

ACUERDO DE FINANCIACIÓN

POR UN LADO

URBANITAE INMOBILIARIA PLATFORM, S.L., una empresa constituida en España, con número de identificación fiscal B-88.393.962 y sede registrada en Calle Castelló, 23, primera planta, 28001, Madrid (en adelante, la "Plataforma");

POR OTRO LADO,

El usuario se registró en la página web de la Plataforma como inversor (en adelante, el "Inversor" o el "Prestamista");

POR OTRO LADO,

DOGUI 2 S.R.L. una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes italianas, con sede registrada en via Fiume nº 9, San Bonifacio (Verona), código fiscal, número de IVA y número de registro en la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona 05187190235 (en adelante, la "SPV") representada en este caso por Farangis Zamani.

Colectivamente, la Plataforma, el Inversor y la SPV serán denominados "**Partes**".

Las Partes reconocen que tienen suficiente capacidad jurídica para celebrar este acuerdo marco (el "**Acuerdo**"), así como los términos específicos establecidos en el Anexo I (*Términos Específicos de los Préstamos*) de este Acuerdo (los "**Términos Específicos**") y, a tal fin,

ASÍ AHORA

- I. Que la Plataforma, autorizada como proveedor de servicios de financiación participativa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de registro 2023045268 y autorizada bajo la licencia número 4, es una empresa que conecta a un número limitado de usuarios, conocidos como inversores (personas físicas o jurídicas) que ofrecen financiación a cambio de un retorno financiero, con usuarios que solicitan financiación a su nombre para asignarla a un proyecto de micromecenazgo para un desarrollo residencial, conocidos como promotores. Que la Plataforma es una "*plataforma de crowdfunding*" en el sentido del Artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de octubre de 2020 sobre proveedores europeos de servicios de crowdfunding para empresas, y modificando el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el "**Reglamento (UE) 2020/1503**").
- II. Que la SPV es una sociedad de responsabilidad limitada (*società a responsabilità limitata*) constituida bajo las leyes italianas, cuyo propósito corporativo es, entre otros, "681100" (ATECO)
- III. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web una propuesta bajo la cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados colectivamente los "**Inversores**"), puede proporcionar financiación (directa o indirectamente) a la SPV, en los términos y condiciones principales establecidos en el Anexo I (*Términos Específicos de los Préstamos*) de este Acuerdo, para el proyecto de adquisición y desarrollo que consiste en la (i) adquisición del capital social de Forte 2 S.r.l., una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo la legislación italiana, con sede social en via Fiume nº 9, San Bonifacio (Verona), código fiscal, número de IVA y número de registro en la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona 05100070233 de sus actuales cotistas; y (ii) la renovación de la propiedad inmobiliaria llamada Hotel Arianna (un hotel de 42 habitaciones y dos villas) propiedad de Forte 2 S.r.l. (el "**Desarrollo**") ubicado en Marina di Pietrasanta, Italia (el "**Activo**"), cuyos términos y condiciones principales están anexados a este Acuerdo como Anexo II (el "**Proyecto**").
- IV. Que el Inversor ha expresado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto proporcionando financiación a la SPV en forma de un préstamo, en los términos y condiciones principales establecidos en

el Anexo I (*Términos Específicos de los Préstamos*) de este Acuerdo, con el fin de financiar el desarrollo y ejecución adecuados del Proyecto (el "**Contrato de Préstamo**", el "**Préstamo**" y, junto con los de los demás Inversores, los "**Préstamos**"), resultando en un posible retorno para el Inversor mediante el pago de intereses y el reembolso de los Préstamos; en consecuencia, el Inversor otorga a la Plataforma el mandato de actuar en su nombre y en su nombre según los términos establecidos a continuación, sin que la Plataforma actúe como Inversor o desarrollador en relación con ella.

DISPOSICIONES

0. PERIODO DE ENFRIAMIENTO PRECONTRACTUAL

Según lo establecido en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2020/1503, el inversor, si se considera un inversor minorista, dispondrá de un periodo de cuatro días naturales, a partir del momento de la oferta de inversión o la expresión de interés por su parte en el Proyecto. Durante este periodo, podrá retirar su oferta de inversión o expresión de interés en la oferta de crowdfunding en cualquier momento, sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en ninguna penalización.

Para ejercer este derecho, el Inversor debe enviar un correo electrónico a_contacto@urbanitae.com en un máximo de cuatro días naturales desde el momento en que realizó su inversión. En cualquier caso, la Plataforma se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de alcanzar el objetivo inicial de inversión con nuevos inversores.

1. PROPÓSITO

El propósito de este Acuerdo es regular: (i) los términos y condiciones aplicables a los Préstamos concedidos por el Inversor a través de la Plataforma a favor del SPV; (ii) las relaciones entre las Partes, así como las relaciones entre los Inversores en su calidad de prestamistas del SPV; (iii) los principios que rigen las acciones del SPV en relación con el Proyecto; y (iv) las normas a las que debe adherirse la gestión del SPV a través de sus respectivos Órganos de Gobierno, según se defina a continuación.

2. CONTRIBUCIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su sitio web el importe total requerido para el Préstamo, que se utilizará para el desarrollo y la ejecución adecuados del Proyecto (el "**Objetivo de Financiación**"), con el fin de publicitarlo a posibles inversores. A efectos de este Acuerdo, el término "**Contribución Comprometida**" por parte del Inversor se traducirá en la cantidad específica que el Inversor autoriza y compromete, a través de la Plataforma, a financiar el Proyecto, contribuyendo así al cumplimiento del Objetivo de Financiación.

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación dentro del plazo establecido para el Proyecto y, en cualquier caso, una vez transcurrido el periodo de enfriamiento precontractual mencionado en el párrafo anterior, se informará al Inversor que su contribución será transferida al SPV y a una cuenta que este posea mediante un Préstamo, que en todos los casos estará regulado por los términos y condiciones establecidos, entre otros, en este Acuerdo.

Con este fin, al firmar este Acuerdo, el Inversor concede a la Plataforma un mandato irrevocable para llevar a cabo las siguientes acciones en su nombre y para su cuenta, una vez alcanzado el Objetivo de Financiación:

- (i) la correspondiente transferencia a la SPV mediante un Préstamo por el importe de la Contribución Comprometida, una vez creadas las garantías y garantías previstas en este Acuerdo, que se realizará en orden de prioridad acordada por las Partes;
- (ii) la formalización, a nombre y en nombre del Inversor, del Contrato de Préstamo que se firmará con la SPV, que se formalizará en un documento privado, así como la administración de las cobranzas y pagos derivados de dicho Contrato de Préstamo, bajo los términos y por la cantidad

determinada por el Inversor a través de la Plataforma, así como el desempeño de las funciones intermedias necesarias para estos fines; y

- (iii) la ejecución de cualquier documento público y privado que pueda ser necesario, conveniente o apropiado para los fines de (i) la adecuada concesión, ejecución y documentación del Préstamo, así como (ii) para hacer cumplir la garantía y garantía vinculadas al Contrato de Préstamo en caso de incumplimiento por parte de la SPV de sus obligaciones conforme a los términos de este Acuerdo, el Contrato de Préstamo y otros documentos financieros (incluyendo (a) la posible cesión, por parte de los Inversores, de su posición contractual en el Contrato de Préstamo (u otros documentos financieros) a favor de un tercero previamente determinado por la Plataforma, o (b) la intervención de la Plataforma en su propio nombre y en nombre de los Inversores para llevar a cabo o confiar a un tercero cualquier acción relacionada con la reclamación de cualquier pago, o la creación, ejecución o ejecución de cualquier valor y/o garantía relacionada con el Préstamo. En este sentido, el Inversor se compromete a proporcionar cualquier documentación que la Plataforma pueda requerir para este propósito.

El Objetivo de Financiación estará disponible para la SPV y se utilizará exclusivamente para financiar el Proyecto, así como para cubrir los gastos previstos en este Acuerdo, de acuerdo con los detalles descritos en el Proyecto publicado por la Plataforma en su sitio web.

3. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE GESTIÓN

El órgano de gestión de la SPV adopta la forma de un único director, cargo que ocupa Farangis Zamani. El órgano de gestión pasa a denominarse en adelante el "**Órgano de Gestión**".

4. POLÍTICA DE GASTO

De acuerdo con el Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza al SPV a proceder con la construcción y comercialización del desarrollo al precio y sujeto a las restricciones descritas en la página web de la Plataforma.

Además, los siguientes gastos serán asumidos por la SPV y cargados al Objetivo de Financiación: honorarios notariales y legales, tasas del registro de la propiedad y cualquier otro gasto directamente relacionado con la redacción, negociación, ejecución y formalización del Contrato de Préstamo y otros documentos financieros, incluyendo la creación de la garantía y garantías correspondientes.

5. PROHIBICIÓN DE DISTRIBUCIONES POR PARTE DE LA SPV

La SPV se compromete a no realizar ninguna distribución a sus cuota, afiliados, miembros y partes relacionadas hasta la condonación irrevocable e incondicional de sus obligaciones bajo el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros, así como a no contraer ninguna deuda financiera adicional a la derivada del Préstamo mientras el principal y los intereses del Préstamo no hayan sido reembolsados de forma irrevocable e incondicional bajo los términos y condiciones específicos establecidos en este Acuerdo, en el Contrato de Préstamo y en los demás Documentos Financieros, salvo en aquellos casos en los que la deuda financiera adicional pretenda reembolsar los intereses y el principal del Préstamo o en otros casos específicos que puedan estar previstos en el Contrato de Préstamo.

6. PRINCIPIOS DE ACCIÓN DEL SPV

El SPV se compromete a los Inversores a que el Objetivo de Financiación se utilizará exclusivamente para el propósito establecido en este Acuerdo.

7. OBLIGACIONES DE REPORTE DE INVERSORES

La Plataforma se compromete a proporcionar al Inversor información relacionada con su inversión a través de la página web de la Plataforma, sin perjuicio de otras obligaciones de divulgación que deban cumplirse según la legislación aplicable.

Además, la Plataforma, como parte de sus obligaciones conforme al artículo 23(8) del Reglamento (UE) 2020/1503, informará inmediatamente al Inversor de cualquier cambio sustancial en la información que le proporcionen en relación con el Proyecto, ya sea en la página web de la Plataforma o en este Acuerdo.

