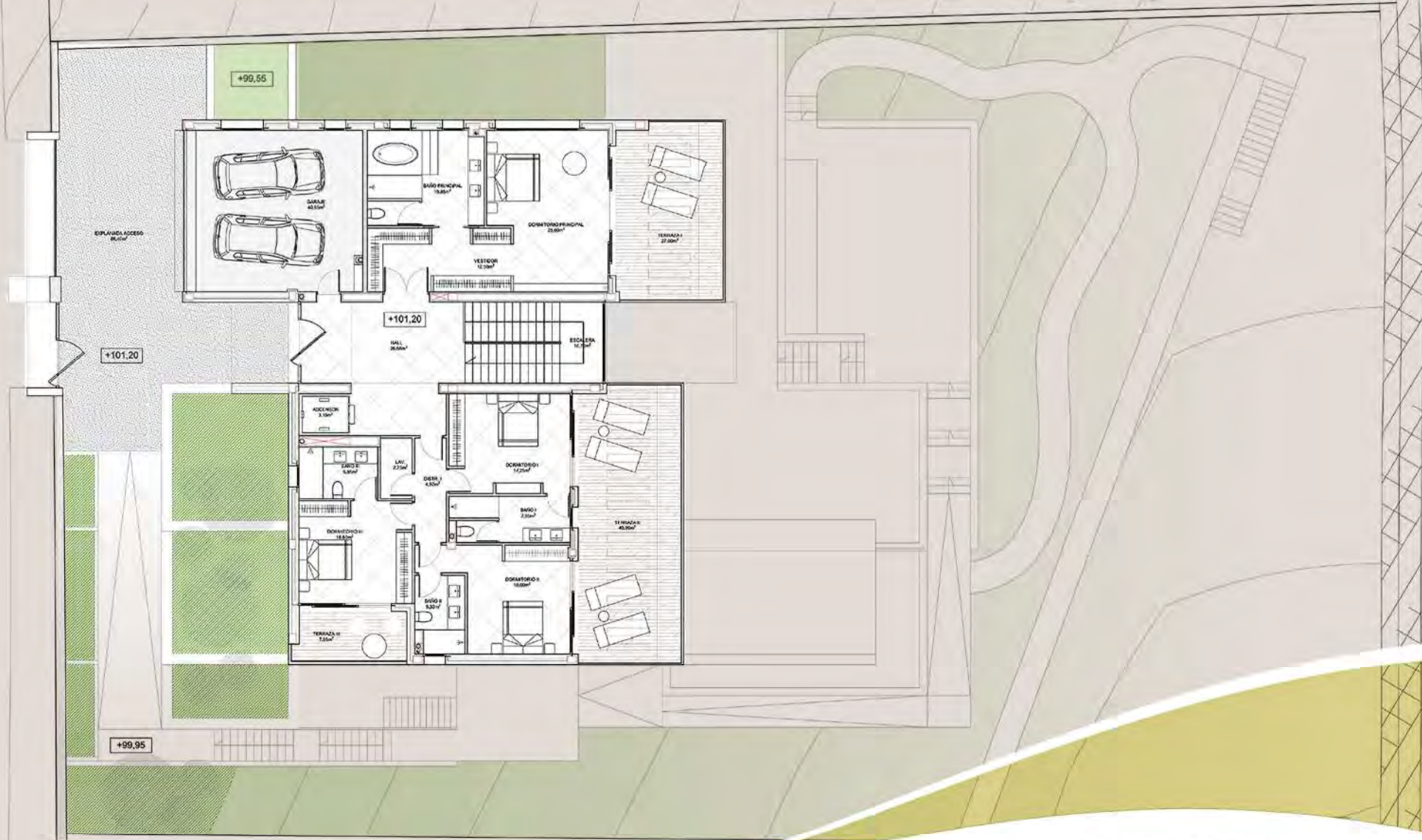
**ALZADOS Y SECCIÓN**  
*ELEVATIONS AND SECTION*

SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA  
 CLOSED BUILT AREA  
 790M<sup>2</sup>

