

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

La presente oferta de financiación participativa 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).

La idoneidad de su experiencia y conocimientos no se ha evaluado necesariamente antes de que se le concediera acceso a esta inversión. Al realizar esta inversión, usted asume plenamente el riesgo que comporta, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido.

Aviso de riesgo

Invertir en este proyecto de financiación participativa entraña riesgos, incluido el de 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 sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión.

No se trata de un producto de ahorro y recomendamos no invertir más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de financiación participativa.

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Aun cuando pueda venderlos, podría sufrir 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 no experimentados se benefician de un periodo de reflexión durante el cual pueden, en cualquier momento, 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 una sanción. El periodo de reflexión empieza en el momento en el que el inversor no experimentado potencial realiza 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 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

Información del promotor	
Denominación social ("Sociedad")	Iris S.r.l.
Número de identificación fiscal	04022210126
Domicilio social	Via Carlo Matteucci 2, Milano (MI), Italy
Consejo de Administración de la sociedad actual	Denis Zabkho
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	SPV por Immobiliare Hestia S.r.l. para para el desarrollo de 24 unidades residenciales premium
Número de empleados	-
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	-
Estructura del Capital Social	El capital social de la SPV es de 10.000 € (100% Immobiliare Hestia S.r.l.)
Dominio web	https://www.immobiliarehestiasrl.com/

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	préstamo senior destinado a financiar el desarrollo de 24 unidades residenciales premium en Busto Arsizio, Italia
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe solicitado del Tramo A	€3,000,000
Plazo préstamo	24 meses con una posible extensión de 12 meses (24+ 12) retorno mínimo de intereses equivalente a 12 meses de intereses
Tipo de interés	11,00% anual simple.
Comisión Urbanitae	150,000 € + IVA
Amortización	Capital e intereses – Bullet, al vencimiento del préstamo
Tipo interés demora	3% per year over the debt and accrued interest amount.
Garantías del préstamo	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteca de primer rango: Inscripción de una hipoteca de primer rango sobre los activos de Iris S.r.l. Prenda de primer rango sobre cuentas bancarias: Pignoración de primer grado sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, incluyendo saldos y abonos. Esta garantía solo se ejecutará en caso de incumplimiento grave del contrato de préstamo. Garantía de sobrecostos (Cost overrun): Compromiso del Prestatario de cubrir cualquier desviación presupuestaria en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el proyecto. Barrido de caja total (Full cash sweep): Mecanismo de amortización mediante la aplicación de la totalidad del flujo de caja disponible. Mantenimiento de garantías y cláusula de "negative pledge": Obligación de mantener las garantías vigentes durante la vida del préstamo y prohibición de otorgar garantías iguales o mejores a otros acreedores Subordinación de deuda: Subordinación de cualquier préstamo corporativo o de socios frente al préstamo de Urbanitae Mandato irrevocable de venta: Poder otorgado a favor del Prestamista que permite la venta directa del activo subyacente a partir de un precio mínimo equivalente al 75% de la última tasación disponible. Este mandato será ejecutable durante los últimos 6 meses del vencimiento Las Garantías estarán interconectadas entre sí y formarán un paquete único de garantías, y la cantidad máxima garantizada de todas y cada una de las Garantías será equivalente al 130% del importe principal de la deuda

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI)	815600BF8793C831DC19
Promotor	Iris S.r.l.
Nombre del proyecto	Busto Arsizio Proyecto Iris
Identificador del proyecto	815600BF8793C831DC1900000477
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de inversores de Urbanitae mediante préstamo
Importe objetivo por la Plataforma (Tramo A)	Tramo: €3,000,000
Plazo límite	30 June 2026

Os presentamos un nuevo proyecto de préstamo senior destinado a financiar el desarrollo de 24 unidades residenciales premium en Busto Arsizio, Italia

Proyecto Iris se encuentra ubicado en la término municipal de Busto Arsizio, Italia.

Parte B: Principales características del proceso de financiación participativa y condiciones para captar capital

(a)	<p>Importe mínimo de capital que se ha de captar para cada oferta de financiación participativa</p> <p>3.000.000 euros</p> <p>Número de ofertas (públicas o privadas) completadas por el promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa para el proyecto de que se trate</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de oferta e instrumentos ofertados</th> <th>Fecha de consecución</th> <th>Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)</th> <th>Otra información relevante, si la hay</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ninguna</td> <td>No aplica</td> <td>No aplica</td> <td>No aplica</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay	Ninguna	No aplica	No aplica	No aplica
Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay						
Ninguna	No aplica	No aplica	No aplica						
(b)	<p>Plazo para alcanzar el objetivo del capital que se ha de captar</p> <p>30 días desde el anuncio</p>								
(c)	<p>Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de captación capital</p> <p>En el caso de que no se alcance el objetivo de fondos obtenidos, los inversores serán reembolsados de su aportación comprometida, en un plazo máximo de 30 días laborables a partir del incumplimiento mencionado, sin coste alguno para los inversores.</p>								
(d)	<p>Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de capital que se menciona en la letra a)</p> <p>No difiere.</p>								

(e)	<p>Importe de los recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de financiación participativa</p> <p>La aportación total de fondos propios (equity) en el día uno (day-one) asciende a 2.800.000 €, aportados por el promotor para la adquisición del suelo y determinados costes de desarrollo</p>
(f)	<p>Modificaciones de la composición del capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa</p> <p>La composición del capital del promotor no será alterada y dentro del contrato de préstamo, el promotor incorporará una nueva obligación de servicio de la deuda.\</p>

Parte C: Factores de riesgo

<p>Exposición de los principales riesgos</p>	
<p>Tipo 1 – Riesgo del proyecto</p>	
<p>Entre los Riesgos del Proyecto que pueden causar el fracaso del proyecto se encuentran, entre otros, los siguientes: (i) retraso en el reembolso del préstamo de Urbanitae debido a desviaciones en los plazos de desarrollo de las obras, (ii) retraso en la comercialización y (iii) retiro del Promotor.</p>	
<p>Tipo 2 – Riesgo del sector</p>	
<p>Riesgos inherentes al sector específico. Tales riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, una reducción en la demanda del sector inmobiliario.</p>	
<p>Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento</p>	
<p>Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, entre otros: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, imposibilidad de obtener financiación o falta de liquidez.</p>	
<p>Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan</p>	
<p>El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o el proyecto incumpla el reembolso del principal del préstamo e intereses.</p>	
<p>Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma</p>	
<p>El riesgo de que la plataforma de crowdfunding no sea capaz de proporcionar sus servicios, temporal o permanentemente.</p>	
<p>Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión</p>	
<p>Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta la finalización del proyecto.</p>	
<p>Tipo 7 – Otros riesgos</p>	
<p>Riesgos que están, entre otros, 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>Importe total y tipo de valores negociables que se van a ofrecer</p> <p>(a) Nombre del emisor: Iris S.r.l.</p> <p>Descripción: préstamo senior destinado a financiar el desarrollo de 24 unidades residenciales premium en Busto Arsizio, Italia</p> <p>(b) Importe capital: €3.000.000</p>
(b)	<p>Precio de suscripción</p>

	El importe total del préstamo otorgado a través de la plataforma asciende a €3.000.000, con una participación mínima de €500 por inversor.
(c)	<p>Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna</p> <p>No se acepta sobredemanda</p>
(d)	<p>Condiciones de suscripción y pago</p> <p>El acceso a las condiciones de suscripción y pago puede consultarse en el contrato de inversión (Anexo I) que está disponible en la sección de documentación del proyecto publicada en la plataforma.</p>
(e)	<p>Custodia y entrega a los inversores de los valores negociables</p> <p>Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán prestados por LEMON WAY, inscrita en el Registro de Instituciones de Pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe "Instituciones de pago comunitarias que operan en España sin establecimiento (Artículo 25 de la Directiva 2007/64/CE y Artículo 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE</p>
(f)	<p>Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión (si aplica):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Hipoteca de primer rango: Inscripción de una hipoteca de primer rango sobre los activos de Iris S.r.l. (ii) Prenda de primer rango sobre cuentas bancarias: Pignoración de primer grado sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, incluyendo saldos y abonos. Esta garantía solo se ejecutará en caso de incumplimiento grave del contrato de préstamo. (iii) Garantía de sobrecostes (Cost overrun): Compromiso del Prestatario de cubrir cualquier desviación presupuestaria en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el proyecto. (iv) Barrido de caja total (Full cash sweep): Mecanismo de amortización mediante la aplicación de la totalidad del flujo de caja disponible. (v) Mantenimiento de garantías y cláusula de "negative pledge": Obligación de mantener las garantías vigentes durante la vida del préstamo y prohibición de otorgar garantías iguales o mejores a otros acreedores (vi) Subordinación de deuda: Subordinación de cualquier préstamo corporativo o de socios frente al préstamo de Urbanitae (vii) Mandato irrevocable de venta: Poder otorgado a favor del Prestamista que permite la venta directa del activo subyacente a partir de un precio mínimo equivalente al 75% de la última tasación disponible. Este mandato será ejecutable durante los últimos 6 meses del vencimiento (viii) Las Garantías estarán interconectadas entre sí y formarán un paquete único de garantías, y la cantidad máxima garantizada de todas y cada una de las Garantías será equivalente al 130% del importe principal de la deuda.
(g)	<p>Información relativa al compromiso firme de recompra de los valores negociables</p> <p>Descripción del acuerdo de recompra</p> <p>No está previsto, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Accionistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto.</p> <p>Periodo de tiempo para la recompra</p> <p>No aplica</p>
(h)	<p>Tipo de interés e información del vencimiento</p> <p>Tasa de interés anual, simple: 11%</p> <p>Fecha desde la que el interés es pagadero:</p> <p>El inicio del devengo de intereses estará asociado a la fecha de otorgamiento y firma del préstamo.</p>