Para estos fines, un cambio material en la información debe entenderse como aquel que, sin afectar la rentabilidad del Proyecto, siempre que no perjudique su viabilidad ni implique un cambio perjudicial para el Inversor, afecte a la estructura de control de las empresas implicadas en el Proyecto, incluso cuando dicha modificación conlleve un cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

Para ello, la Plataforma se reserva el derecho de realizar, en nombre del Inversor, los cambios estructurales necesarios en el Proyecto para optimizarlo, y debe informar de cualquier cambio en el espacio creado para cada Inversor del Proyecto en la página web de la Plataforma, proporcionando un documento de seguimiento del Proyecto que explique cómo se estructurará finalmente la transacción.

8. PODER DE ACCIÓN DEL ÓRGANO DE GESTIÓN DEL SPV

Las Partes acuerdan que el Órgano de Gestión de la SPV, salvo que los Inversores hayan dado su consentimiento previo (en la medida establecida en la cláusula 17 "**Disposiciones** Generales"), no podrá bajo ninguna circunstancia tomar ninguna de las siguientes acciones: (i) aprobación de gastos adicionales cargados al Objetivo de Financiación distintos a los previstos en este Acuerdo; (ii) la adquisición de acciones no previstas en este Acuerdo; (iii) la adopción de cualquier resolución que pueda perjudicar, dificultar o impedir el pago irrevocable e incondicional en su totalidad del Préstamo; (iv) la transferencia, total o parcialmente, del Activo (en cualquier forma, incluyendo la venta de una empresa en funcionamiento, escisión, fusión, contribución en especie y cualquier otra transacción con efecto similar); (v) la adopción de cualquier acuerdo que pueda perjudicar, dificultar o impedir la adecuada creación, establecimiento o ejecución de la garantía y/o garantías que se crearán en relación con el Contrato de Préstamo; y (vi) la transferencia, en cualquier forma, del Activo de manera perjudicial para los intereses del Inversor bajo el Contrato de Préstamo.

9. REPRESENTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON LA SPV

SPV es una empresa italiana, debidamente constituida bajo la ley italiana, con sede social en Via Fiume, San Bonifacio (Verona), código fiscal, número de IVA y número de registro en la Cámara de Comercio, Industria, Artesanía y Agricultura de Verona, IVA 05187190235. La escritura de constitución de la SPV fue firmada ante Tommaso DE Luca, notario público en Massa, con número de protocolo 35.818/27.012.

Además, la SPV declara que bajo ninguna circunstancia asumirá gastos, costes o daños derivados de actividades distintas a las previstas en la Cláusula 4 conforme al Objetivo de Financiación.

10. CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS A LA SPV. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

10.1. Préstamo

La Contribución Comprometida destinada a la concesión del Préstamo a la SPV estará regida por los términos y condiciones establecidos en este Acuerdo y en los Términos Específicos adjuntos a este Acuerdo como **Anexo I** (*Términos Específicos de los Préstamos*).

El Préstamo concedido por el Inversor es un **producto financiador**, cuyo retorno depende exclusivamente de la capacidad del SPV, como prestatario, para cumplir con su obligación de devolver los intereses devengados y el capital del Préstamo de manera oportuna.

Solo a efectos informativos, se establece expresamente que la concesión del Préstamo por parte del Inversor implica asumir el riesgo de (i) pérdida total o parcial de la Contribución Comprometida; y (ii) no obtener el retorno financiero esperado.

El inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (incluyendo, pero no limitándose a: una caída en los precios del mercado inmobiliario, una disminución de la demanda, un aumento en los costes de construcción, retrasos en los procedimientos administrativos para obtener permisos o licencias, etc.) pueden hacer que el retorno financiero futuro se retrase o sea inferior a su Contribución Comprometida, asumiendo, en su calidad de prestamista, el riesgo y el riesgo asociados a la ejecución del Proyecto.

La concesión del Préstamo será formalizada mediante la SPV por el Inversor, representado por la Plataforma de acuerdo con el mandato irrevocable otorgado en la Cláusula 2 anterior, en un documento privado.

10.2. Uso y propósito del préstamo

La SPV se compromete a asignar los fondos recibidos del Préstamo de forma única y exclusiva según lo establecido en este Acuerdo y, en particular, conforme a las disposiciones de la Cláusula 6 anterior.

El Préstamo podrá ser desembolsado tras el cumplimiento (o la exención por parte de la Plataforma) de todas las condiciones previas al uso del Préstamo y, por tanto, desde la fecha de utilización del Préstamo, la SPV estará obligada a devolver las cantidades adeudadas como principal, a pagar intereses, comisiones, impuestos y gastos acumulados, así como a cumplir con los demás compromisos y obligaciones de los que es responsable conforme a los términos y condiciones establecidos en este Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros.

La SPV se compromete a adoptar, dentro de sus órganos de gobierno competentes, antes de la firma del Contrato de Préstamo y la concesión de los Préstamos a su favor, las decisiones y resoluciones que sean necesarias para cumplir el Objetivo de Financiación.

10.3. Generación de intereses. Periodo de intereses.

La SPV se compromete a pagar los intereses del Préstamo al Inversor al tipo de interés establecido en los Términos Específicos.

El principal pendiente del Préstamo en cualquier momento acumulará intereses diarios a favor del Inversor al tipo de interés aplicable establecido en los Términos Específicos.

Se considerará que los intereses se acumulan sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y se calcularán por los días efectivamente transcurridos durante el Periodo de Interés, según se define a continuación (al final de los cuales se considerará que el primer día del Periodo de Interés, en cualquier caso, ha transcurrido efectivamente y el último día que no ha transcurrido realmente).

"Periodo de Intereses" significa el periodo desde (e incluyendo) la fecha de desembolso del Préstamo hasta

(pero excluyendo) la siguiente fecha en la que se deben pagar intereses, según se especifica mejor en los Términos Específicos.

La duración del Periodo de Intereses coincidirá con la duración del Préstamo, según lo especificado en los Términos Específicos, y por tanto habrá un único periodo de intereses o liquidación, que comenzará en la fecha en que el Préstamo haya sido desembolsado conforme a las disposiciones de la Cláusula 10.2 anterior.

Los intereses devengados durante el único Periodo de Interés deberán ser pagados por la SPV en la fecha de vencimiento del Periodo de Interés, coincidiendo con la fecha de vencimiento del Préstamo, y deberán pagarse en un máximo de diez días desde dicha fecha de vencimiento. La Plataforma deberá distribuir entre los Inversores las cantidades pagadas por la SPV respecto al Préstamo (principal e intereses), pagando a cada Inversor la parte proporcional que le corresponde, neta de cualquier deducción fiscal cuando sea legalmente aplicable.

No se permitirá capitalización ni capitalización en relación con el Préstamo.

Se entiende que, en caso de que el tipo de interés del Préstamo supere periódicamente el umbral de la usura aplicable en Italia según lo previsto por la Ley nº 108 de 7 de marzo de 1996 (modificada y complementada) y los decretos correspondientes emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia, el tipo de interés aplicable a pagar por la SPV será el máximo permitido por la Ley nº 108 de 7 de marzo de 196 (modificada y complementada) y los correspondientes decretos emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia.

10.4. La mayoría de los inversores

Las decisiones de los Inversores bajo el Contrato de Préstamo serán tomadas, salvo que se disponga expresamente lo contrario, por la mayoría de los Inversores, y cualquier decisión tomada será vinculante para cada uno de ellos.

"Mayoría de Inversores" significa todos los Inversores cuya parte del importe pendiente de los Préstamos representa, en cualquier momento, más del 50% (50%) de esa cifra.

Para los fines anteriores, la Plataforma informará a los Inversores de las decisiones que se someterán a su consideración, las cuales serán consideradas aceptadas por cada Inversor salvo que expresen su oposición por escrito en un plazo de 15 días naturales. Cualquier decisión tomada en relación con el Contrato de Préstamo y otros documentos financieros proporcionados a los Inversores se considerará que requiere el acuerdo de la Mayoría de los Inversores, salvo que se indique lo contrario.

A efectos informativos, la aceleración del Préstamo, la ejecución del valor o valores, o la novación del Contrato de Préstamo estarán sujetas a la decisión de la mayoría de los inversores.

10.5. Reembolso ordinario obligatorio

El SPV debe devolver el Préstamo en su totalidad y todas las cantidades adeudadas al Inversor bajo este Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros en la fecha de vencimiento del Préstamo especificada en los Términos Específicos.

10.6. Redención anticipada voluntaria

El SPV podrá devolver el importe total del Préstamo por adelantado, independientemente de si coincide o no con el final del Periodo de Interés, siempre que la Plataforma reciba un aviso previo previo al menos veinte (20) días naturales. El pago anticipado incluirá, junto con el principal del Préstamo, todos los intereses y otros gastos y gastos acumulados hasta la fecha del pago anticipado, que, si se pagan antes del noveno mes siguiente a la

emisión del Préstamo, incluirán en cualquier caso el importe de los intereses devengados durante ese periodo. El SPV no estará obligado a pagar ninguna comisión por el pago anticipado.

10.7. Reglas generales

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

El SPV está obligado a realizar y liquidar cualquier impuesto retenido sobre ganancias de capital exigido por la legislación fiscal aplicable en cualquier momento.

Los pagos derivados del Préstamo, ya sea en relación con el capital, intereses o gastos, deberán realizarse (i) en la fecha de vencimiento del Préstamo o conforme a las disposiciones de este Acuerdo para su devolución anticipada, o (ii) en el momento en que se deban del Inversor conforme a las disposiciones de este Acuerdo, debitando dichas cantidades de la cuenta correspondiente a nombre de la Plataforma, sin necesidad de una orden de pago previa. La SPV se compromete a mantener fondos suficientes en esta cuenta para cubrir los pagos mencionados.

Las cantidades recibidas por el inversor como pago se aplicarán primero al reembolso de gastos e impuestos, en segundo lugar a los intereses por pago tardío, en tercer lugar a los intereses ordinarios y, en la medida en que excedan este valor, al principal pendiente.

10.8. Intereses impago

En caso de cualquier retraso que pueda ocurrir, ya sea en el pago del principal o en el pago de intereses y gastos a pagar por el SPV, los intereses por mora se acumularán diariamente a favor de los Inversores al tipo especificado en los Términos Específicos, sin necesidad de aviso, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento o la fecha en que el importe impagado se haga debido y pague hasta que se realice el pago completo.