SUPERFICIE PORCHES & TERRAZAS  
 PORCHES & TERRACES AREA  
 132M<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA  
 TOTAL BUILT AREA  
 922M<sup>2</sup>

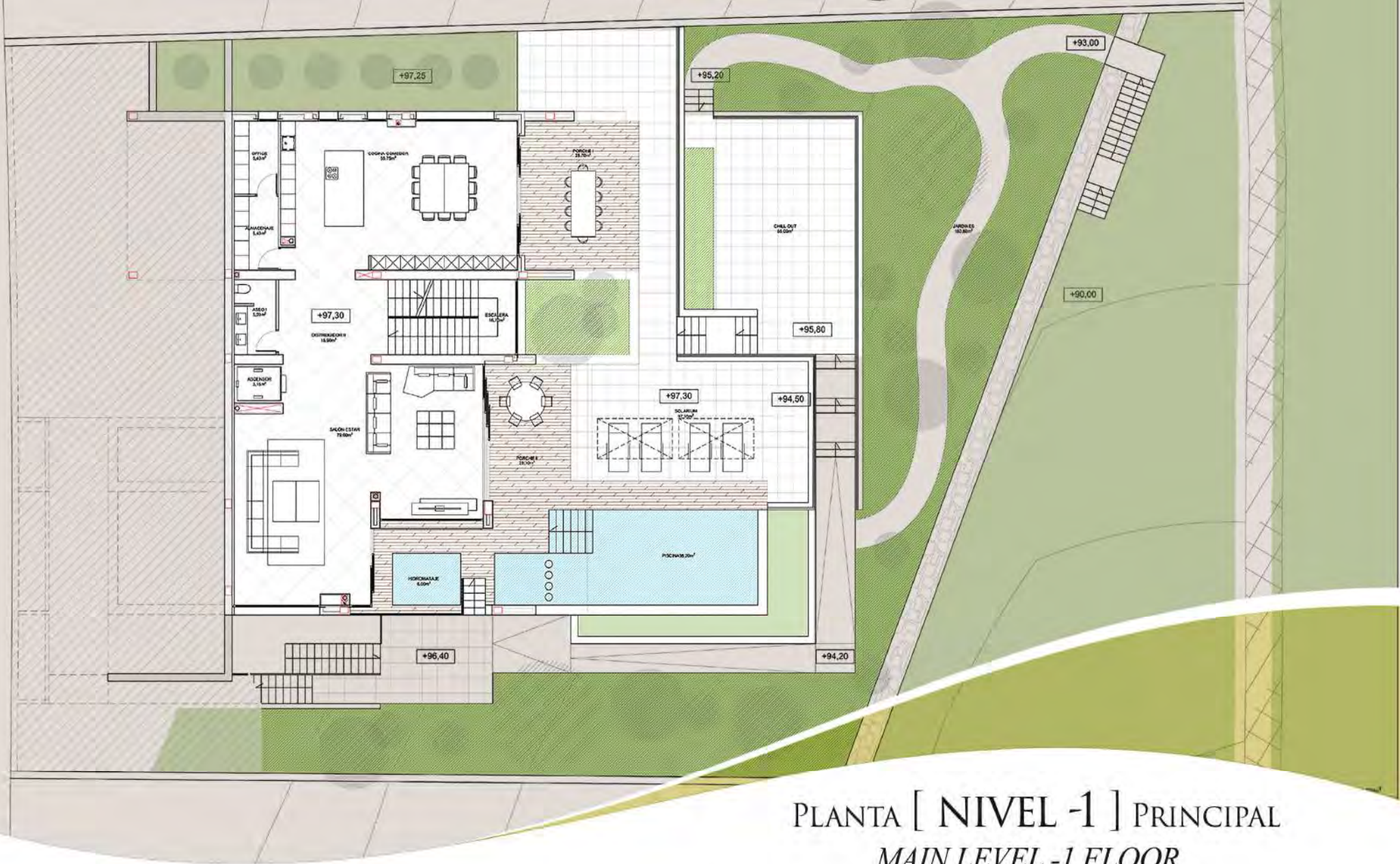
Piscinas , Jacuzzi, Patio Ingles, Solarium, Chill-out, Acceso  
 Swimming Pools, Jacuzzi, English Patio, Solarium, Chill-out, Access  
 300M<sup>2</sup>