	<p>Fechas de pago de intereses:</p> <p>Fecha de vencimiento del préstamo</p> <p>Fecha de vencimiento (incluyendo amortizaciones intermedias, cuando sea aplicable):</p> <p>24 meses después del otorgamiento del préstamo con una posible extensión de 12 meses adicionales, y una rentabilidad mínima garantizada (make-whole) de 12 meses de intereses.</p> <p>Rendimiento aplicable:</p> <p>11% anual.</p>
--	--

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

(a)	<p>¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor?</p> <p>No</p>
(b)	<p>Datos de contacto del gestor de la entidad instrumental</p> <p>https://www.inmobiliarehestiasrl.com/</p>

Parte F: Derechos del inversor

(a)	<p>Derechos principales inherentes a los valores negociables</p> <p>Breve descripción de los principales derechos implícitos en los instrumentos, agrupado por grupos, como:</p> <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: No</p> <p>(f) derecho a participar en el excedente en caso de liquidación: No</p> <p>(g) derechos de reembolso: No</p> <p>(h) derechos de conversión: No</p> <p>(i) 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 Vehículo.</p>
(b)	<p>Restricciones a las que están sujetos los valores negociables y descripción de cualquier restricción a la negociación</p>
y	<p>El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y la descripción de cualquier restricción puede consultarse en el contrato de inversión disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.</p>
(c)	
(d)	<p>Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión</p> <p>No es posible a través de la Plataforma</p>

(e)	<p>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 suponiendo que se suscriban todos los valores negociables.</p> <p>No aplica</p>
-----	--

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	<p>La naturaleza, duración y condiciones del préstamo: préstamo de 24 meses con una posible prórroga de 12 meses que aplica una comisión del 1%</p>
(b)	<p>Los tipos de interés aplicables o, cuando corresponda, cualquier otra forma de compensación al inversor: Tipo de interés fijo del 11% anual. <i>*Ejemplo de cálculo del tipo de interés a tipo fijo: Tipo de interés (%) = (pago mensual) x 12 / principal (20.000*12/300.000 = 0,08 = 8%)</i></p>
(c)	<ul style="list-style-type: none"> (i) Hipoteca de primer rango: Inscripción de una hipoteca de primer rango sobre los activos de Iris S.r.l. (ii) Prenda de primer rango sobre cuentas bancarias: Pignoración de primer grado sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, incluyendo saldos y abonos. Esta garantía solo se ejecutará en caso de incumplimiento grave del contrato de préstamo. (iii) Garantía de sobrecostes (Cost overrun): Compromiso del Prestatario de cubrir cualquier desviación presupuestaria en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el proyecto. (iv) Barrido de caja total (Full cash sweep): Mecanismo de amortización mediante la aplicación de la totalidad del flujo de caja disponible. (v) Mantenimiento de garantías y cláusula de "negative pledge": Obligación de mantener las garantías vigentes durante la vida del préstamo y prohibición de otorgar garantías iguales o mejores a otros acreedores (vi) Subordinación de deuda: Subordinación de cualquier préstamo corporativo o de socios frente al préstamo de Urbanitae (vii) Mandato irrevocable de venta: Poder otorgado a favor del Prestamista que permite la venta directa del activo subyacente a partir de un precio mínimo equivalente al 75% de la última tasación disponible. Este mandato será ejecutable durante los últimos 6 meses del vencimiento (viii) Las Garantías estarán interconectadas entre sí y formarán un paquete único de garantías, y la cantidad máxima garantizada de todas y cada una de las Garantías será equivalente al 130% del importe principal de la deuda
(d)	<p>Calendario de devolución del capital e intereses de intereses: Capital e intereses – 'Bullet', al vencimiento del préstamo</p>
(e)	<p>Cualquier incumplimiento de acuerdos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años: según el Gestor, no se ha producido.</p>
(f)	<p>Gestión de préstamos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestor: Iris S.r.l. - Número de identificación fiscal: 04022210126 - Dirección fiscal actual: Via Carlo Matteucci 2, Milano (MI), Italy - Organización Corporativa: Administrator Actual: Denis Zhabko - Descripción de la empresa y el plan de negocio: SPV por Immobiliare Hestia para el desarrollo de 24 unidades residenciales premium - Estructura del capital social: El capital social de la SPV es de 10.000 € (100% Immobiliare Hestia S.r.l.) - En caso de impago por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. Si se aprueban nuevos términos, estos se someterán a una Asamblea de Prestamistas, donde se requerirá una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la reunión

para la aprobación de los nuevos términos. La infraestructura y la gestión de las votaciones estarán instrumentalizadas a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	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) 0€
(b)	Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto y, cuando sea aplicable, la entidad instrumental En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación
(c)	Cómo y a quién puede dirigir el inversor una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa En caso de una reclamación sobre la inversión, puede dirigirse por correo electrónico a contacto@urbanitae.com .

ANEXO

ACUERDO DE FINANCIACIÓN

POR UNA PARTE

URBANITAE INMOBILIARIA PLATFORM, S.L., sociedad constituida en España, con número de identificación fiscal B-88.393.962 y domicilio social en la calle Castelló, 23, primera planta, 28001, Madrid (en adelante, la «Plataforma»);

POR OTRA PARTE

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

POR OTRA PARTE

IRIS S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a la legislación italiana, con domicilio social en Milán, via Carlo Matteucci 2, Código fiscal: 04022210126, representada por el Sr. Zhabko Denis, nacido en Aktubinsk (Kazajistán) el 26 de diciembre de 1980, en su calidad de administrador único debidamente autorizado de conformidad con los estatutos de la sociedad (en adelante, la «SPV»).

En conjunto, la Plataforma, el Inversor y la SPV se denominarán en lo sucesivo las «Partes».

Las Partes reconocen que tienen capacidad jurídica suficiente para celebrar el presente acuerdo marco (el «Acuerdo»), así como las condiciones específicas establecidas en el Anexo I (Condiciones Específicas de los Préstamos) del presente Acuerdo (las «Condiciones Específicas») y, a tal fin,

POR LO TANTO

- I. Que la Plataforma, autorizada como prestadora de servicios de financiación participativa por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con número de registro 2023045268 y autorizada con el número de licencia 4, es una sociedad que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) que ofrecen financiación a cambio de una rentabilidad financiera, con usuarios que solicitan financiación en su propio nombre para destinarla a un proyecto de financiación colectiva para una promoción residencial, denominados 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 los proveedores de servicios de crowdfunding europeos para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el «Reglamento (UE) 2020/1503»).
- II. Que la SPV es una sociedad de responsabilidad limitada (società a responsabilità limitata) constituida con arreglo a la legislación italiana, cuyo objeto social es, entre otros, la compra, venta, permuta, construcción, reconstrucción y renovación de bienes inmuebles, así como la gestión y el arrendamiento de los inmuebles propiedad de la SPV «codice Ateco 41»
- III. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su sitio web una propuesta en virtud de la cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados colectivamente los «Inversores»), podrá proporcionar financiación (directa o indirectamente) a la SPV, en los términos y condiciones principales establecidos en el Anexo I (Condiciones específicas de los préstamos) del presente Acuerdo, para el proyecto de adquisición y desarrollo consistente en la financiación parcial de una promoción residencial compuesta por 24 unidades de nueva construcción (la «Promoción») situada en Via M. Borriani 2, Busto Arsizio, Italia (el «Activo»), cuyos términos y condiciones principales se adjuntan al presente Acuerdo como Anexo II (el «Proyecto»).
- IV. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto proporcionando financiación a la SPV en forma de préstamo, en los términos y condiciones principales establecidos en el Anexo I (Condiciones Específicas de los Préstamos) del presente Acuerdo, con el fin de financiar el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el «Contrato de Préstamo», el «Préstamo» y, junto con los de los demás Inversores, los «Préstamos»), lo que se traducirá en un rendimiento potencial para el Inversor mediante el pago de intereses y la amortización de los Préstamos; en consecuencia, el Inversor otorga a la Plataforma un mandato para actuar en su nombre y por su cuenta en



los términos que se establecen a continuación, sin que la Plataforma actúe como inversor o promotor en relación con los mismos.

DISPOSICIONES

0. PERÍODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACTUAL

Tal y como se establece en el artículo 22 del Reglamento (UE) 2020/1503, el Inversor, si se le considera un inversor minorista, dispondrá de un plazo de cuatro días naturales, a partir del momento de la oferta de inversión o de la manifestación de interés por su parte en el Proyecto. Durante este plazo, podrá retirar su oferta de inversión o su manifestación de interés en la oferta de crowdfunding en cualquier momento, sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en penalización alguna. Para ejercer este derecho, el Inversor deberá enviar un correo electrónico a contacto@urbanitae.com en un plazo máximo de cuatro días naturales desde el momento en que realizó su inversión. En cualquier caso, la Plataforma se reserva el derecho a cerrar el proyecto o a alcanzar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

1. OBJETO

La finalidad del presente Acuerdo es regular: (i) los términos y condiciones aplicables a los Préstamos concedidos 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 calidad de prestamistas de la SPV; (iii) los principios que rigen las actuaciones de la SPV en relación con el Proyecto; y (iv) las normas a las que debe ajustarse la gestión de la SPV a través de sus órganos de gobierno pertinentes, tal y como se definen a continuación.


2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su sitio web el importe total agregado necesario para el Préstamo, que se destinará al desarrollo y la ejecución adecuados del Proyecto (el «Objetivo de Financiación»), con el fin de darlo a conocer a los posibles inversores. A los efectos del presente Acuerdo, el término «Aportación Comprometida» por parte del Inversor significará la cantidad específica que el Inversor autoriza y se compromete, a través de la Plataforma, a aportar para financiar el Proyecto, contribuyendo así a la consecución del Objetivo de Financiación.