Los intereses impago se pagarán en una sola cuota, junto con el pago de los intereses adeudados o del principal del Préstamo, según corresponda, o, en su falta, en la fecha de vencimiento del Préstamo o tras la declaración de aceleración del mismo.

Se entiende que, en caso de que el tipo de interés impago del Préstamo supere periódicamente el umbral de la usura aplicable en Italia, según lo previsto por la Ley nº 108 de 7 de marzo de 1996 (modificada y complementada) y los decretos correspondientes emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia, el tipo de interés aplicable a pagar por el SPV será el máximo permitido por la Ley nº 108 de 7 de marzo de 1996 (modificada y complementada) y los decretos correspondientes emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia.

10.9. Naturaleza conjunta y separada de cada préstamo de inversor

La posición contractual asumida por cada Inversor respecto al SPV en relación con su respectivo Préstamo es conjunta y múltiple, y por tanto los derechos y obligaciones del Inversor son independientes de los de los demás Inversores, salvo que se disponga expresamente lo contrario en este Acuerdo y sujeta a la regla de mayoría establecida en el Contrato de Préstamo, cuando proceda.

10.10 Obligaciones de la SPV

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

- Devolver el capital del Préstamo y saldar todas las demás cantidades de las que sea responsable por cualquier motivo (intereses ordinarios, intereses de impago, comisiones y gastos de la Plataforma de cualquier tipo) en las fechas y condiciones acordadas en los Términos Específicos.
- La SPV se compromete a proporcionar a la Plataforma la información o documentación solicitada por la Plataforma sobre su situación financiera, en un plazo máximo de quince (15) días desde la solicitud y, específicamente, a proporcionar pruebas documentales de que esté al día con el pago de sus respectivas obligaciones fiscales, contribuciones a la seguridad social y pagos a sus empleados.
- La SPV se compromete a utilizar la totalidad del importe del Préstamo para los fines descritos en la solicitud de Préstamo y en este Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros.
- Llevar a cabo y cooperar en todas las acciones necesarias para obtener, ampliar o renovar cualquier autorización necesaria para el correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Acuerdo.
- El SPV reconoce y autoriza a las personas designadas por la Plataforma a realizar todas las comprobaciones físicas o documentales para verificar los detalles mencionados anteriormente y proporcionar los documentos de respaldo solicitados.

Salvo que los inversores lo autoricen expresamente, hasta el reembolso total de cualquier cantidad adeudada en virtud del Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros, la SPV se compromete (i) a no contraer ninguna deuda financiera que no sea la derivada de la Inversión Comprometida que no esté destinada a la ejecución del Proyecto; (ii) a no conceder préstamos o garantías a favor de terceros salvo que se consiente en virtud del Contrato de Préstamo; (iii) no crear ninguna forma de garantía, prenda o cualquier otro tipo de garantía, carga o carga de naturaleza similar sobre sus activos a favor de acreedores terceros distintos de los Inversores; (iv) no participar, directa o indirectamente, en proyectos posteriores distintos al Proyecto; y (v) no realizar distribuciones a sus accionistas, afiliados o partes relacionadas.

Las obligaciones de divulgación y la autorización para realizar comprobaciones documentales previstas en esta cláusula para el SPV también se aplicarán a cualquier aval, proveedor de garantes, fiador o, en general, cualquier garante del Préstamo.

10.11 Garantías de préstamos

La SPV es responsable del cumplimiento total y oportuno de las obligaciones asumidas en virtud de este Acuerdo y del Contrato de Préstamo (las "**Obligaciones Garantizadas**") con todos sus activos, presentes y futuros.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, el SPV proporcionará la siguiente garantía, que se proporcionará alrededor de la fecha de ejecución del Contrato de Préstamo y como condición para el desembolso del Préstamo ("**Garantía**"), con el fin de garantizar el cumplimiento completo y oportuno de las Obligaciones Garantizadas asumidas por el SPV bajo los términos establecidos en este Acuerdo:

- Primera garantía de clasificación sobre las acciones de la SPV
- Cesión al inversor de los principales ingresos de la SPV relacionados con el desarrollo y ejecución del proyecto
- Prenda de primer rango respecto a las cuentas bancarias del prestatario del SPV.
- Cesión al inversor de cualquier recaudable de los cotistas de la SPV derivada de cualquier préstamo o préstamos del titular de la cuota concedidos a favor de la SPV
- Subordinación irrevocable e incondicional de los préstamos otorgados a la SPV al Préstamo.

Mantenimiento de la garantía durante la vida del préstamo e imposibilidad de conceder las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.

Los valores estarán interconectados entre sí y formarán un único paquete de garantía, y la cantidad máxima

garantizada de cada uno de los valores será equivalente al 150% del importe principal de la deuda.

10.12 Cesión de préstamos

El Inversor podrá ceder el Contrato de Préstamo y/o todos o parte de sus derechos bajo el Contrato de Préstamo, sujeto a notificación previa a la SPV. La cesión dará lugar automáticamente a que el cesionario inherca los derechos del cesionario, tanto en relación con este Acuerdo como en cualquier otro contrato, si lo hay, relacionado con la financiación del Proyecto. No obstante lo anterior, la validez de la cesión estará sujeta al registro del nuevo acreedor en la Plataforma.

En tal caso, la garantía concedida en relación con el Préstamo permanecerá vigente y tendrá pleno efecto.

10.13 Solución para inversores

Si, por cualquier motivo, el SPV no paga el Préstamo ni los intereses o gastos establecidos en los términos y condiciones de este Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros, el Inversor asumirá en todos los casos el riesgo de impago y reconoce que puede presentar una reclamación sobre los activos del SPV.

11. INFORMACIÓN SOBRE PAGOS Y RIESGOS ASOCIADOS A LAS TRANSACCIONES

Todas las transacciones de pago derivadas de las actividades y operaciones bajo este Acuerdo se canalizarán a través de una entidad de pagos, y cada parte abrirá una cuenta de pagos para tal fin, todo ello conforme a los términos y condiciones establecidos por la Plataforma en su sitio web.

El Inversor declara que ha leído y comprendido los riesgos asociados a la transacción y a la inversión descrita en la página web de la Plataforma y, en particular, declara que es consciente del riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido como Préstamo, del riesgo de no obtener el rendimiento financiero esperado, así como del riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión.

12. TASAS Y GASTOS

Las siguientes tasas deberán ser pagadas a la Plataforma y serán asumidas exclusivamente por la SPV:

- **Tasa del proyecto:** Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación, el SPV debe pagar a la Plataforma la tasa del proyecto especificada en los Términos Específicos, que se calcula en base al Objetivo de Financiación, más el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable. La comisión del préstamo del proyecto se deducirá antes de que los fondos estén disponibles para el SPV.
- Cualquier **otra comisión o gasto atribuible** al SPV por parte de la Plataforma o cualquier agencia de cobro contratada por la Plataforma en relación con el Préstamo, como, pero no limitado a,
 - Agencia de Investigación, Agencia de Cobro de Deudas,
 - gastos derivados de la prórroga de este Acuerdo o del Contrato de Préstamo, si los hubiera, así como cualquier otro gasto incurrido en la obtención de los informes necesarios para su concesión, reclamaciones, investigación de activos o sus cargas, gestión de cobros de deudas, consultas de registro, obtención de certificados notariales y requisitos a través de un notario, correo, telégrafo, burofax o similar, así como cualquier otro gasto externo justificable incurrido hasta la liquidación de cualquier cargo pendiente de deudor.

Además, el SPV pagará lo siguiente:

- Cualquier otro gasto e impuesto derivado del cumplimiento de este Acuerdo, así como de la creación (registro y cancelación cuando proceda), modificación y ejecución de los derechos de garantía, incluido el pago del impuesto de timbre, incluso en el caso de que el SPV no sea el contribuyente responsable de dicho

derecho.

- Costes de valorar el activo.
- Costes administrativos para la tramitación del acuerdo y el registro/cancelación, cuando corresponda, de los derechos de garantía.

13. MOTIVOS DE TERMINACIÓN

La SPV acepta que la Plataforma puede, en nombre del Inversor, rescindir este Acuerdo y solicitar el reembolso integral de las cantidades debidas en relación con él, si:

- El SPV no realiza un pago o solo realiza un pago parcial de una cantidad adeudada según este Acuerdo;
- El SPV proporciona información falsa, incluidos casos en los que esto ha afectado la decisión de permitir que el Inversor se registre como miembro de la Plataforma y publique la solicitud del Proyecto en la Plataforma, o ha afectado la calificación crediticia que la Plataforma ha asignado al SPV;
- La SPV o cualquiera de sus proveedores de valores, si los hay: (i) no cumplen con sus obligaciones de informes financieros o no presentan, mientras legalmente están obligados a hacerlo, sus cuentas anuales en el Registro de Sociedades correspondiente; (ii) no están al día con el pago de sus obligaciones fiscales, contribuciones a la seguridad social o pagos a sus empleados; (iii) están atrasados con otros acreedores; (iv) sufren la confiscación de sus activos, o se los roban o liquidan; (v) son puestos en liquidación forzosa (es decir, se declaran en bancarrota) o presentan quiebra voluntaria, o se admite una petición de liquidación obligatoria para su tramitación; (vi) no cumplen con sus obligaciones de identificar al beneficiario cuando corresponda; y (vii) en caso de que no cumplan con cualquier otra obligación derivada o vinculada a este Acuerdo.
- La SPV utiliza el Préstamo para un propósito distinto al descrito en este Acuerdo;
- La SPV ha incumplido los términos de cualquier préstamo o contrato de crédito del que sea parte (incluidos aquellos no acordados a través de la Plataforma) y, además, la SPV ha sido obligada a realizar un pago anticipado en caso de incumplimiento o la Plataforma tiene motivos razonables para creer que, como resultado de esto: (i) la SPV también puede incumplir inminentemente los términos de este Acuerdo, o (ii) puede surgir cualquiera de los motivos para la terminación de este Acuerdo establecidos en esta Cláusula;
- En caso de que total o parcialmente la garantía/garantía vinculada al Préstamo sea declarada inválida o inaplicable por una sentencia judicial y la SPV no haya proporcionado a la Plataforma una garantía alternativa satisfactoria y suficiente para reemplazar completamente la garantía o garantía potencialmente inexigible o inválida en un plazo de quince (15) días desde la solicitud razonable de la Plataforma.
- En caso de incumplimiento de las representaciones y garantías otorgadas por la SPV bajo este Acuerdo.
- Cualquier otra terminación prevista en el Contrato de Préstamo.
- Forte S.r.l. ha incumplido los términos de cualquier préstamo o contrato crediticio del que sea parte y, además, Forte 2 S.r.l. ha estado obligada a realizar un pago anticipado en caso de impago.
- El Activo se transfiere de manera perjudicial para los intereses del Inversor.