## PLANTA [ NIVEL 0 ] ACCESO LEVEL 0 ACCESS FLOOR

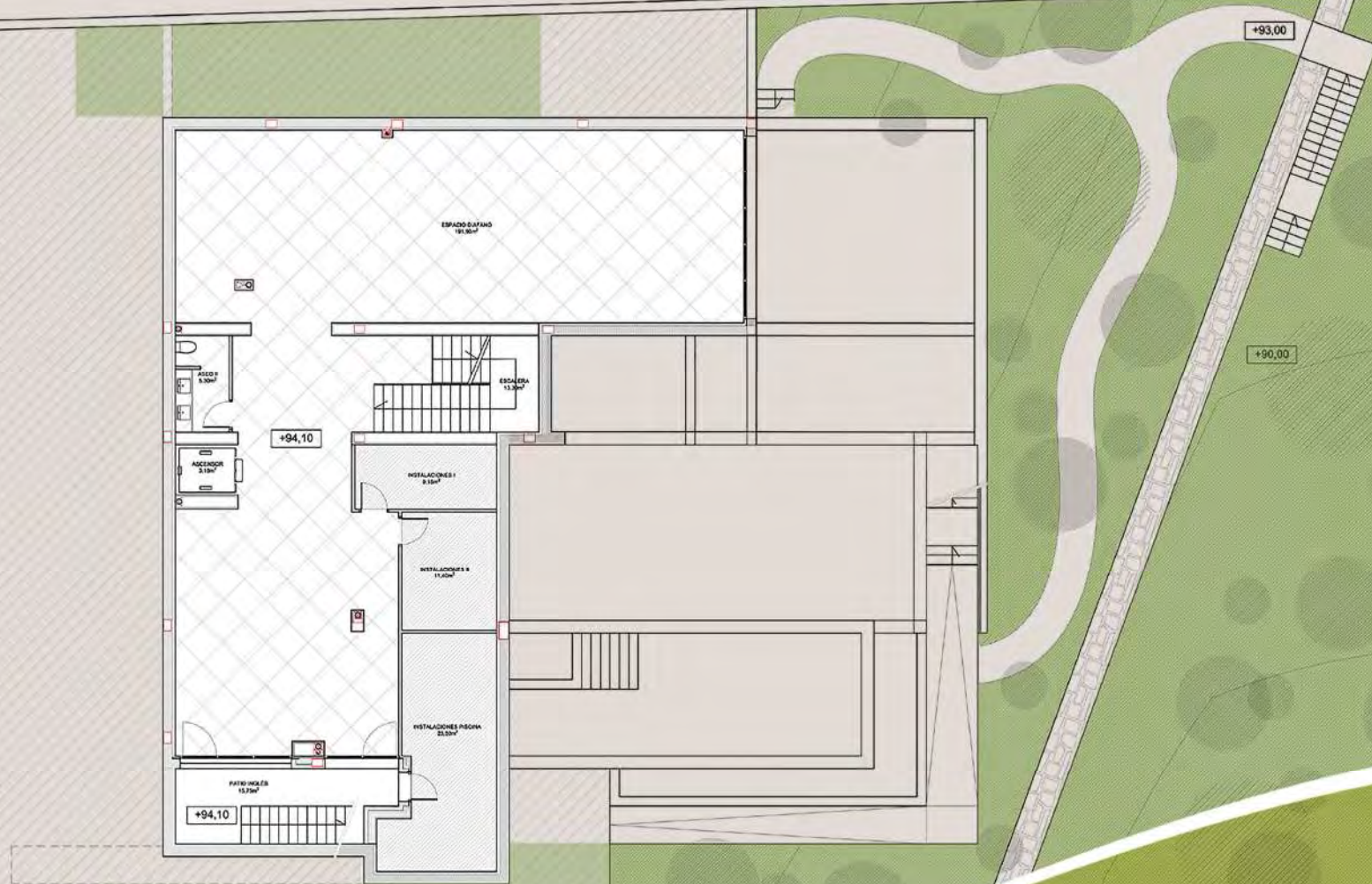
Situada a nivel de la calle. Consta de amplio recibidor, cuatro dormitorios en-suite con baño y vestidor, grandes terrazas, aseo de cortesía, escalera y ascensor. Parking para dos vehículos.