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación dentro del plazo establecido para el Proyecto y, en cualquier caso, una vez transcurrido el periodo de reflexión precontractual mencionado en el párrafo anterior, se informará al Inversor de que su contribución se transferirá a la SPV y a una cuenta de la misma en forma de Préstamo, que se registrará en todos los casos por los términos y condiciones establecidos, entre otros, en el presente Acuerdo.

A tal fin, mediante la firma del presente Acuerdo, el Inversor otorga a la Plataforma un mandato irrevocable para llevar a cabo las siguientes acciones en su nombre y por su cuenta, una vez alcanzado el Objetivo de Financiación:

- (i) la correspondiente transferencia a la SPV en forma de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez constituidas las garantías y avales previstos en el presente Contrato, lo cual se llevará a cabo en el orden de prelación que acuerden las Partes;
- (ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del Contrato de Préstamo que se firmará con la SPV, el cual se formalizará en un documento privado, así como la gestión de los cobros y pagos derivados de dicho Contrato de Préstamo, en los términos y por el importe determinados por el Inversor a través de la Plataforma, así como el desempeño de las funciones de intermediación necesarias a estos efectos; y
- (iii) la formalización de cualquier documento público y privado que pueda ser necesario, conveniente o apropiado a los efectos de (i) la correcta concesión, formalización y documentación del Préstamo, así como (ii) para hacer valer la garantía y el aval vinculados al Contrato de Préstamo en caso de incumplimiento por parte de la SPV de sus obligaciones de conformidad con los términos del presente

 2
compromiso de cumplir con

Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros (incluidos (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 por cuenta de los Inversores para llevar a cabo o encomendar a un tercero cualquier acción relacionada con la reclamación de cualquier pago, o la constitución, ejecución o cumplimiento de cualquier garantía real y/o personal relacionada con el Préstamo. A este respecto, el Inversor se compromete a facilitar toda la documentación que la Plataforma pueda requerir a tal efecto.

Los Fondos se pondrán a disposición de la SPV y se utilizarán exclusivamente para financiar el Proyecto, así como para cubrir los gastos previstos en el presente Contrato, de conformidad con los detalles descritos en el Proyecto publicado por la Plataforma en su sitio web.

3. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de gestión de la SPV adopta la forma de un administrador único, cargo que ocupa el Sr. Zhabko Denis. En lo sucesivo, el órgano de gestión se denominará «Órgano de Gestión».

4. POLÍTICA DE GASTOS

De conformidad con el Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a la SPV a proceder a la construcción y comercialización de la Promoción al precio y con sujeción a las restricciones descritas en el sitio web de la Plataforma.

Además, los siguientes gastos correrán a cargo de la SPV y se imputarán al Objetivo de Financiación: gastos notariales y legales (estos últimos con un límite máximo de 11 800 euros), tasas del Registro de la Propiedad y cualquier otro gasto directamente relacionado con la redacción, negociación, formalización y formalización del Contrato de Préstamo y otros documentos financieros, incluida la constitución de las garantías pertinentes.

5. PROHIBICIÓN DE DISTRIBUCIONES POR PARTE DE LA SPV

La SPV se compromete a no realizar ninguna distribución a sus socios, filiales, socios y partes vinculadas hasta el cumplimiento irrevocable e incondicional de todas sus obligaciones en virtud del Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros, así como a no contraer ningún endeudamiento financiero adicional al derivado del Préstamo mientras el principal y los intereses del mismo no hayan sido reembolsados de forma irrevocable e incondicional en su totalidad, con arreglo a los términos y condiciones específicos establecidos en el presente Contrato, en el Contrato de Préstamo y en los demás Documentos Financieros, salvo en aquellos casos en que el endeudamiento financiero adicional tenga por objeto el reembolso de los intereses y el principal del Préstamo o en otros casos específicos que puedan preverse en el Contrato de Préstamo.

6. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LA SPV

La SPV se compromete ante los Inversores a que el Objetivo de Financiación se utilice exclusivamente para los fines establecidos en el presente Acuerdo.

7. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN DEL INVERSOR

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información relativa a su inversión a través del sitio web de la Plataforma, sin perjuicio de otras obligaciones de divulgación que deban cumplirse en virtud de la legislación aplicable.

Además, la Plataforma, como parte de sus obligaciones en virtud del artículo 23, apartado 8, del Reglamento (UE) 2020/1503, informará inmediatamente al Inversor de cualquier cambio sustancial en la información que se le haya facilitado en relación con el Proyecto, ya sea en el sitio web de la Plataforma o en el presente Contrato.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial de la información aquel que, sin afectar a la rentabilidad del Proyecto, siempre que no socave su viabilidad ni implique un cambio perjudicial para el Inversor, afecte a la estructura de control de las empresas que participan en el Proyecto, incluso cuando dicha modificación implique un

 3

cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

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

8. FACULTADES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SPV

Las Partes acuerdan que el Órgano de Gestión de la SPV, salvo que los Inversores hayan dado su consentimiento previo (en la forma establecida en la cláusula 17 «Disposiciones generales»), no podrá en ningún caso llevar a cabo ninguna de las siguientes acciones: (i) la aprobación de gastos adicionales a cargo del Objeto de Financiación distintos de los previstos en el presente Acuerdo; (ii) la adquisición de acciones no previstas en el presente Acuerdo; (iii) la adopción de cualquier resolución que pueda perjudicar, obstaculizar o impedir el reembolso irrevocable e incondicional de la totalidad del Préstamo; (iv) la transmisión, total o parcial, del Activo (en cualquier forma, incluida la venta de una empresa en funcionamiento, la escisión, la fusión, la aportación en especie y cualquier otra operación con un efecto similar); (v) la adopción de cualquier acuerdo que pueda perjudicar, obstaculizar o impedir la correcta constitución, establecimiento o ejecución de las garantías que se constituirán en relación con el Contrato de Préstamo; y (vi) la transmisión, en cualquier forma, del Activo de manera que perjudique los intereses del Inversor en virtud del Contrato de Préstamo.

9. DECLARACIONES Y GARANTÍAS RELATIVAS A LA SPV

La SPV es una sociedad italiana, debidamente constituida con arreglo a la legislación italiana, con domicilio social en Milán, via Carlo Matteucci 2, NIF: 04022210126. La escritura de constitución de la SPV se formalizó el 13 de mayo de 2024, ante el notario Dr. Enrico Maria Sironi, con el n.º de ref. 23949 y el n.º de expediente 13716.

Además, la SPV declara que en ningún caso asumirá gastos, costes o daños derivados de actividades distintas de las previstas en la Cláusula 4 de conformidad con el Objetivo de Financiación.

La SPV, tanto en su propio nombre como en el de su socio, declara y garantiza por la presente que, según su leal saber y entender, la SPV y su socio han cumplido hasta la fecha y están cumpliendo correctamente todas sus obligaciones derivadas de los acuerdos de los que son parte (en lo sucesivo, los «Acuerdos»), incluyendo, sin limitación, (i) la escritura de transmisión de participaciones de fecha 26 de junio de 2025 (ii) la escritura de pignoración sobre el capital social de Iris S.r.l. de fecha 26 de junio de 2025. A este respecto, la celebración del presente Acuerdo y, de manera más general, la disposición del Préstamo, así como la constitución de la Garantía, tal y como se define a continuación, no (x) requieren la aprobación previa, en cualquier forma, por parte de ninguna otra parte, ni (y) suponen la rescisión, anulación o nulidad o, en cualquier caso, la pérdida de eficacia de los Acuerdos.


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

10.1. Préstamo

La aportación comprometida destinada a la concesión del préstamo a la entidad con fines específicos se registrará por los términos y condiciones establecidos en el presente contrato y en las condiciones específicas adjuntas al mismo como anexo I (Condiciones específicas de los préstamos).

El Préstamo concedido por el Inversor es un producto de financiación, cuyo rendimiento depende exclusivamente de la capacidad de la SPV, en su calidad de prestataria, para cumplir su obligación de reembolsar puntualmente los intereses devengados y el principal del Préstamo.

A título meramente informativo, se señala expresamente que la concesión del Préstamo por parte del Inversor conlleva asumir el riesgo de (i) la pérdida total o parcial de la Aportación Comprometida; y (ii) la imposibilidad de obtener la rentabilidad financiera esperada.

 Aportación
Comprometida,
y
4

El Inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (incluidas, entre otras: una caída de los precios del mercado inmobiliario, un descenso de la demanda, un aumento de los costes de construcción, retrasos en los trámites administrativos para la obtención de permisos o licencias, etc.) pueden provocar que el rendimiento financiero futuro se retrase o sea inferior a su Aportación Comprometida, asumiendo, en su calidad de prestamista, el riesgo asociado a la ejecución del Proyecto.

La concesión del Préstamo se formalizará a través de la SPV por parte del Inversor, representado por la Plataforma de conformidad con el mandato irrevocable otorgado en la Cláusula 2 anterior, en un documento privado.

10.2. Uso y finalidad del préstamo

La SPV se compromete a destinar los fondos recibidos del Préstamo única y exclusivamente según lo establecido en el presente Acuerdo y, en particular, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6 anterior.

El Préstamo podrá desembolsarse tras el cumplimiento (o la renuncia por parte de la Plataforma) de todas las condiciones suspensivas para el uso del Préstamo y, por lo tanto, a partir de la fecha de utilización del Préstamo, la SPV estará obligada a reembolsar los importes adeudados en concepto de principal, a pagar intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como a cumplir con los demás compromisos y obligaciones de los que es responsable de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros.