14. RECLAMACIÓN LEGAL

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de este Acuerdo y la consiguiente rescisión anticipada de los mismos, la Plataforma podrá transferir, a nombre y en nombre de cada uno de los Inversores, la posición contractual de los Inversores en los Préstamos a un tercero, ya sea persona física o jurídica, incluyendo el fin de hacer valer la garantía o garantías vinculadas al Préstamo o reclamar la deuda correspondiente mediante la presentación de procedimientos legales derivados de este Acuerdo. Con este fin, la Plataforma podrá remitir la reclamación legal a la agencia de cobro de deudas con la que haya alcanzado un acuerdo para la recuperación de los pagos pendientes vinculados al Préstamo.

La Plataforma también podrá, en su propio nombre y en nombre de los Inversores, tomar o confiar a un tercero las medidas necesarias para la recuperación judicial o extrajudicial de cualquier pago derivado del Préstamo, incluyendo la creación o ejecución de cualquier interés de garantía, incluidos los Valores Empeñados.

15. NOTIFICACIONES

Las Partes acuerdan la formalización electrónica del Préstamo y el envío de cualquier notificación a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com; en consecuencia, se cumplen las disposiciones de la Ley 34/2002 de 11 de julio sobre servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico, y la Ley 22/2007 de 11 de julio sobre la comercialización a distancia de servicios financieros para los consumidores.

Es responsabilidad de la SPV comunicar de forma fiable cualquier cambio en los datos de contacto proporcionados y, hasta que dichos cambios se comuniquen correctamente a la Plataforma, los datos actualmente disponibles serán válidos para cualquier notificación relativa a este Acuerdo.

16. VALIDEZ DEL CONTRATO Y CONDICIÓN PREVIA

Este Acuerdo será efectivo respecto a todas las Partes en la fecha de su aceptación, sujeto a la condición previa establecida a continuación (la "**Condición Precedente**"):

Este Acuerdo entrará en vigor cuando se alcance el Objetivo de Financiación dentro del plazo especificado. En ese momento, la Plataforma informará a cada una de las Partes, para este fin, de su Contribución Comprometida y del porcentaje que representa respecto al Objetivo Total de Financiación. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, este Acuerdo será nulo.

17. DISPOSICIONES GENERALES

La Plataforma informará a las demás Partes de cualquier normativa aplicable que pueda implicar modificaciones a este Acuerdo, así como de cualquier otra modificación que deba realizarse por razones objetivas, y cualquier cambio que se realice en este Acuerdo por parte de la Plataforma y la SPV deberá ser acordado con antelación.

Dichas enmiendas se considerarán aceptadas por el Inversor si no expresa su objeción por escrito en un plazo de 15 días naturales.

Cualquier otra enmienda a este Acuerdo requiere el consentimiento expreso de todas las Partes.

Los costes e impuestos derivados de la ejecución y ejecución de este Acuerdo y las transacciones previstas en él, incluyendo la creación, enmienda, cancelación y eventual ejecución de la garantía/garantía vinculada al Préstamo, serán asumidos por la SPV.

La Plataforma, la SPV y los Inversores no pueden ceder los derechos y obligaciones derivados del Acuerdo, salvo que se disponga lo contrario en este documento.

Para cualquier asunto no previsto en este Acuerdo, se aplicarán al Inversor las disposiciones de los Términos y Condiciones Generales disponibles en la página web www.urbanitae.com que este haya declarado conocer, comprender y aceptar en su totalidad.

Las Partes consienten la ejecución electrónica de este Acuerdo y el envío de cualquier notificación a la dirección de correo electrónico contacto@urbanitae.com, todo ello conforme a las normativas aplicables a estos fines.

18. QUEJAS

La Plataforma cuenta con una Política de Protección al Cliente que establece los procedimientos para que el Inversor presente quejas y reclamaciones, así como los procedimientos para resolverlas. Los detalles del Servicio

de Atención al Cliente de la Plataforma mediante el cual se resolverán las quejas y reclamaciones son los siguientes:

- Jefa de Atención al Cliente: Sra. Rocío Ábalo Nogueira
- Correo electrónico: sac.urbanitae@afincompliance.is
- Atención al cliente Teléfono: +34 91 791 44 28
- Postal address: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

La Plataforma está obligada a atender y resolver reclamaciones y reclamaciones presentadas por el Inversor a través de cualquier medio a este servicio en un plazo de dos meses desde su presentación. Al finalizar este periodo, el inversor podrá remitir el asunto al Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional de Valores de España.

19. DERECHO Y JURISDICCIÓN

Este Acuerdo y el acuerdo que constituye estarán regulados por la ley española. Las Partes se someten expresamente a los Tribunales y Tribunales de Madrid Capital para cualquier asunto que pueda surgir de la validez, interpretación o ejecución de este Acuerdo.

ANEXO I
TÉRMINOS ESPECÍFICOS DE LOS PRÉSTAMOS

Proyecto	Proyecto Arianna
Tipo	Financiación
Importe principal (préstamo bruto)	3.000.000,00 €
Propósito	Adquisición del capital corporativo de Forte 2 S.r.l. a sus actuales cuotas y renovación del Hotel Arianna (un hotel de 42 habitaciones y dos villas) (el " Proyecto ") situado en Marina di Pietrasanta, Italia
Condición Previa	<p>El desembolso del Préstamo está sujeto al cumplimiento de todas las siguientes condiciones previas, en forma y sustancia satisfactorias para Urbanitae, a más tardar el 15 de junio de 2026:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pruebas de que Solution Bank S.p.A. ha concedido cierta exención y consiente bajo los acuerdos de facilidad entre Solution Bank S.p.A. y Forte 2 S.r.l., incluyendo una renuncia en relación con el cambio de control de Forte 2 S.r.l. y, por tanto, el consentimiento del prestamista para la adquisición por parte de la SPV del capital social de Forte 2 S.r.l.; • evidencia de que la relación préstamo-coste (definida como la relación entre la deuda pendiente total y el coste total del proyecto) no supera el 85%; • pruebas de que los poseedores de cuotas del SPV han inyectado en la cuenta bancaria del SPV empeñado a favor del Prestamista una cantidad de al menos 2.000.000 €; <p>En caso de que las condiciones precedentes no se hayan cumplido antes del 15 de junio de 2026: (i) el Prestatario no tendrá derecho a solicitar ni recibir desembolsos que impliquen la utilización total del importe del Préstamo, y (ii) el Prestatario deberá pagar al Prestamista, como compensación, una cantidad equivalente al 2,5% del principal bruto del Préstamo, pagadero en la primera demanda.</p>
Término	24 meses, con opción a prorrogar otros 12 meses
Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> • Primera garantía de clasificación sobre las acciones de la SPV • Cesión al inversor de los principales ingresos de la SPV relacionados con el desarrollo y ejecución del proyecto • Prenda de primer rango respecto a las cuentas bancarias del prestatario del SPV. • Cesión al inversor de cualquier recaudable de los cotistas de la SPV derivada de cualquier préstamo o préstamos del titular de la cuota concedidos a favor de la SPV • Subordinación irrevocable e incondicional de los préstamos otorgados a la SPV al Préstamo. • Los estatutos del Prestatario deben modificarse como condición para la emisión del préstamo, de modo que cualquier transferencia del activo inmobiliario (en cualquier modalidad, incluyendo la venta de una empresa en funcionamiento, escisión, fusión, contribución en especie y cualquier otra transacción con efecto similar) requiera el consentimiento previo por escrito mediante una reunión de los titulares de cuotas del Prestatario; la escritura de prenda sobre el capital social del Prestatario dispondrá expresamente que los derechos de voto relativos a la aprobación de la transferencia del

	<p>activo inmobiliario permanecerán en manos de los empeñadores que, a su discreción, puedan ejercer sus derechos bajo dicho derecho.</p> <p>Mantenimiento de la garantía durante la vida del préstamo e imposibilidad de conceder las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.</p> <p>Los valores estarán interconectados entre sí y formarán un único paquete de garantía, y la cantidad máxima garantizada de cada uno de los valores será equivalente al 150% del importe principal de la deuda.</p>
Tarifa de estructuración	5,00% + IVA, calculado sobre el principal bruto del préstamo
Tipo de interés	13,00% anual
Periodo mínimo de interés (total)	9 meses
Costes	Tasas: notario y legal, registro de la propiedad, due diligence y cualquier otro coste directamente relacionado con la formalización del Contrato de Préstamo serán asumidos por la SPV
Método de reembolso	Reembolso de bullet al vencimiento
Tarifa por impago	2% a pagar sobre el importe capitalizado total del préstamo más los intereses devengados en el momento de la prórroga.
Intereses sobre los atrasos	3% anual sobre la deuda y el importe de los intereses devengados
Pago anticipado	<p>Cláusulas de Reembolso Anticipado: La ocurrencia de cualquier Evento de impago / Eventos de reembolso anticipado obligatorio estándar para este tipo de transacción, incluyendo, sin limitaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procedimientos de insolvencia. • En caso de que el prestatario no aporte el capital mínimo (Día 1 de Capital) de 2.036.250 € en la fecha en que se solicite el préstamo Urbanitae, conforme a lo previsto en el Plan de Negocio. • Existencia de cargos hipotecarios o cualquier otro cargo no declarado previamente. • No pago de impuestos, derechos, contribuciones, etc. relacionados con el activo. • Ilegalidad. • Cambio de control. • Afirmaciones incorrectas o inexactas. • Transferencia o disposición no autorizada de la propiedad. Cualquier salida de efectivo de las cuentas de la empresa prestataria no prevista en el Plan de Negocio sin la previa autorización expresa por escrito de Urbanitae. • Reembolso de los acuerdos de facilidad entre Solution Bank S.p.A. y Forte 2 S.r.l.
Disposiciones	Como se definió en la página anterior
Derecho de Primera Oferta	En caso de refinanciación del Préstamo o de cualquier parte de él, o de la disposición de cualquier nueva financiación garantizada contra los Activos (colectivamente, un "Evento de Refinanciación"), el