*Located at street level. It consists of a spacious hall, four on-suite bedrooms with bathroom and dressing room, large terraces, courtesy toilet, staircase, and elevator. Parking for two vehicles.*



Planta Principal, consta de: amplio salón de dos ambientes, cocina, office, comedor, porches, área de jacuzzi cubierta, piscina exterior, solárium, BBQ, chill-out y jardín.

*Main floor: consists of large living room with two areas, kitchen, dining room, porches, covered Jacuzzi area, outdoor pool, solarium, BBQ, chill-out and garden.*



## PLANTA [ NIVEL -2 ] SÓTANO FLOOR LEVEL -2 BASEMENT

Planta Sótano, se distribuye en: Gimnasio, sauna, vestuarios, zona de juegos, cine, bodega y sala de máquinas.

*Basement floor: it is distributed in gym, sauna, changing rooms, play area, cinema, cellar, and machine room.*

## CUADRO SUPERFICIES M<sup>2</sup>

RESUMEN DE SUPERFICIES	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
PLANTA DE ACCESO	219,9		
PLANTA PRINCIPAL	187,1		
PLANTA SOTANO	257,7		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>664,7</b>	<b>790,6</b>	<b>392,75</b>
EXTERIOR	612,55	132,45	
<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>	<b>1277,25</b>	<b>923,05</b>	<b>392,75</b>

PLANTA DE ACCESO	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
HALL	26,65		
ASCENSOR	3,15		
ESCALERA	16,7		
GARAJE	40,65		
DORMITORIO PRINCIPAL	25,6		
BAÑO PRINCIPAL	15,85		
VESTIDOR	12,9		
LAVANDERIA	2,75		
DISTRIBUIDOR	4,8		
DORMITORIO I	17,25		
DORMITORIO II	18		
DORMITORIO III	16,6		
BAÑO I	7,85		
BAÑO II	5,3		
BAÑO III	5,85		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>219,9</b>	<b>261,2</b>	<b>197,95</b>
TERRAZA I	27	27	
TERRAZA II	40,8	40,8	
TERRAZA III	7,85	7,85	
EXPLANADA ACCESO	86,4		
<b>TOTAL PLANTA DE ACCESO</b>	<b>381,95</b>	<b>336,85</b>	<b>197,95</b>

PLANTA PRINCIPAL	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
DISTRIBUIDOR II	15,9		
ASCENSOR	3,15		
ESCALERA	16,7		
ASEO I	5,2		
SALÓN-ESTAR	79,6		
COCINA-COMEDOR	55,75		
ALMACENAJE	5,4		
OFFICE	5,4		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>187,1</b>	<b>226,75</b>	<b>194,8</b>
SOLARIUM	97,95		
PORCHE I	28,7	28,7	
PORCHE II	28,1	28,1	
CHILL-OUT	55		
PISCINA	38,2		
HIDROMASAJE	6		
JARDINES	180,8		
<b>TOTAL PLANTA PRINCIPAL</b>	<b>621,85</b>	<b>283,55</b>	<b>194,8</b>

PLANTA SOTANO	ÚTIL	CONSTRUIDA	COMPUTABLE
ASCENSOR	3,15		
ESCALERA	13,3		
ASEO II	5,3		
INSTALACIONES I	9,15		
INSTALACIONES II	11,4		
INSTALACIONES PISCINA	23,5		
ESPACIO DIÁFANO	191,9		
<b>TOTAL INTERIOR</b>	<b>257,7</b>	<b>302,65</b>	<b>-</b>
PATIO INGLES	15,75		
<b>TOTAL PLANTA SOTANO</b>	<b>273,45</b>	<b>302,65</b>	<b>-</b>