La SPV se compromete a adoptar, en el seno de sus órganos de gobierno pertinentes, antes de la firma del Contrato de Préstamo y de la concesión de los Préstamos a su favor, las decisiones y acuerdos que sean necesarios para cumplir el Objetivo de Financiación.

10.3. Devengo de intereses. Período de devengo.

La SPV se compromete a pagar intereses sobre el Préstamo al Inversor al tipo de interés establecido en las Condiciones Específicas.

El principal pendiente del Préstamo en cualquier momento devengará intereses diarios a favor del Inversor al tipo de interés aplicable establecido en las Condiciones Específicas.

Se considerará que los intereses devengan sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y se calcularán por los días efectivamente transcurridos durante el Período de Intereses, tal y como se define a continuación (al final del cual se considerará, en cualquier caso, que el primer día del Período de Intereses ha transcurrido efectivamente y que el último día no ha transcurrido efectivamente).


Por «Período de Intereses» se entiende el período comprendido desde (y incluyendo) la fecha de desembolso del Préstamo hasta (pero excluyendo) la siguiente fecha en la que vencen los intereses, tal y como se especifica con mayor detalle en las Condiciones Particulares.

La duración del Período de Interés coincidirá con la duración del Préstamo, tal y como se especifica en las Condiciones Específicas, por lo que habrá un único período de interés o de liquidación, que comenzará en la fecha en que se haya desembolsado el Préstamo de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 10.2 anterior.

Los intereses devengados durante el único Período de Intereses serán pagaderos por la SPV en la fecha de vencimiento del Período de Intereses, que coincidirá con la fecha de vencimiento del Préstamo, y deberán abonarse en un plazo máximo de diez días a partir de dicha fecha de vencimiento. La Plataforma distribuirá entre los Inversores los importes pagados por la SPV en relación con el Préstamo (capital e intereses), abonando a cada Inversor la parte proporcional que le corresponda, neta de cualquier deducción fiscal cuando sea legalmente aplicable.

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

Queda entendido que, en caso de que el tipo de interés del Préstamo supere el tipo de usura aplicable en cada momento en Italia, según lo dispuesto en la Ley n.º 108, de 7 de marzo de 1996 (en su versión modificada y complementada) y la normativa conexa

W 110 109 011 111

5

decretos emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia, el tipo de interés aplicable que deberá pagar la SPV será el tipo máximo permitido por la Ley n.º 108, de 7 de marzo de 1996 (en su versión modificada y complementada) y los correspondientes decretos emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia.

10.4. Mayoría de los Inversores

Las decisiones de los Inversores en virtud del Contrato de Préstamo se adoptarán, salvo que se disponga expresamente lo contrario en el mismo, por mayoría de los Inversores, y cualquier decisión así adoptada será vinculante para todos y cada uno de ellos.

Por «mayoría de los Inversores» se entiende todos aquellos Inversores cuya participación en el importe de los Préstamos pendientes represente, en cualquier momento, más del cincuenta por ciento (50 %) de dicha cifra.

A los efectos anteriores, la Plataforma informará a los Inversores de las decisiones que se someterán a su consideración, las cuales se considerarán aceptadas por cada Inversor a menos que este exprese su oposición por escrito en un plazo de 15 días naturales. Cualquier decisión adoptada en relación con el Contrato de Préstamo y otros documentos financieros facilitados a los Inversores se considerará que requiere el acuerdo de la Mayoría de los Inversores, salvo que se indique lo contrario.

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

10.5. Reembolso ordinario obligatorio

La SPV deberá reembolsar íntegramente el Préstamo y todas las cantidades adeudadas al Inversor en virtud del presente Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros en la fecha de vencimiento del Préstamo especificada en las Condiciones Específicas.

Además, tras cualquier transferencia, total o parcial, de las Unidades Inmobiliarias del Activo (en cualquier modalidad, incluida la venta de la empresa en funcionamiento, la escisión, la fusión, la aportación en especie y cualquier otra operación de efecto similar), independientemente de cuándo tenga lugar, el Prestatario tendrá la obligación de destinar todos los fondos obtenidos de dichas ventas, una vez deducidos los impuestos y gastos asociados a dicha venta, al reembolso del Préstamo (los «Ingresos Netos»). En consecuencia, los Ingresos Netos obtenidos por la SPV de la venta de cualquiera de las Unidades Inmobiliarias serán abonados por el comprador de forma inmediata y directa, tras la formalización de dicha venta, al Inversor en una cuenta corriente indicada por dicho Inversor.

10.6. Amortización anticipada voluntaria

La SPV, a su entera discreción, podrá decidir amortizar por adelantado el importe total del Préstamo, independientemente de que ello coincida o no con el final del Período de Intereses, siempre que se notifique a la Plataforma con al menos veinte (20) días naturales de antelación. La amortización anticipada incluirá, junto con el principal del Préstamo, todos los intereses y demás costes y gastos devengados hasta la fecha de la amortización anticipada, los cuales, si se amortizan antes del duodécimo mes siguiente al desembolso del Préstamo, incluirán en todo caso el importe de los intereses devengados durante dicho periodo. La SPV no estará obligada a pagar ninguna comisión por la amortización anticipada.

10.7. Normas generales

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

La SPV está obligada a efectuar y liquidar en todo momento cualquier retención fiscal sobre las ganancias de capital exigida por la legislación fiscal aplicable.

Los pagos derivados del Préstamo, ya sean de capital, intereses o gastos, se efectuarán (i) en la fecha de vencimiento del Préstamo o de conformidad con las disposiciones del presente Contrato para su amortización anticipada, o (ii) a



el momento en que sean exigibles por parte del Inversor de conformidad con las disposiciones del presente Contrato, mediante el cargo de dichos importes en 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 dicha cuenta para cubrir los pagos mencionados.

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

10.8. Intereses de demora

En caso de que se produzca cualquier retraso, ya sea en el pago del principal o en el pago de los intereses y gastos a cargo de la SPV, se devengarán diariamente intereses de demora a favor de los Inversores al tipo especificado en las Condiciones Específicas, sin necesidad de notificación, a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento o a la fecha en que el importe impagado sea exigible y pagadero, hasta que se efectúe el pago íntegro.

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

Queda entendido que, en caso de que el tipo de interés de demora del Préstamo supere el tipo de interés máximo aplicable en Italia en cada momento, según lo previsto en la Ley n.º 108, de 7 de marzo de 1996 (en su versión modificada y complementada) y los decretos relacionados emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia, el tipo de interés aplicable que deberá pagar la SPV será el tipo máximo permitido por la Ley n.º 108, de 7 de marzo de 1996 (en su versión modificada y complementada) y los decretos correspondientes emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia.

10.9. Carácter solidario e individual del Préstamo de cada inversor

La posición contractual asumida por cada Inversor frente a la SPV en relación con su respectivo Préstamo es solidaria y, por lo tanto, los derechos y obligaciones del Inversor son independientes de los de los demás Inversores, salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente Acuerdo y con sujeción a la regla de mayoría establecida en el Contrato de Préstamo, cuando sea aplicable.

10.10 Obligaciones de la

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

- Reembolsar el principal del Préstamo y liquidar todos los demás importes de los que sea responsable por cualquier motivo (intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones y gastos de la Plataforma de cualquier tipo) en las fechas y en las condiciones acordadas en las Condiciones Específicas.
- La SPV se compromete a facilitar a la Plataforma la información o documentación que esta le solicite en relación con su situación financiera, en un plazo máximo de quince (15) días desde la solicitud y, en concreto, a aportar pruebas documentales de que está al corriente en el pago de sus respectivas obligaciones fiscales, cotizaciones 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 el presente Contrato, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros.
- Llevar a cabo y cooperar en todas las acciones necesarias para obtener, prorrogar o renovar cualquier autorización requerida para el correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato.
- La SPV reconoce y autoriza a las personas designadas por la Plataforma a realizar todas las comprobaciones físicas o documentales necesarias para verificar los datos mencionados anteriormente y a facilitar los documentos justificativos solicitados.



Salvo autorización expresa de los inversores, hasta el reembolso íntegro de cualquier importe adeudado en virtud del Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros, la SPV se compromete a (i) no contraer ninguna deuda financiera distinta de la derivada de la Inversión Comprometida que no esté destinada a la ejecución del Proyecto; (ii) no conceder préstamos ni garantías a favor de terceros, salvo que se consienta en virtud del Contrato de Préstamo; (iii) no constituir ningún tipo de garantía, pignoración o cualquier otro tipo de garantía, gravamen 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 del Proyecto; y (v) no realizar distribuciones a sus accionistas, filiales o partes vinculadas.

Las obligaciones de información y la autorización para llevar a cabo comprobaciones documentales previstas en esta cláusula para la SPV se aplicarán también a cualquier garante, prestador de garantías, fiador o, en general, cualquier garante del Préstamo.

10.11 Garantías del Préstamo

La SPV responde del cumplimiento íntegro y puntual de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato y del Contrato de Préstamo (las «Obligaciones Garantizadas») con todos sus activos, presentes y futuros.