	<p>Prestamista (o los inversores que formen parte del sindicato de préstamos) se beneficiarán de los siguientes derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derecho de Primera Oferta: el Prestatario deberá ofrecer primero al Prestamista la oportunidad de proporcionar o participar en dicho Evento de Refinanciación en condiciones que se negocien de buena fe, antes de solicitar o aceptar cualquier propuesta de financiación de terceros. 2. Derecho a igualar: si el Prestatario recibe una oferta de financiación legítima de un tercero (una "Oferta de Tercero"), deberá notificar rápidamente al Prestamista por escrito, proporcionando todos los detalles de los términos y condiciones propuestos. El Prestamista tendrá derecho a igualar la Oferta de Terceros en términos sustancialmente equivalentes. 3. Periodo de Notificación y Ejercicio: el Prestatario deberá notificar por escrito al Prestamista al menos treinta (30) días naturales antes de aceptar cualquier Oferta de Terceros. El Prestamista tendrá quince (15) días naturales desde la recepción de dicha notificación para ejercer su Derecho de Primera Oferta o Derecho a Igualar proporcionando confirmación por escrito al Prestatario. 4. Negociación de buena fe: tras el ejercicio del Derecho de Primera Oferta o Derecho a Igualar, las partes negociarán de buena fe para finalizar los términos del Evento de Refinanciación en un plazo comercialmente razonable. 5. Renuncia: los derechos establecidos en esta sección solo podrán ser renunciados por escrito por el Prestamista. El incumplimiento por parte del Prestatario de esta disposición constituirá un incumplimiento del Contrato de Préstamo.
Exclusividad	30 de junio de 2026

ANEXO II
El proyecto

progetto **HOTEL ARIANNA**

studiolapis



progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Planimetria generale

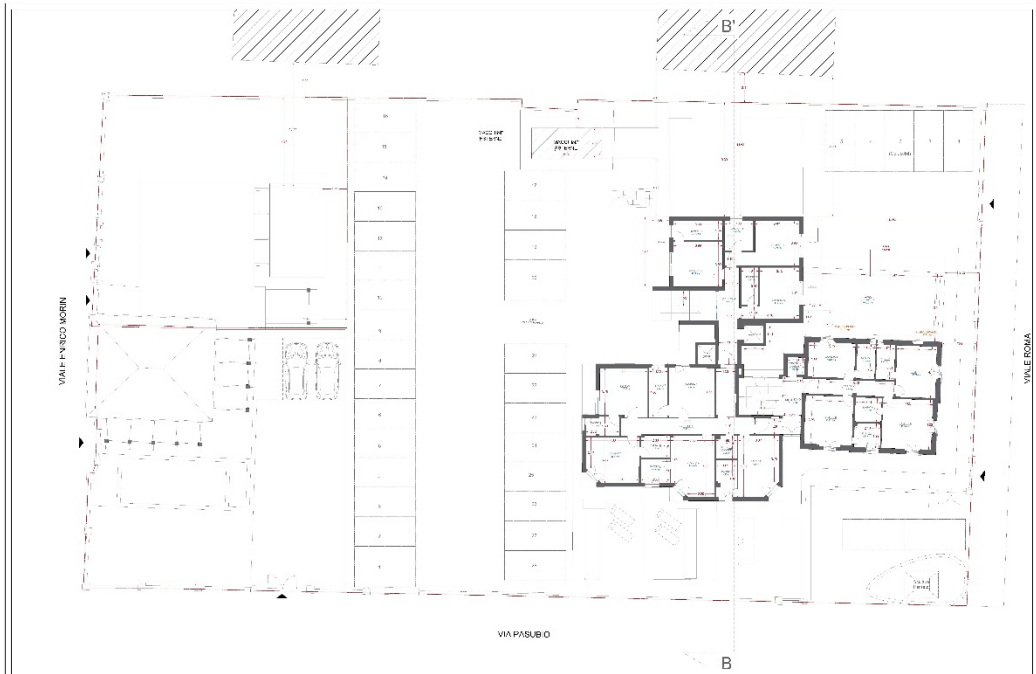
studiolapis



progetto **HOTEL ARIANNA** STATO DI PROGETTO Pianta piano terra **studiolapis**



progetto **HOTEL ARIANNA** STATO DI PROGETTO Pianta piano 1 **studiolapis**



progetto **HOTEL ARIANNA** STATO DI PROGETTO Pianta piano 2-3 **studiolapis**



progetto **HOTEL ARIANNA** STATO DI PROGETTO Pianta piano 4 **studiolapis**



progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Prospetti

studiolapis



progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Prospetti

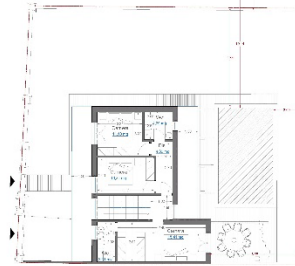
studiolapis

PIANO TERRA



S.E. PIANO TERRA = 76,25 mq

PIANO PRIMO

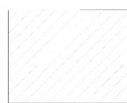
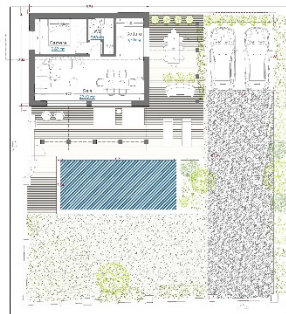


S.F. PIANO PRIMO = 70,08 mq

progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Particolare Villa A

studiolapis



SE dependance Piano Terra
60,36 mq



SE dependance Piano Primo
65,6 mq

progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Particolare Villa B

studiolapis

VERIFICA S.E.		VERIFICA S.E.	
STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO	STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO
 <p>PIANTA P.1</p>	 <p>PIANTA P.1</p>	<p>S.E. stato attuale Arianna:</p> <p>P.1' 417,85 mq</p> <p>P.2' 354,18 mq</p> <p>P.3' 354,18 mq</p> <p>P.4' 192,12 mq</p> <p>TOT S.F. 1287,19 mq</p>	<p>S.E. stato attuale Arianna:</p> <p>P.1' 417,85 mq</p> <p>P.1' 354,18 mq</p> <p>P.2' 354,18 mq</p> <p>P.3' 354,18 mq</p> <p>P.4' 192,12 mq</p> <p>TOT S.F. 1672,51 mq</p>
 <p>PIANTA P.2</p>	 <p>PIANTA P.2</p>	<p>Ampliamento max. ammissibile:</p> <p>-20% +220,14 mq</p> <p>-10% +872,59 mq</p>	<p>1672,51 € 1672,59 mq</p> <p>VALORI ICA10</p>
 <p>PIANTA P.3</p>	 <p>PIANTA P.3</p>	<p>S.E. Villa A:</p> <p>P.1' 41,92 mq</p> <p>P.1' 76,25 mq</p> <p>TOT S.E. 117,77 mq</p>	<p>S.E. Villa A:</p> <p>P.1' 76,25 mq</p> <p>P.1' 70,09 mq</p> <p>TOT S.E. 146,31 mq</p>
 <p>PIANTA P.4</p>	 <p>PIANTA P.4</p>	<p>Ampliamento max. ammissibile:</p> <p>-30% +53,10 mq</p> <p>10% +68,41 mq</p>	<p>146,31 € 158,41 mq</p> <p>VERIFICATO</p>
 <p>PIANTA P.5</p>	 <p>PIANTA P.5</p>	<p>S.E. Villa B:</p> <p>P.1' 60,45 mq</p> <p>P.1' 50,45 mq</p> <p>TOT S.E. 110,90 mq</p>	<p>S.E. Villa B:</p> <p>P.1' 60,45 mq</p> <p>P.1' 53,78 mq</p> <p>TOT S.E. 114,23 mq</p>
 <p>PIANTA P.6</p>	 <p>PIANTA P.6</p>	<p>Non viene fatto nessun ampliamento</p> <p>VERIFICATO</p>	
 <p>PIANTA P.7</p>	 <p>PIANTA P.7</p>		
 <p>PIANTA P.8</p>	 <p>PIANTA P.8</p>		
 <p>PIANTA P.9</p>	 <p>PIANTA P.9</p>		
 <p>PIANTA P.10</p>	 <p>PIANTA P.10</p>		
 <p>PIANTA P.11</p>	 <p>PIANTA P.11</p>		
 <p>PIANTA P.12</p>	 <p>PIANTA P.12</p>		
 <p>PIANTA P.13</p>	 <p>PIANTA P.13</p>		
 <p>PIANTA P.14</p>	 <p>PIANTA P.14</p>		
 <p>PIANTA P.15</p>	 <p>PIANTA P.15</p>		
 <p>PIANTA P.16</p>	 <p>PIANTA P.16</p>		
 <p>PIANTA P.17</p>	 <p>PIANTA P.17</p>		
 <p>PIANTA P.18</p>	 <p>PIANTA P.18</p>		
		<p>VERIFICA I.F.</p>	
<p>STATO ATTUALE</p>	<p>STATO DI PROGETTO</p>	<p>TOTALE S.E. stato attuale</p> <p>Hotel + Villa A + Villa B 1.505,76 mq</p>	<p>TOTALE S.E. stato di progetto</p> <p>Hotel + Villa A + Villa B 1.933,05 mq</p>
		<p>Lotto TOTALE 2.893,59 mq</p> <p>Indice Fondiario 0,59</p> <p>Possibilità edificatoria: 2893,55 x 0,59 = 2.864,61 mq</p> <p>S.E. STATO DI PROGETTO = 1.933,05 < 2.864,61</p> <p>VERIFICATO</p>	



progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Render

studiolapis



progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Render

studiolapis



progetto **HOTEL ARIANNA**

STATO DI PROGETTO Render

studiolapis

ANEXO III
ACUERDO DE MANDATO INDIRECTO A FAVOR DEL AGENTE

Por un lado,

Cada uno de los usuarios registrados en la web de URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., en calidad de inversores en el Préstamo definido a continuación (los "Inversores" o los "Principales");

Por otro lado,

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

Y, además,

PROPTECH SERVICIOS GENERALES, S.L., una empresa española, con número de identificación fiscal B-13.857.610 y sede social en la Calle Castelló, número 23, primera planta, Madrid (el "**Agente**").