Además, y sin perjuicio de lo anterior, la SPV constituirá la siguiente garantía, que deberá prestarse en torno a la fecha de formalización del Contrato de Préstamo y como condición para el desembolso del Préstamo («Garantía»), con el fin de asegurar el cumplimiento íntegro y puntual de las Obligaciones Garantizadas asumidas por la SPV en los términos establecidos en el presente Contrato:

- Hipoteca de primer rango sobre los activos de Iris S.r.l.
- Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, incluidos todos los saldos acreedores y los ingresos derivados de las mismas. Queda entendido que la prenda solo se ejecutará en caso de incumplimiento grave del contrato de préstamo por parte del Prestatario.
- Garantía de sobrecoste del Prestatario, que cubra cualquier déficit en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el Proyecto.
- Transferencia íntegra de fondos
- Mantenimiento de las garantías durante la vigencia del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.
- Subordinación de los préstamos corporativos, así como de cualquier otro préstamo, al préstamo de Urbanitae.
- Mandato irrevocable de venta a favor del prestamista que permite la venta directa del activo subyacente del proyecto a partir de un precio mínimo equivalente al 75 % del último valor de tasación disponible en la fecha de entrada en vigor del mandato de venta. La fecha de entrada en vigor del mandato de venta se fijará durante los últimos seis meses de vencimiento. Los detalles del mandato de venta se precisarán y acordarán entre las partes a medida que la operación avance hacia una fase más avanzada

Las garantías estarán interrelacionadas entre sí y formarán un único paquete de garantía, y el importe máximo garantizado de todas y cada una de las garantías será equivalente al 130 % del importe principal de la deuda.

10.12 Cesión de préstamos

El Inversor podrá ceder el Contrato de Préstamo y/o la totalidad o parte de sus derechos en virtud del mismo, previa notificación a la SPV. La cesión dará lugar automáticamente a que el cesionario asuma los derechos del cedente, tanto en relación con el presente Contrato como con cualquier otro contrato, si lo hubiera, relativo a 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 otorgada en relación con el Préstamo seguirá vigente y continuará surtiendo pleno efecto.



no estén al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, cotizaciones a la seguridad social o pagos a sus empleados; (iii) tengan atrasos con otros acreedores; (iv) sufran la confiscación de sus activos, o estos sean robados o liquidados; (v) sean objeto de liquidación judicial (es decir, se declaren en quiebra) o se acojan a la quiebra voluntaria, o se admita a trámite una solicitud de liquidación judicial; (vi) incumplan sus obligaciones de identificar al beneficiario efectivo, cuando proceda; y (vii) en caso de que incumplan cualquier otra obligación derivada o vinculada al presente Contrato.

- La SPV utiliza el Préstamo para un fin distinto al descrito en el presente Acuerdo;
- La SPV ha incumplido los términos de cualquier contrato de préstamo o crédito del que sea parte (incluidos aquellos no tramitados a través de la Plataforma) y, además, se ha exigido a la SPV que efectúe un reembolso anticipado en caso de incumplimiento o la Plataforma tiene motivos razonables para creer que, como resultado de ello: (i) la SPV también pueda incumplir inminentemente los términos del presente Acuerdo, o (ii) pueda surgir cualquiera de los motivos de rescisión del presente Acuerdo establecidos en la presente cláusula;
- En caso de que la totalidad o parte de la garantía vinculada al Préstamo sea declarada inválida o inaplicable por sentencia judicial y la SPV no haya proporcionado a la Plataforma una garantía alternativa satisfactoria y suficiente para sustituir íntegramente la garantía potencialmente inaplicable o inválida en un plazo de quince (15) días a partir de la solicitud razonable de la Plataforma.
- En caso de incumplimiento de las declaraciones y garantías otorgadas por la SPV en virtud del presente Contrato.
- Cualquier otra rescisión prevista en el Contrato de Préstamo.
- El activo se transfiere de una forma que perjudica los intereses del inversor.

14. RECLAMACIÓN LEGAL

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

La Plataforma podrá asimismo, en su propio nombre y por cuenta de los Inversores, adoptar o encargar a un tercero la adopción de las medidas necesarias para la recuperación judicial o extrajudicial de cualquier pago derivado del Préstamo, incluida la constitución o ejecución de cualquier garantía real, incluidos los Valores Pignorados.

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 aplican las disposiciones de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, y de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre la comercialización a distancia de servicios financieros a los consumidores.


Es responsabilidad de la SPV comunicar de forma fiable cualquier cambio en los datos de contacto facilitados y, hasta que dichos cambios se comuniquen correctamente a la Plataforma, los datos actualmente disponibles serán válidos a efectos de cualquier notificación relacionada con el presente Contrato.

16. VALIDEZ DEL CONTRATO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

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

El presente 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, a tal efecto, de su Contribución Comprometida y de la

las Partes, a tal efecto



10.13 Recurso para los inversores

Si, por cualquier motivo, la SPV no devuelve el Préstamo o no paga los intereses o gastos establecidos en los términos y condiciones del presente Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros, el Inversor asumirá en todos los casos el riesgo de incumplimiento y reconoce que podrá presentar una reclamación contra los activos de la SPV.

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

Todas las transacciones de pago derivadas de las actividades y operaciones en virtud del presente Acuerdo se canalizarán a través de una entidad de pago, debiendo cada Parte abrir una cuenta de pago a tal efecto, todo ello de conformidad con 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 descritos en el sitio web de la Plataforma y, en particular, declara que es consciente del riesgo de pérdida total o parcial del capital invertido en forma de Préstamo, del riesgo de no obtener el rendimiento financiero esperado, así como del riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión.

12. COMISIONES Y GASTOS

Se abonarán a la Plataforma las siguientes comisiones, que correrán exclusivamente a cargo de la SPV:

- Comisión del proyecto: Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación, la SPV deberá pagar a la Plataforma la comisión del proyecto especificada en las Condiciones Específicas, que se calcula sobre la base del Objetivo de Financiación, más el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable. La comisión del proyecto de préstamo se deducirá antes de que los fondos se pongan a disposición de la SPV.
- Cualquier otra comisión o gasto atribuible a la SPV por parte de la Plataforma o de cualquier agencia de cobro contratada por la Plataforma en relación con el Préstamo, tales como, entre otros,
 - agencia de investigación, agencia de cobro de deudas,
 - gastos derivados de la prórroga del presente Contrato 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 gravámenes, gestión del cobro de deudas, consultas en registros, obtención de certificados notariales y requisitos a través de notario, correo, telégrafo, burofax o similar, así como cualquier otro gasto externo justificable en que se haya incurrido hasta la liquidación de cualquier cargo del deudor vencido.

Además, la SPV pagará lo siguiente:

- Cualquier otro gasto e impuesto derivado de la ejecución del presente Contrato, así como de la constitución (inscripción y cancelación, en su caso), modificación y ejecución de las garantías reales, incluido el pago del impuesto de timbre, incluso en el caso de que la SPV no sea el deudor del impuesto.
- Costes de valoración del activo.
- Los gastos administrativos derivados de la tramitación del contrato y del registro o cancelación, en su caso, de las garantías reales.

13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

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

- La SPV incumpla un pago o realice únicamente un pago parcial de una cantidad adeudada en virtud del presente Acuerdo;
- La SPV facilite información falsa, incluidos los casos en que ello haya influido en la decisión de permitir que el Inversor se registre como miembro de la Plataforma y publique la solicitud del Proyecto en la Plataforma, o haya influido en la calificación crediticia que la Plataforma ha asignado a la SPV;
- La SPV o cualquiera de sus garantes, en su caso: (i) incumplan sus obligaciones de información financiera o no presenten, a pesar de estar legalmente obligados a hacerlo, sus cuentas anuales ante el Registro Mercantil correspondiente; (ii) sean



porcentaje que representa del Objetivo de Financiación Total. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, el presente Acuerdo quedará sin efecto.

17. DISPOSICIONES GENERALES

La Plataforma informará a las demás Partes de cualquier normativa aplicable que pueda implicar modificaciones del presente Acuerdo, así como de cualquier otra modificación que deba realizarse por razones objetivas, y cualquier cambio que deban realizar en el presente Acuerdo la Plataforma y la SPV deberá acordarse con antelación.

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

Cualquier otra modificación del presente Contrato requerirá el acuerdo expreso de todas las Partes.

Los costes e impuestos derivados de la formalización y ejecución del presente Contrato y de las operaciones previstas en el mismo, incluida la constitución, modificación, cancelación y eventual ejecución de la garantía vinculada al Préstamo, correrán a cargo de la SPV.

La Plataforma, la SPV y los Inversores no podrán ceder los derechos y obligaciones derivados del Contrato, salvo que se disponga lo contrario en el presente documento.

Para cualquier asunto no previsto en el presente Contrato, se aplicarán al Inversor las disposiciones de los Términos y Condiciones Generales disponibles en el sitio web www.urbanitae.com, que el Inversor ha declarado conocer, comprender y aceptar en su totalidad.

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

18. RECLAMACIONES

La Plataforma cuenta con una Política de Protección del Cliente que establece los procedimientos para que el Inversor presente reclamaciones y quejas, así como los procedimientos para su resolución. Los datos del Servicio de Atención al Cliente de la Plataforma a través del cual se resolverán las reclamaciones y quejas son los siguientes:

- Responsable del Servicio de Atención al Cliente: Sra. Rocío Ábalo Nogueira
- Correo electrónico: sac.urbanitae@afincompliance.is
- Teléfono de Atención al Cliente: +34 91 791 44 28
- Dirección postal: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

La Plataforma está obligada a atender y resolver las quejas y reclamaciones presentadas por el Inversor a través de cualquier medio ante este servicio en el plazo de dos meses desde su presentación. Transcurrido este plazo, el inversor podrá remitir el asunto al Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

19. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

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

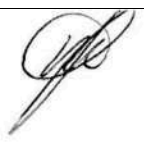


ANEXO I
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PRÉSTAMOS


Proyecto	Proyecto Iris
Tipo	Financiación
Importe principal (préstamo bruto)	3 000 000 €
Finalidad	Conceder un préstamo preferente para la financiación parcial de una promoción residencial compuesta por 24 viviendas de nueva construcción en Busto Arsizio (VA), Lombardia, Italia
Condición suspensiva	<p>La concesión del préstamo estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones previas:• Resultado satisfactorio de la due diligence técnica, jurídica y comercial• Tasación de terceros vigente y sin condiciones, realizada por un tasador independiente de reconocido prestigio. El valor de tasación (actual y en hipótesis de finalización) debe estar en consonancia con los valores actuales para estas hipótesis. • El Prestatario se compromete a no permitir ningún cambio de control, directo o indirecto, en su estructura accionarial durante toda la vigencia del Préstamo• No se permitirá el reparto de dividendos durante la vigencia del préstamo• Mantenimiento de las garantías a lo largo de la vigencia del Préstamo y prohibición de otorgar otras iguales o superiores a favor de otros acreedores• Los préstamos corporativos y los préstamos de accionistas deben estar subordinados a nuestra deuda• Otras condiciones suspensivas habituales para operaciones de esta naturaleza, incluyendo, sin limitación, la ausencia de procedimientos judiciales en curso contra el Prestatario y/o sus accionistas directos o indirectos, la revisión de los documentos corporativos y la veracidad de la información recibida• Aprobación definitiva por parte del Comité de Inversiones del Prestamista• Estar al corriente de todas las obligaciones fiscales• Recepción por parte del Prestamista de toda la documentación necesaria para el análisis de la operación• Formalización, a satisfacción del Prestamista, de las pólizas de seguro y designación del Prestamista como beneficiario de las pólizas de seguro que se formalicen tras la adquisición de la parcela• Ausencia de cambios adversos significativos (es decir, cualquier circunstancia, acontecimiento o situación que, en la opinión razonable del Prestamista, afecte negativamente a la situación financiera, los activos, las perspectivas o el negocio y/o las filiales del Prestatario, sus accionistas, la sociedad gestora o su capacidad para cumplir con sus obligaciones en virtud de los Acuerdos de Financiación), distintos de los ya conocidos por el Prestamista. • Prueba de que el Prestatario, en el momento de la firma del préstamo, ha depositado un importe mínimo de 2 800 000 € de fondos propios al cierre. • Ausencia de cualquier incumplimiento real o probable. • Firma de los documentos vinculantes definitivos que detallen las condiciones finales del préstamo y las garantías en términos aceptables para el Prestamista y el Prestatario (los «Documentos de la Operación»). • <50 % LTC; <50 % LTV sobre el valor de ventas del Plan de Negocio.</p>



	<p>La disponibilidad del Tramo A estará sujeta al cumplimiento (o a la renuncia por parte del Prestamista) de las siguientes condiciones suspensivas: aportación de capital el primer día: prueba satisfactoria para el Prestamista de que el Prestatario ha aportado no menos del 20 % de los costes totales de desarrollo (es decir, 2 800 000 €) en forma de capital; preventas: que se haya preventa al menos el 25 % de las unidades residenciales en virtud de contratos de compraventa vinculantes y exigibles; propiedad del terreno: prueba de que el Prestatario es titular de un derecho de propiedad exclusivo, válido y libre de cargas sobre el terreno de la promoción; licencias: que se hayan obtenido debidamente todas las licencias de obra y aprobaciones urbanísticas necesarias para la promoción y que estas estén en pleno vigor y efecto; Todos los gastos de urbanización relacionados con el proyecto ya pagados; contrato de construcción: se habrá celebrado un contrato de construcción con un contratista de buena reputación y con experiencia, en condiciones aceptables para el prestamista.</p>
Plazo	<p>24 meses a partir de la fecha del primer desembolso, con una opción de prórroga única de 12 meses (24 + 12). Indemnización por la Tranche A de 12 meses. La prórroga del préstamo por 12 meses adicionales está sujeta al cumplimiento de los siguientes puntos de control (CP): Los gastos, impuestos y obligaciones sobre el activo y Iris S.r.l. están al día y no hay impagos. La finalización del 80 % de las obras de desarrollo. Aprobación del comité de inversión de Urbanitae. (Si el proyecto no se desarrolla según lo previsto (BP adjunto), el ICC podría rechazar la prórroga). Pago en efectivo de la comisión de prórroga; Ausencia de incumplimientos; Solicitud por escrito al menos 60 días antes del vencimiento inicial;</p>
Garantías	<p>Hipoteca de primer rango sobre los activos de Iris S.r.l. Pignoración de primer rango sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, incluidos todos los saldos acreedores y los ingresos derivados de las mismas. Queda entendido que la pignoración solo se ejecutará en caso de incumplimiento grave del contrato de préstamo por parte del Prestatario. Garantía de sobrecoste del Prestatario, que cubra cualquier déficit en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el Proyecto. Transferencia íntegra de fondos. Mantenimiento de las garantías durante la vigencia del préstamo e imposibilidad de otorgar garantías iguales o mejores a favor de otros acreedores. Subordinación de los préstamos corporativos, así como de cualquier otro préstamo, al préstamo de Urbanitae. Mandato irrevocable de venta a favor del prestamista que permite la venta directa del activo subyacente del proyecto a partir de un precio mínimo equivalente al</p>



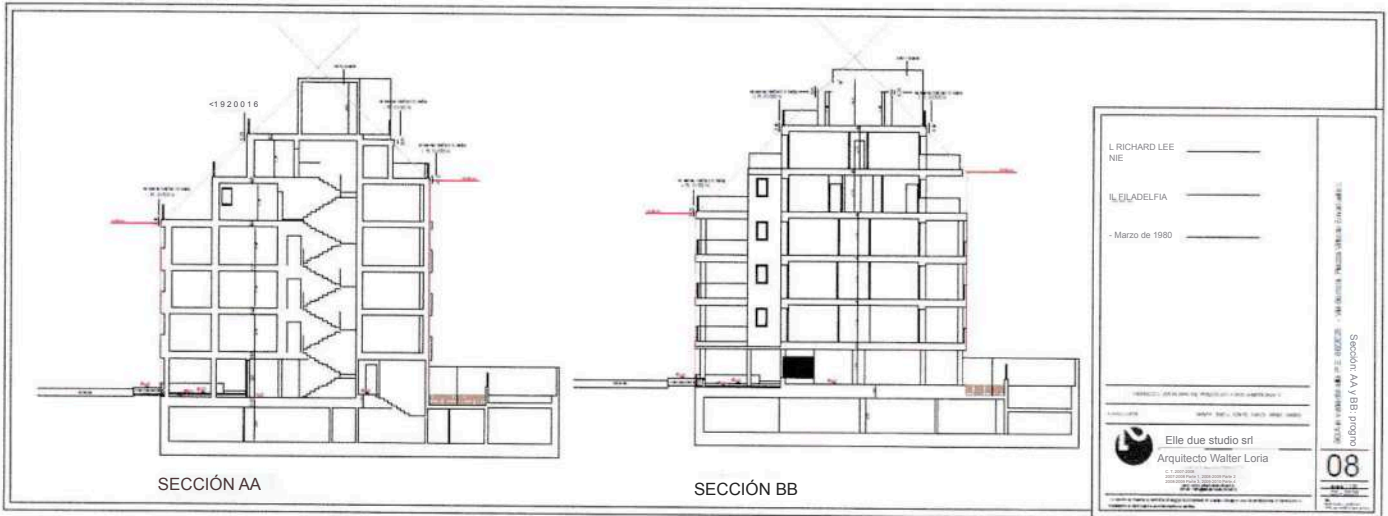
	<p>el 75 % del último valor de tasación disponible en la fecha de entrada en vigor del Mandato de Venta. La fecha efectiva del Mandato de Venta se activará durante los últimos 6 meses de vencimiento. Los detalles del mandato de venta mandato de venta se aclararán y acordarán por las partes a medida que la operación avance a una fase más avanzada</p> <p>Los valores estarán interconectados entre sí y formarán un único paquete de garantía, y el importe máximo garantizado de todas y cada una de garantías será equivalente al 130 % del importe principal de la deuda.</p>
Comisión de estructuración	5,00 % + IVA, calculada sobre el principal bruto del préstamo
Tipo de interés	11,00 % anual
Periodo mínimo de devengo de intereses (total)	12 meses
Gastos	Gastos: notariales y jurídicos, del Registro de la Propiedad, de due diligence y cualquier otro gasto directamente relacionados con la formalización del Contrato de Préstamo correrán por la SPV
Método de amortización	Amortización total al vencimiento
Comisión por incumplimiento	2 % pagadero sobre el importe total capitalizado del préstamo más los en el momento de la prórroga.
Intereses de demora	3 % anual sobre la deuda y el importe de los intereses devengados
Amortización anticipada	<p>Cláusulas de amortización anticipada: La concurrencia de cualquier suponga un incumplimiento o un caso de amortización anticipada obligatoria estándar para este tipo de transacción, incluyendo, sin limitación:</p> <p>Incumplimiento de pago.</p> <p>Procedimientos de insolvencia que afecten al Prestatario.</p> <p>En caso de que el Prestatario no aporte un capital mínimo capital de 1 400 000 € para financiar los costes fijos.</p> <p>Existencia de cargas hipotecarias o de cualquier otra carga no hayan sido comunicados previamente.</p> <p>Impago de impuestos, derechos, cotizaciones, etc. sobre el activo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilegalidad. • Cambio de control. • Declaraciones falsas • Transferencia o enajenación no autorizada del bien. La contabilización de cualquier salida de efectivo de la entidad corporativa prestataria no contemplado en el Plan de Negocio sin la autorización previa y expresa por escrito de Urbanitae
Disposiciones	Según se define en la página anterior
Exclusividad	15 de junio de 2026
Comisión de prórroga	1,0 %, pagadero sobre el importe total capitalizado del préstamo + intereses devengados en el momento de la prórroga