A partir de ahora, el Inversor, la Plataforma y el Agente serán denominados colectivamente como las "**Partes**" y individualmente, cuando proceda, como "**Parte**".

Las Partes reconocen que tienen suficiente capacidad para celebrar este acuerdo de mandato indirecto (el "**Acuerdo de Mandato**" o el "Acuerdo") y, a tal fin,

DECLARO

- I. Que la Plataforma, autorizada como proveedor de servicios de crowdfunding por la Comisión Nacional de Valores de España, número de registro 2023045268, y autorizada bajo la licencia número 4, es una empresa que conecta a un número limitado de usuarios, conocidos como inversores (personas físicas o jurídicas) que ofrecen financiación a cambio de un retorno financiero, con usuarios que solicitan financiación a su nombre para asignarla a un proyecto de crowdfunding para un desarrollo residencial, conocidos como promotores.
- II. Que la Plataforma es una "*plataforma de crowdfunding*" en el sentido del artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo de 7 de octubre de 2020 sobre proveedores europeos de servicios de crowdfunding empresarial, y modificando el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el "Reglamento (UE) 2020/1503").
- III. Dado que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto a través del cual los inversores tienen la oportunidad de financiar a DOGUI 2 S.R.L., una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes italianas, con sede social en la vía Fiume nº 9, San Bonifacio (Verona), código fiscal, número de IVA y número de registro en la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona 05187190235 (la "**SPV**") para financiar la correcta ejecución y comercialización del Proyecto, cada uno de los inversores expresa su interés en participar proporcionando financiación en forma de préstamo a la SPV por una cantidad equivalente a su respectiva Contribución Comprometida, lo que resulta en un posible retorno para cada uno de los inversores mediante el pago de intereses y la devolución del préstamo mencionado (el "**Préstamo**" y, junto con los de los demás inversores, los "**Préstamos**").
- IV. Con este fin, cada uno de los Inversores firma, en conjunto con el presente acuerdo, a través de la Plataforma (como sitio web), un acuerdo de financiación con la Plataforma y la SPV, con el fin de, entre otros, regular los términos y condiciones generales aplicables al Préstamo concedido por el Inversor a través de la Plataforma a favor de la SPV, así como al Valor – tal como se define a continuación – y para otorgar a la Plataforma un mandato irrevocable para llevar a cabo tareas de intermediación a través de la Plataforma, en relación con el Préstamo, entre el Agente, la entidad de pago, la SPV y los Principales (el "**Acuerdo de Financiación**").
- V. La concesión del préstamo por cada inversor, conjuntamente con los demás inversores, se formalizará

mediante el correspondiente contrato de préstamo firmado en un documento privado entre los inversores, representados por la Plataforma, y la SPV (el "**Contrato de Préstamo**"). Las obligaciones asumidas por la SPV bajo ese Contrato de Préstamo (las "**Obligaciones Garantizadas**") estarán garantizadas por la siguiente garantía (la "Garantía"):

- Primera garantía de clasificación sobre las acciones de la SPV
- Cesión al inversor de los principales ingresos de la SPV relacionados con el desarrollo y ejecución del proyecto
- Prenda de primer rango respecto a las cuentas bancarias del prestatario del SPV.
- Cesión al inversor de cualquier recaudable de los cotistas de la SPV derivada de cualquier préstamo o préstamos del titular de la cuota concedidos a favor de la SPV
- Subordinación irrevocable e incondicional de los préstamos otorgados a la SPV al Préstamo.

- VI.** Se considera esencial para los inversores que las Obligaciones Garantizadas estén garantizadas por el Valor.
- VII.** Por su parte, el Agente es una entidad que se dedica profesional y habitualmente a la prestación de servicios fiduciarios en emisiones de valores y asuntos similares, y que posee la capacidad, los medios y la experiencia necesarios para actuar como agente y representante con los fines de creación, mantenimiento, gestión, administración y, cuando proceda, ejecución del Valor que garantiza las Obligaciones Garantizadas.
- VIII.** Que la Plataforma y el Agente habieran, antes de la fecha de este Acuerdo de Mandato, celebrado un Acuerdo Marco que estableciera los términos de la colaboración del Agente en relación con la aceptación, mantenimiento, gestión, administración y, cuando corresponda, ejecución de la Garantía que se concedería como garantía de las Obligaciones Garantizadas.
- IX.** Que, sobre la base de lo anterior, las Partes acuerdan que el Agente actuará como agente de los Principales para los fines de constituir, gestionar, administrar y, cuando corresponda, hacer cumplir la Garantía que actúe en cualquier caso en nombre de los Principales, para lo cual aceptan firmar este Acuerdo de Mandato conforme a lo siguiente.

CLÁUSULAS

1. Definiciones

Cualquier término del Acuerdo de Mandato que empiece con mayúscula y que no esté expresamente definido en el presente tendrá los significados que le otorgan el Acuerdo de Financiación.

2. Propósito del Acuerdo de Mandato

El propósito de este Acuerdo de Mandato es:

- la concesión por parte de los inversores de un mandato (incluso cuando implica actuar con representación múltiple, autocontratación o conflicto de intereses) a favor del Agente, también conforme al artículo 1703 del código civil italiano, que faculta al Agente para actuar como agente (y *mandatario con representanza*) de los Principales, llevar a cabo todas las acciones necesarias para los fines de la constitución válida y efectiva, la conservación, la gestión adecuada, la administración y, cuando corresponda, la ejecución de la Garantía, en su calidad de Agente, respectivamente;
- la designación y nombramiento del Agente para los fines anteriores;
- el establecimiento de las normas que regirán la relación del Agente con el Principal y el procedimiento para la toma de decisiones y ejecución de instrucciones por parte del Agente; y
- el establecimiento de los derechos y obligaciones de las Partes en relación con este Acuerdo de Mandato.

3. Nombramiento del Agente: aceptación del nombramiento

- (a) Cada Principal nombra y faculta (incluso cuando implica actuar con múltiples representaciones, contratistas autónomos o conflicto de intereses) al Agente, quien acepta, para actuar como su agente (y *mandatario con representanza*) también conforme al artículo 1703 y conforme al artículo 1703 y conforme al Código Civil Italiano bajo o en relación con este Acuerdo y los actos o acuerdos relativos a la creación de la Garantía (los "**Documentos de Valor**").
- (b) Salvo que se disponga expresamente lo contrario en cualquier Documento de Garantía de los que el Agente sea parte, el Agente declara que, en la medida permitida por la ley aplicable, posee la Garantía relevante como agente del Principal en los términos contenidos en este Acuerdo y en los Documentos de Valor.
- (c) Cada uno de los Principales autoriza al Agente (en su calidad de *mandatario con representanza* de los Principales) en su nombre a:
- (i) se apuntan a los Documentos de Seguridad expresados para ser celebrados por el Agente; y
 - (ii) desempeñar los deberes, obligaciones y responsabilidades y ejercer los derechos, poderes, autoridades y discrecionalidades específicamente otorgados al Agente bajo o en relación con los Documentos de Seguridad, junto con cualquier otro derecho, poder, autoridad y discrecionalidad incidental.
- (d) Sin perjuicio del párrafo (e) siguiente, cada Principal por la presente:
- (i) Nombra irrevocablemente al Agente, que acepta y actúa como su agente (*mandatario con rappresentanza*) y procurador especial de hecho (*procuratore speciale*) conforme a los artículos 1388, 1703 y 1704 del código civil italiano bajo y en relación con cualquier Garantía creada por la ley italiana que rijan los Documentos de Garantía y, por tanto, actuando en nombre y en nombre de cada Principal, pero también en su propio nombre y en su propio interés, tome todas las acciones que considere adecuadas o necesarias según lo previsto en este Acuerdo y en los Documentos de Garantía y, para negociar, aprobar los términos y condiciones de, enmendar, ejecutar y perfeccionar (incluyendo sin limitación, ejercer todos los derechos, recursos y poderes del Principal en virtud de la misma para la creación, perfección, manutención, ejecución, cancelación y liberación correspondientes, los derechos de garantía regulados por la ley italiana concedidos por cada proveedor de valores para garantizar las obligaciones de SPV bajo cualquiera de los documentos financieros vinculados al Préstamo y los demás derechos de los Principales bajo los documentos financieros vinculados al Préstamo regidos por la ley italiana, estando el Agente expresamente autorizado a actuar en nombre y en nombre de los Principales en relación con los documentos mencionados conforme a, y en caso de ocurrencia de los hechos descritos en los artículos 1394 y 1395 del Código civil italiano, y el Agente acepta dicha designación. Los Poderes Principales renuncian expresamente a cualquier derecho que puedan tener conforme al artículo 1394 del Código Civil Italiano respecto de acuerdos contractuales celebrados por el Agente en su nombre y en su nombre conforme o en relación con los Documentos de Valor, en cada caso en la medida legal posible para dicho Principal;
 - (ii) otorga al Agente la facultad de negociar y aprobar los términos y condiciones de dichos Documentos de Valor, ejecutar cualquiera de estos Documentos de Valor, firmar cualquier otro acuerdo o instrumento (incluyendo sin limitación aquellos necesarios o apropiados para confirmar, ampliar y/o modificar el interés de garantía creado bajo la ley italiana de los Documentos de Valor), dar o recibir cualquier notificación o declaración, identificar y especificar a terceros los nombres de los Principales en cualquier fecha dada, y tomar cualquier otra acción relacionada con la creación, perfección, mantenimiento, ejecución y liberación de la garantía y otros derechos creados bajo ellos, cualquier enmienda y/o renuncia a la misma realizada de acuerdo con este Acuerdo y los Documentos de Valores y cualquier otro acuerdo, instrumento, notificación o declaración de este tipo, en cada caso en nombre y en nombre de los Principales;
 - (iii) confirma que, en caso de que cualquier valor creado bajo los Documentos de Garantía permanezca registrado a nombre de un Principal después de haber dejado de serlo, el Agente permanecerá facultado para ejecutar la liberación de dicha garantía en su nombre y en su nombre;