Declaraciones y garantías	<p>En los documentos de la operación se incluirá un paquete estándar de declaraciones y garantías acorde con los resultados de la due diligence.</p>
Compromisos	<p>A Obligación de entregar a Urbanitae y al bufete de abogados contratado por el Prestamista, en un plazo máximo de quince (15) días naturales a partir de la fecha de recepción de la solicitud, la documentación en respuesta al Cuestionario de Due Diligence. Prohibición de pignoraciones o garantías adicionales.No se producirá ningún cambio en el control o la gestión de la sociedad sin nuestro consentimiento. Finalización satisfactoria de la due diligence por parte del Prestamista (los detalles del alcance de la due diligence se exponen a continuación). Prueba de que no existen gravámenes, hipotecas u otras cargas sobre el activo, salvo las conocidas por el Prestamista. Subordinación de cualquier deuda presente y futura del Prestatario frente a sus accionistas o partes vinculadas.Garantías vigentes. Prohibición de mantener cuentas bancarias relacionadas con el proyecto distintas de las cuentas del proyecto abiertas en la cuenta bancaria de Iris S.r.l. IT52E0326822800052508610350, acordadas entre el prestatario y el prestamista. Contratación y mantenimiento de todos los seguros necesarios. Títulos de propiedad debidamente registrados. Cumplimiento de la ley.Notificaciones de posibles casos de incumplimiento. Prohibición de nuevas inversiones, salvo el coste ordinario anual de construcción previsto y los restantes costes generales del proyecto.Además, se incluirá en los documentos de la operación un paquete estándar de declaraciones y garantías en consonancia con los resultados de la due diligence. Prohibición de contraer endeudamiento financiero adicional, salvo que sea necesario para el funcionamiento ordinario del proyecto. Compromisos medioambientales. Todos los impuestos y costes pagaderos por encima del importe neto del Préstamo de Urbanitae en el momento de la firma del Préstamo serán sufragados por el Prestatario financiado por Urbanitae.Obtención y mantenimiento de las licencias, permisos y autorizaciones necesarios para llevar a cabo las obras previstas, el correcto funcionamiento y el adecuado mantenimiento del activo. Compromiso de enviar actualizaciones mensuales sobre el activo y/o el prestatario y/o el proyecto (situación jurídica, estado de la construcción, situación de la comercialización, trámites de urbanismo, etc.).</p>



ANEXO II
El proyecto



FACHADA OESTE



ALTA DE LA FACHADA ESTE

EL SOLICITANTE

El proyectista

L. 1047-1048
1044

INTELLIGENT DESIGN & ARCHITECTURE CONSULTANTS
 1044-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-2895-2896-2897-2898-2899-2900-2901-2902-2903-2904-2905-2906-2907-2908-2909-2910-2911-2912-2913-2914-2915-2916-2917-2918-2919-2920-2921-2922-2923-2924-2925-2926-2927-2928-2929-2930-2931-2932-2933-2934-2935-2936-2937-2938-2939-2940-2941-2942-2943-2944-2945-2946-2947-2948-2949-2950-2951-2952-2953-2954-2955-2956-2957-2958-2959-2960-2961-2962-2963-2964-2965-2966-2967-2968-2969-2970-2971-2972-2973-2974-2975-2976-2977-2978-2979-2980-2981-2982-2983-2984-2985-2986-2987-2988-2989-2990-2991-2992-2993-2994-2995-2996-2997-2998-2999-3000-3001-3002-3003-3004-3005-3006-3007-3008-3009-3010-3011-3012-3013-3014-3015-3016-3017-3018-3019-3020-3021-3022-3023-3024-3025-3026-3027-3028-3029-3030-3031-3032-3033-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050-3051-3052-3053-3054-3055-3056-3057-3058-3059-3060-3061-3062-3063-3064-3065-3066-3067-3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075-3076-3077-3078-3079-3080-3081-3082-3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3090-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110-3111-3112-3113-3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-3139-3140-3141-3142-3143-3144-3145-3146-3147-3148-3149-3150-3151-3152-3153-3154-3155-3156-3157-3158-3159-3160-3161-3162-3163-3164-3165-3166-3167-3168-3169-3170-3171-3172-3173-3174-3175-3176-3177-3178-3179-3180-3181-3182-3183-3184-3185-3186-3187-3188-3189-3190-3191-3192-3193-3194-3195-3196-3197-3198-3199-3200-3201-3202-3203-3204-3205-3206-3207-3208-3209-3210-3211-3212-3213-3214-3215-3216-3217-3218-3219-3220-3221-3222-3223-3224-3225-3226-3227-3228-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238-3239-3240-3241-3242-3243-3244-3245-3246-3247-3248-3249-3250-3251-3252-3253-3254-3255-3256-3257-3258-3259-3260-3261-3262-3263-3264-3265-3266-3267-3268-3269-3270-3271-3272-3273-3274-3275-3276-3277-3278-3279-3280-3281-3282-3283-3284-3285-3286-3287-3288-3289-3290-3291-3292-3293-3294-3295-3296-3297-3298-3299-3300-3301-3302-3303-3304-3305-3306-3307-3308-3309-3310-3311-3312-3313-3314-3315-3316-3317-3318-3319-3320-3321-3322-3323-3324-3325-3326-3327-3328-3329-3330-3331-3332-3333-3334-3335-3336-3337-3338-3339-3340-3341-3342-3343-3344-3345-3346-3347-3348-3349-3350-3351-3352-3353-3354-3355-3356-3357-

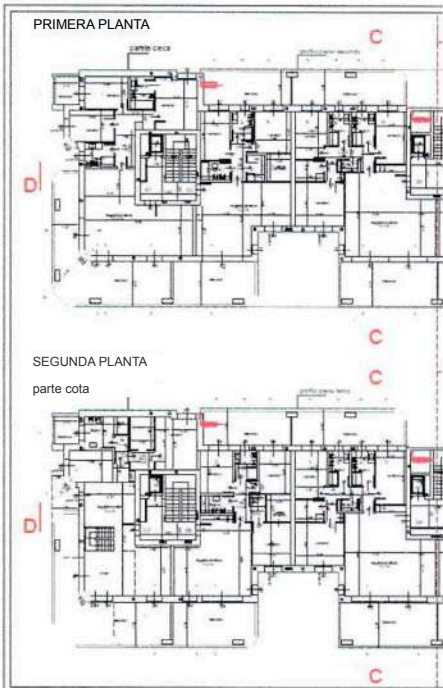


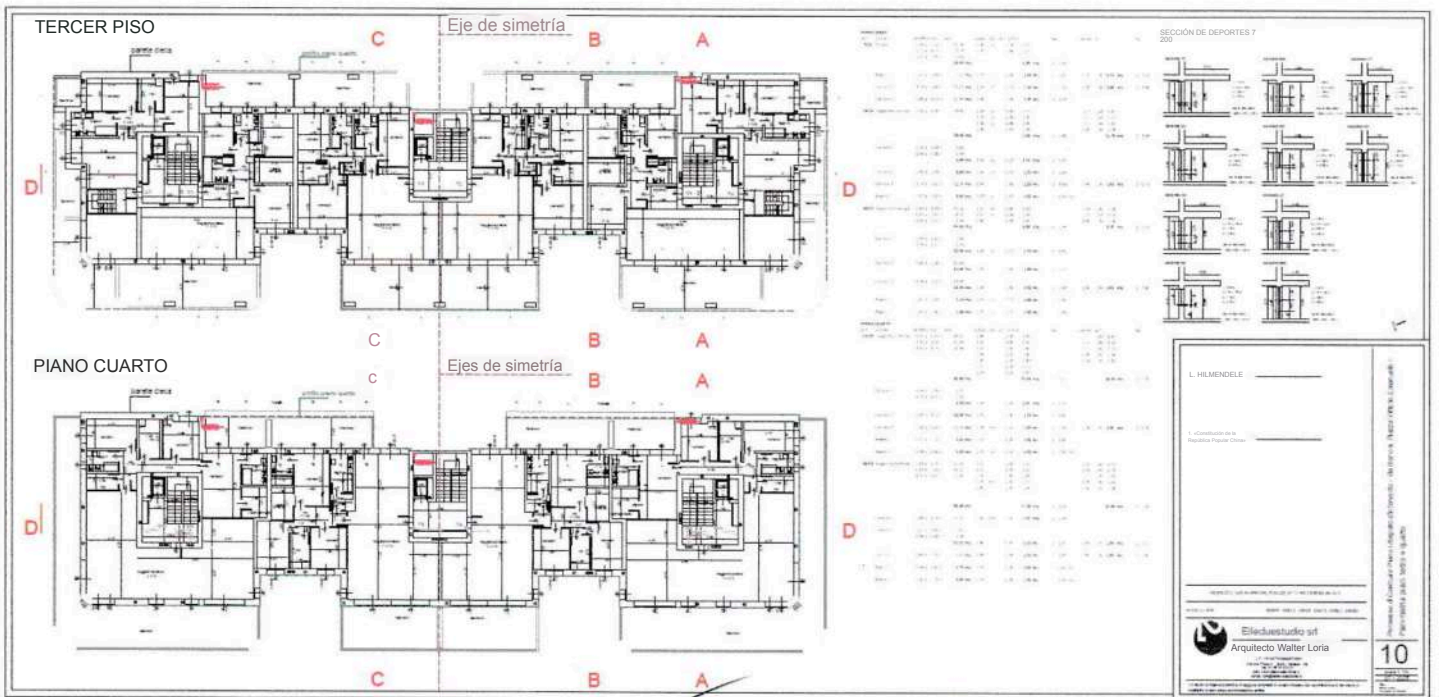
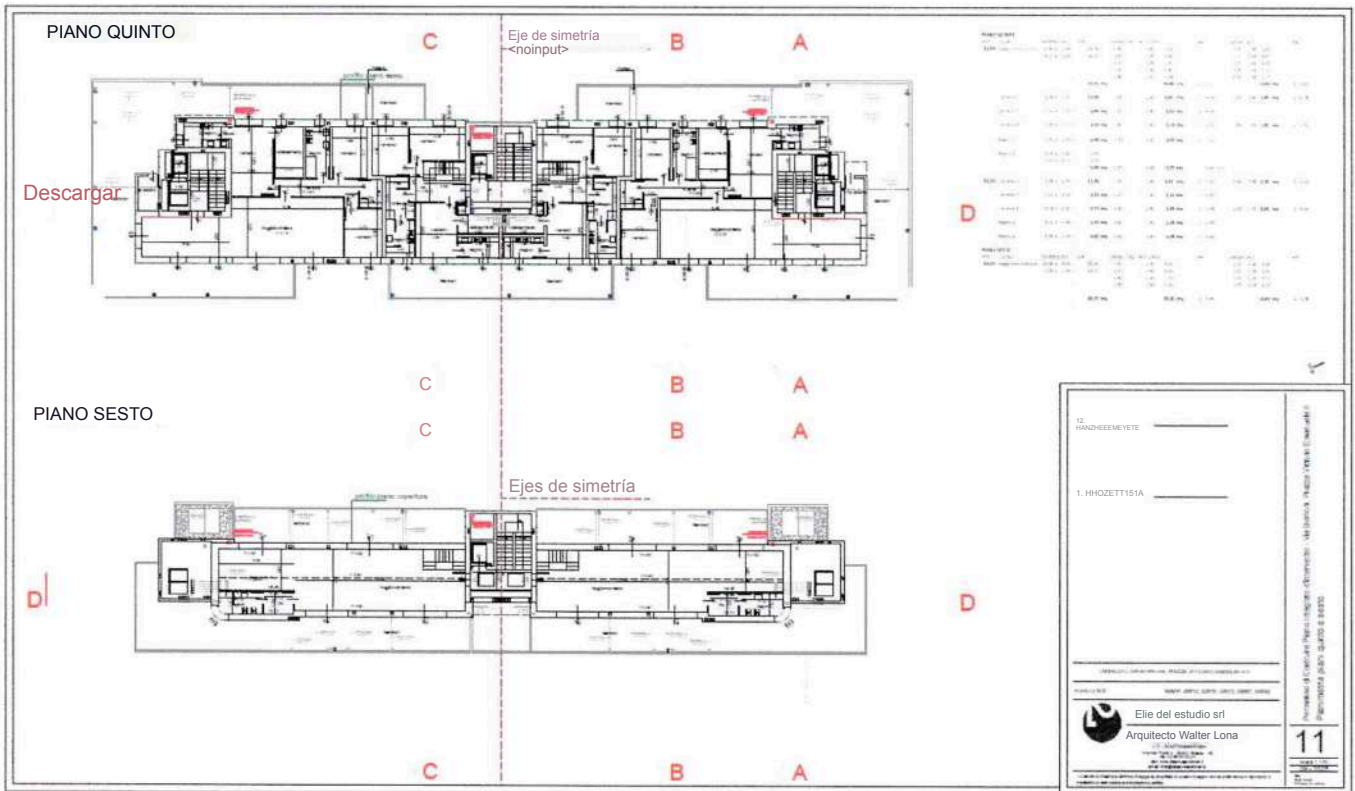
PERFIL NORTE
 Elleduestudio srl
 Arquitecto Walter Lona