- (iv) se compromete a conceder cualquier poder notarial que sea necesario o apropiado para que el Agente actúe conforme y dentro de los límites de este Acuerdo y de los Documentos de Seguridad;
 - (v) se compromete a ratificar y aprobar cualquier acción tomada en nombre y en nombre de los Principales por el Agente que actúe en su capacidad designada;
 - (vi) confirma que el Agente tiene derecho a liberar cualquier Documento de Garantía tras el pago total de cualquier cantidad adeudada antes de que expire el periodo de recuperación o ineficacia aplicable, sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en los Documentos de Seguridad; y
 - (vii) se compromete a cooperar de buena fe con el Agente para permitir que este último cumpla el mandato otorgado en este Acuerdo.
- (e) El Agente puede firmar los Documentos de Seguridad en diferentes momentos sin que se exija que se ejecuten al mismo tiempo o en el mismo contexto.
 - (f) Cada Principal acepta que el Agente estará exento de cualquier obligación de reporte (*obbligo di rendiconto*) conforme al artículo 1713 del código civil italiano, salvo en caso de negligencia grave (*colpa grave*) y mala conducta voluntaria (*dolo*).
 - (g) En calidad de *mandatario con representanza*, también a efectos del artículo 1704 del código civil italiano, conforme al apartado (d) anterior bajo este Acuerdo o cualquiera de los documentos de seguridad regulados por la ley italiana (según proceda), se considerará que el Agente posee todos los derechos, protecciones, inmunidades, autorizaciones, indemnizaciones y beneficios conferidos al Agente en virtud de este Acuerdo o de cualquier otro Documento de Seguridad.
 - (h) El Agente se compromete expresamente a emplear sus mejores esfuerzos para desempeñar las funciones que le son asignadas en este Acuerdo de manera prudente y diligente, siempre atendiendo a la protección de los intereses de los Inversores en su calidad de Principales.
 - (i) El Agente no está autorizado a actuar en nombre de un Principal (sin obtener previamente su consentimiento) en ningún procedimiento legal o de arbitraje relacionado con cualquier Documento de Valor, incluyendo cualquier procedimiento de ejecución (*rappresentanza in sede esecutiva*).

4. Obligaciones del Agente

En relación con este Acuerdo de Mando, el Agente se compromete a:

- (i) Recibir de la Plataforma las comunicaciones e instrucciones precisas sobre cualquier decisión, acción o autorización que puedan haber adoptado los Inversores en relación con el Valor y proceder con la ejecución de cualquier instrucción recibida como resultado de dichas decisiones, acciones o autorizaciones, lo antes posible.
- (ii) Ejecutar instrucciones recibidas como resultado de dichas decisiones, acciones o autorizaciones en relación con el Security.
- (iii) Aceptar y ejecutar como agente (y *mandatario con representanza*) de los Inversores los Documentos de Garantía en los términos que los Inversores consideren apropiados.
- (iv) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la constitución adecuada de la Seguridad, así como conceder, sin demora, tantos documentos públicos y privados para la corrección, complemento o aclaración de la Seguridad como sea necesario o conveniente para este fin.
- (v) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la adecuada conservación de la Seguridad en el registro cuando lo soliciten los Urbanitas, a indicación de los Directivos.
- (vi) Informar a la Plataforma de las medidas tomadas y del estado de la validez de la Garantía y de cualquier otro incidente que pueda ocurrir en relación con la Garantía a lo largo de la vida del Préstamo.

- (vii) Ejercer las acciones para la ejecución del Valor dentro del plazo y términos precisos indicados en las instrucciones emitidas por la Plataforma y conforme a las disposiciones de la escritura o política de constitución del mencionado Valor. Para estos fines, el Agente podrá contratar al despacho de abogados, a la agencia y/o a los abogados indicados por la Plataforma y a cualquier otro que considere apropiado para la correcta ejecución del Valor, sujeto a la aceptación de los Inversores a través de la Plataforma.
- (viii) Recibir, de la Plataforma, y en caso de incumplimiento del SPV, la certificación del saldo deudor o del importe debido para el inicio adecuado del procedimiento de ejecución de la Valor; así como colaborar con la Plataforma y el despacho de abogados seleccionado en la ejecución de la escritura notarial de liquidación del saldo deudor, certificación de propiedad y cargos y/o cualquier otro documento o acto necesario o conveniente para la ejecución de la Garantía.
- (ix) Informar a la Plataforma de forma continua, para que a su vez mantenga informados a los Inversores sobre el estado del Valor y sobre la cantidad neta que puede resultar de la ejecución del Valor, de modo que los ingresos de la aplicación puedan distribuirse entre los Inversores.
- (x) Realizar todas las acciones necesarias para la debida cancelación del Valor una vez que el Agente haya sido debidamente notificado por la Plataforma del pleno cumplimiento de las obligaciones garantizadas de la SPV bajo el Contrato de Préstamo y los documentos financieros asociados, y reciba las instrucciones correspondientes al respecto, si procede.
- (xi) Realizar todos los actos legales, firmar cualquier documento, de cualquier tipo, público o privado, que sean necesarios o convenientes para el correcto y puntual cumplimiento de las funciones que le han sido confiadas en virtud de este Acuerdo.
- (xii) Recibir de la plataforma la lista de inversores, sin que el agente tenga que aceptar ni autorizar ningún tipo de cambio en los inversores.

El Agente no asume responsabilidad por la autenticidad, exactitud o corrección de la información que, en virtud de las disposiciones de este Acuerdo, le sea enviada por la Plataforma o los Inversores. Tampoco asume ninguna responsabilidad derivada del incumplimiento de la Plataforma con ninguna de sus obligaciones respecto al Préstamo y a los Inversores.

El Agente queda exonerado de cualquier tipo de responsabilidad relacionada con el Préstamo y el Valor.

El Agente no asume responsabilidad alguna por la autenticidad, exactitud o corrección de la información que, en virtud de las disposiciones de este Acuerdo, le sea enviada por la Plataforma. Tampoco asume ninguna responsabilidad derivada del incumplimiento de la Plataforma de ninguna de sus obligaciones respecto al Préstamo y los Inversores, ni por la integridad, validez y efectividad del Agente concedida en relación con el Préstamo.

El Agente no estará obligado a tomar ninguna acción relativa al Préstamo (excepto aquellas relacionadas con la ejecución del Agente de Valores / Garantía descrita en este Acuerdo), sino únicamente en relación con el Agente siguiendo las instrucciones de la Plataforma para tales fines, de acuerdo con la decisión de los Principales.

El Agente podrá abstenerse de tomar cualquier acción si dicha acción, en su opinión basada en una interpretación legal razonada, es contraria a cualquier ley o no tendría autoridad para hacerlo bajo cualquier ley o reglamento aplicable, o si algún tribunal u otra autoridad competente determina que no tiene autoridad para hacerlo. El Agente no será responsable, cuando corresponda, del cálculo, liquidación o pago de los gastos e impuestos correspondientes a la constitución del Agente, siendo los Principales responsables en cualquier caso de cualquier requisito administrativo, pago de cuotas, intereses y sanciones que, cuando corresponda, impongan a las autoridades correspondientes por un cálculo incorrecto o defecto de pago o pago después del plazo del mencionado impuesto.

Además, los Inversores no reclamarán en ningún caso al Agente ningún gasto, coste o impuesto que se haya acumulado o venga a acumularse en el futuro como resultado de la creación, mantenimiento, ejecución o cancelación del Valor, ni de cualquier otra manera en el ejercicio de las funciones y responsabilidades contenidas en este Acuerdo.

5. Obligaciones de los principales

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

- (i) Proporcionar al Agente, a través de la Plataforma, la información que necesita de manera oportuna, siempre que sea esencial para el correcto desempeño de sus funciones.
- (ii) Asegurarse de que el SPV pague puntualmente al Agente sus honorarios, costes y gastos por el desempeño de sus funciones según lo establecido en este Acuerdo.
- (iii) Mantener al Agente debidamente informado, a través de la Plataforma y de acuerdo con las instrucciones recibidas a través de ella, de cualquier circunstancia que pueda afectar a la Seguridad.
- (iv) Asegurarse de que la SPV cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la correcta conservación del activo sujeto al Agente.
- (v) Proporcionar al Agente, a través de la Plataforma, toda la documentación necesaria y garantizar el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para la constitución, administración, cancelación y ejecución efectivas, cuando corresponda, del Agente.
- (vi) Declarar al Agente exento de responsabilidad por cualquier gasto, coste o impuesto que pueda surgir en el ejercicio de las funciones de representación de los Principales establecidas en este Acuerdo, así como por cualquier posible reclamación que pueda surgir contra el Agente respecto a la integridad, validez y efectividad de la Valor.

6. Adopción de resoluciones por parte de los inversores

Cualquier instrucción o decisión tomada por los inversores en relación con el Agente debe tomarse de acuerdo con las mayorías y otras circunstancias establecidas en el Contrato de Préstamo.

En caso de que el Agente tenga que solicitar autorización a los Inversores (que solo podrá ser concedida por la mayoría correspondiente), deberá informar a la Plataforma, que a su vez remitirá la solicitud a todos los Inversores del Proyecto para la evaluación de la solicitud presentada.

La votación estará abierta únicamente a aquellas personas físicas o jurídicas que, en el momento de la decisión, posean un porcentaje del Préstamo (es decir, consideradas "Inversores"), excluyendo a cualquier cesionario externo que haya adquirido una participación en uno o más de los Préstamos a través de canales distintos a la Plataforma y que no haya sido notificado a Urbanitae al menos cinco (5) días laborables antes de la fecha de apertura de la votación.

El periodo de votación durará cinco (5) días laborables (aunque podrá ampliarse, a discreción de Urbanitae, hasta un máximo de quince (15) días laborables, ya sea por iniciativa propia o a petición del Agente), tras lo cual Urbanitae comunicará, a través de la Plataforma, los resultados de la votación al Agente y a los Inversores.

Una vez que la Plataforma notifica al Agente la adopción de un acuerdo por parte de los Inversores, el Agente debe abstenerse de tomar cualquier acción que pueda contravenir dicho acuerdo y debe llevar a cabo las acciones necesarias, cuando corresponda, para facilitar o promover su implementación.

La resolución adoptada por los Inversores y comunicada por la Plataforma al Agente se considerará vinculante en todos los aspectos para el Agente, así como para todos los Inversores.

7. Aplicación de los ingresos provenientes de la aplicación de la seguridad

Todas las sumas recibidas por el Agente como resultado de la ejecución de la Garantía, y una vez que se hayan cumplido las obligaciones fiscales derivadas de su aplicación, se aplicarán conforme al orden de prioridad de pagos establecido a continuación:

- (a) el pago de los honorarios del Agente;
- (b) el pago de los honorarios de notarios, procuradores, abogados, directores y otros gastos que pudieran haberse incurrido en relación con la ejecución de la Garantía, si procede;
- (c) los intereses impagos del préstamo;
- (d) intereses ordinarios sobre el préstamo; y
- (e) Pago pendiente del principal para

Una vez cubiertos todos los impuestos y pagos mencionados, cualquier excedente resultante será devuelto al SPV.

8. No hay renuncia por parte del Agente

El Agente no renunciará a su posición como Agente concedida y aceptada bajo este Acuerdo, ni renunciará a la Garantía hasta la cancelación total o finalización de los procedimientos de ejecución.

9. Honorarios y gastos del Agente

Las Partes reconocen mutuamente que no se deben honorarios al Agente por la prestación de servicios acordados entre la Plataforma y el Agente.

Dicho esto, el Agente no será responsable de ningún gasto o impuesto que pueda derivar del desempeño de sus funciones, incluyendo, pero no limitado a: honorarios de notario y agencia, honorarios de abogados y abogadas, tasas de registro de propiedades, impuesto de timbre, etc., cargos de mensajería y correo registrado, gastos de viaje por asistir a firmas, registros y alojamiento en hoteles fuera de la jurisdicción de residencia del Agente, etc., todo lo cual deberá ser reembolsado.

10. Plazo del Acuerdo de Mandato

El Acuerdo entrará en vigor en la fecha de su firma por las Partes.

El plazo del Acuerdo se prorrogará o (i) hasta que el SPV haya devuelto íntegramente el Préstamo, en estricta conformidad con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Préstamo, y la consiguiente cancelación del Valor; o (ii) en caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, hasta la finalización del procedimiento para la ejecución de la Garantía en caso de que el Agente reciba instrucciones para proceder con su ejecución.

11. Casos de terminación

Este Acuerdo se rescindirá anticipadamente, además de los casos específicamente previstos en otras Cláusulas, en los siguientes casos:

- (i) En cualquier momento, mediante mutuo acuerdo escrito entre las Partes;
- (ii) Previo aviso escrito dado por cualquiera de las Partes por incumplimiento material de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra Parte bajo este Acuerdo, sin perjuicio del derecho de la Parte perjudicada a elegir continuar el Acuerdo y a exigir a la otra Parte que cumpla plenamente con sus obligaciones, con compensación, en cualquier caso, por el daño causado por dicha incumplimiento cuando se deba a culpa o negligencia grave. En tal caso, la Parte incumplidora dispondrá de un plazo

de diez

(10) días naturales para remediar la situación. Si, tras este plazo, en opinión de la Parte afectada, la Parte incumplidora no ha cesado su conducta ni ha remediado la causa de su incumplimiento, la Parte afectada podrá rescindir este Acuerdo con efecto inmediato, y la Parte afectada también tendrá derecho a ejercer cualquiera de los remedios previstos por la ley; y

(iii) Debido a la disolución o liquidación del Agente.

12. Obligación de indemnizar

La Plataforma, los Principales y la SPV deberán indemnizar y eximir de responsabilidad y exentar de cualquier coste o daño al Agente, sus socios y a las personas que designe como representantes respecto a cualquier reclamación, acción, demanda, daño, coste o pérdida que surja (directa o indirectamente) de o en relación con la prestación de sus servicios bajo el Acuerdo; salvo que sea causado por fraude o negligencia grave por parte del Agente.

13. Confidencialidad

Salvo que la ley o una autoridad judicial lo requiera, ninguna de las partes podrá en ningún momento divulgar, comunicar o divulgar a ninguna persona, ni utilizar, cualquier información relacionada con el Acuerdo o las Garantías (incluido el objeto de dichos acuerdos) cuando dicha información no sea generalmente conocida públicamente en el momento de su divulgación al destinatario (**la "Información Confidencial"**).

Todo lo anterior está sujeto a la condición de que si una Parte está obligada a divulgar cualquier Información Confidencial por alguna ley aplicable u orden judicial, o – específicamente en el caso del Agente – al firmar este Acuerdo, debe revelar cualquier Información Confidencial.

Excepto en los casos indicados anteriormente, la Información Confidencial no podrá ser divulgada a terceros. El deber de confidencialidad previsto en esta cláusula se aplicará, incluso en caso de terminación, por un periodo de dos (2) años desde la fecha de vigencia de la terminación.

14. Protección de Datos Personales

De conformidad con las disposiciones del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 sobre la protección de las personas físicas en lo relativo al tratamiento de datos personales y la libre circulación de dichos datos ("**RGPD**") y sus reglamentos de aplicación, las partes de este Acuerdo, en nombre de cada una de las Partes, mediante la firma del Contrato, consienten expresamente que sus Datos Personales sean tratados por las Partes como Responsables de Tratamiento de Datos, con el fin de desarrollar y desempeñar adecuadamente las relaciones derivadas o basadas en este Contrato, así como para la gestión y presentación de la documentación relativa a este mismo.

La base legal para el tratamiento de los Datos Personales de las partes implicadas es, por tanto, el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, supervisión y ejecución de la relación contractual y/o jurídica derivada de este Acuerdo.

Además, los Datos Personales proporcionados solo se conservarán por el tiempo estrictamente necesario, con el único fin de garantizar el cumplimiento de cualquier obligación legal que, según esta ley, pueda recaer sobre las Partes, y en cualquier caso, durante la vigencia del Contrato.

Las partes implicadas, de acuerdo con los términos establecidos en el RGPD y otras normativas relacionadas, pueden en cualquier caso retirar el consentimiento concedido para el tratamiento de sus datos personales, así como ejercer sus derechos de acceso, rectificación, borrado, objeción y portabilidad, siendo conscientes, en virtud de la firma de este Acuerdo, de su derecho a presentar una queja ante la autoridad supervisora

correspondiente.

Las partes pueden ejercer los derechos mencionados contactando con la dirección de cada parte indicada en el encabezado de este Acuerdo, enviando una solicitud por escrito, adjuntando una fotocopia de su Tarjeta de Identidad Nacional o pasaporte, y marcando claramente el sobre como "*Ref. Protección de Datos*".

15. Asignación

Las Partes Principales podrán ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones asumidos en virtud de este Acuerdo. No obstante lo anterior, la validez de la cesión estará sujeta al registro del nuevo Inversor en la Plataforma y a la notificación al Agente, siempre que este último realice las modificaciones correspondientes a los documentos, tanto públicos como privados, que hayan sido concedidos en el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Acuerdo.

Sin embargo, el Agente no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones asumidos bajo este Acuerdo sin el consentimiento expreso y escrito de la Plataforma.

16. Miscelánea

16.1. Enmiendas

La Plataforma informará a las demás Partes de cualquier modificación al contrato que pueda surgir como resultado de cambios en la normativa aplicable o por cualquier otra razón objetiva, o que la Plataforma considere apropiada o conveniente.

Dichas enmiendas se considerarán aceptadas si las Partes no expresan su objeción por escrito en un plazo de 15 días naturales desde la notificación.

También se señala que el acuerdo adoptado por la mayoría de los inversores, tal y como se establece en la cláusula 6 anterior, será vinculante para todos ellos.

16.2. Separabilidad de cláusulas

Si alguna disposición de este Acuerdo se considera nula, ilegal o inaplicable en cualquier aspecto, la validez, legalidad o exigibilidad de las disposiciones restantes de este Acuerdo no se verá afectada ni perjudicada por dicha disposición. Sujeto a un acuerdo previo con el Principalante, el Agente se compromete a reemplazar las disposiciones declaradas nulas o inaplicables por otras válidas, cuyas consecuencias económicas sean lo más cercanas posible a las de las disposiciones afectadas por la nulidad, ilegalidad o inaplicabilidad. Con este fin, el Agente se compromete a modificar este Acuerdo en consecuencia.

16.3. Acciones y no exención

Los derechos, poderes y remedios establecidos en este Acuerdo son cumulativos y no son, ni deben interpretarse como, excluyentes de ningún derecho, poder o remedio previsto por la ley.

Bajo ninguna circunstancia el incumplimiento o demora del Inversor en ejercer ninguno de los derechos, poderes y remedios previstos en este Acuerdo o por la ley constituirá una renuncia a este Acuerdo. De igual modo, ninguna renuncia individual o parcial a dichos derechos impedirá el ejercicio posterior o separado de dichos derechos, ni el ejercicio de ningún otro derecho.

16.4. Notificaciones

Cualquier comunicación entre el Agente y los Inversores relacionada con el Acuerdo debe hacerse por escrito, y el Agente debe comunicarla a la Plataforma, que a su vez debe comunicarla al Inversor(es), y viceversa.

Las comunicaciones generales relativas a este Mandato y aquellas que lo mencionen en su íntegra, que deben tener lugar entre los Principales y el Agente, y cuando proceda con la SPV, deberán necesariamente ser canalizadas a través de la Plataforma, conforme a las siguientes disposiciones.

Todas las solicitudes, notificaciones y comunicaciones en general entre la Plataforma y el Agente de Garantía deberán hacerse por escrito a través de un representante designado de cada parte, a las direcciones postales y/o direcciones de correo electrónico proporcionadas para este fin por cada parte.

17. Ejecución electrónica del Acuerdo

Las partes consienten la ejecución del contrato por medios electrónicos.

18. Derecho aplicable. Jurisdicción

18.1. Legislación aplicable

El Contrato se registrará e interpretará conforme al derecho común español, sin la aplicación de normas de conflicto de leyes.

18.2. Jurisdicción

Las Partes, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción a la que puedan tener derecho por ley, se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales y tribunales de la ciudad de Madrid para la resolución de cualquier disputa o reclamación que surja en relación con la interpretación o ejecución del Contrato, incluidas aquellas relativas a obligaciones no contractuales derivadas o relacionadas con él.