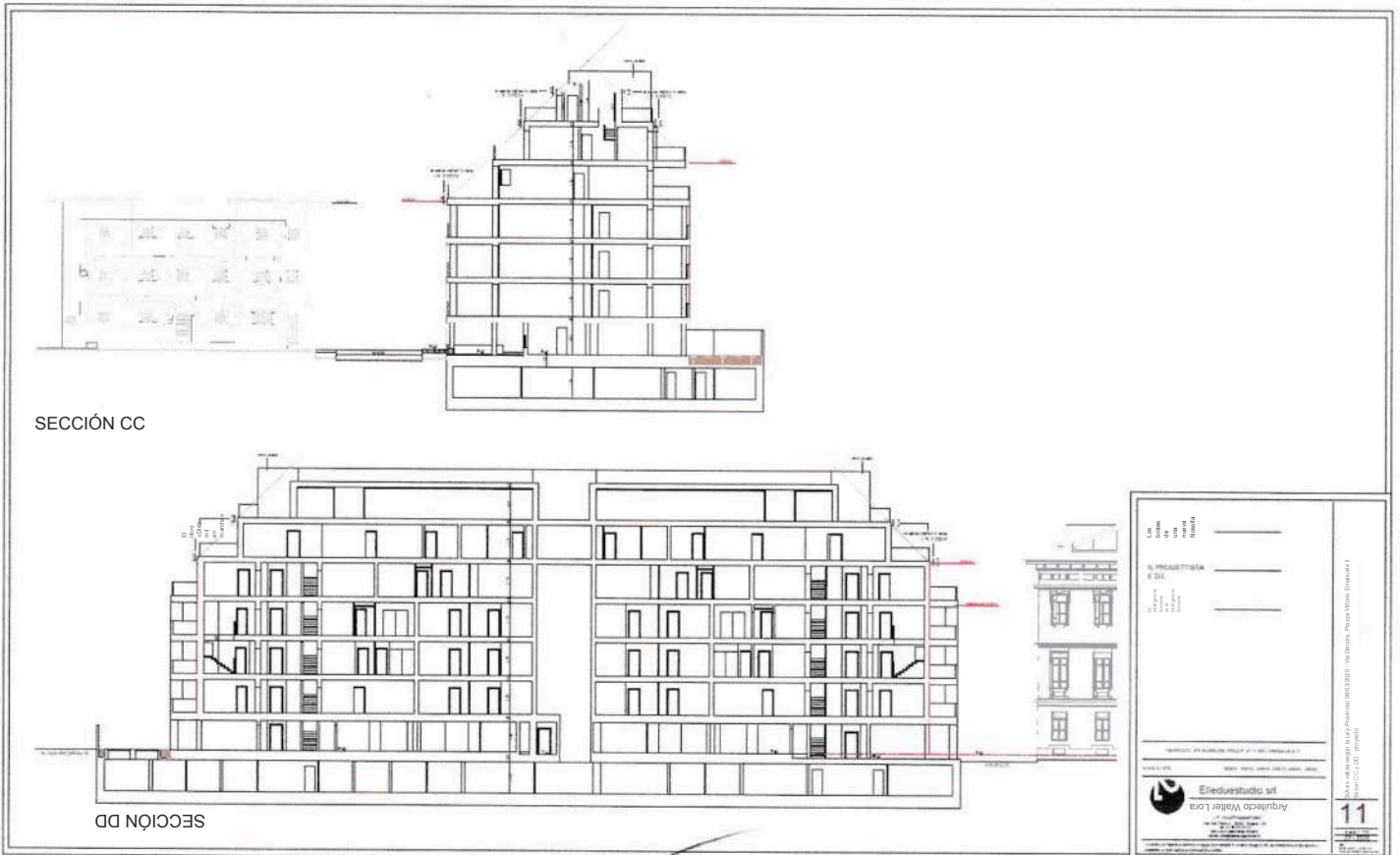
17
 09

Eje de simetría B A
 D
 Eje de simetría B A
 D

SECCIONES POR ESFUERZOS +1,20 M
 EL SOLICITANTE
 EL PROYECTISTA
 Elleduestudio srl
 Arquitecto Walter Lona
 09







Esc. 1/50 1/100 1/200 1/400 1/800 1/1600	_____ _____ _____ _____ _____ _____
PROYECTISTA Arquitecto Water Lora S. de RL de CV	
11	

ANEXO III
ACUERDO DE MANDATO INDIRECTO A FAVOR DEL AGENTE

Por una parte,

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

Por otra parte

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

Y, además,

PROPTech SERVICIOS GENERALES, S.L., sociedad española, con NIF B-13.857.610 y domicilio social en la calle Castelló, número 23, 1.ª planta, Madrid (el «Agente»).

En lo sucesivo, el Inversor, la Plataforma y el Agente se denominarán colectivamente las «Partes» e individualmente, cuando proceda, una «Parte».

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

POR LA PRESENTE DECLARAN

I. Que la Plataforma, autorizada como prestadora de servicios de financiación colectiva por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con número de registro 2023045268, y autorizada con el número de licencia 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) que ofrecen financiación a cambio de una rentabilidad financiera, con usuarios que solicitan financiación en su propio nombre para destinarla a un proyecto de financiación colectiva destinado a una promoción residencial, denominados promotores.

II. Que la Plataforma es una «plataforma de financiación colectiva» en el sentido del artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, sobre los proveedores de servicios de financiación colectiva empresarial en Europa, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el «Reglamento (UE) 2020/1503»).

III. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su sitio web un proyecto a través del cual los inversores tienen la oportunidad de proporcionar financiación a IRIS, S.R.L. (la «SPV») para financiar la correcta ejecución y comercialización del Proyecto, cada uno de los Inversores manifiesta su interés en participar aportando financiación en forma de préstamo a la SPV por un importe equivalente a su respectiva Aportación Comprometida, lo que se traduce en un rendimiento potencial para cada uno de los Inversores mediante el pago de intereses y la amortización del préstamo mencionado (el «Préstamo» y, junto con los de los demás inversores, los «Préstamos»).

IV. A tal fin, cada uno de los Inversores firma por la presente, junto con el presente acuerdo, a través de la Plataforma (en su calidad de sitio web), un acuerdo de financiación con la Plataforma y la SPV, con el fin, entre otros, de 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 Título —tal y como se define a continuación— y de 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 Mandantes (el «Contrato de Financiación»).

V. La concesión del préstamo por parte de 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 contraídas por la SPV en virtud de dicho Contrato de Préstamo (las «Obligaciones Garantizadas») estarán garantizadas por la siguiente garantía (la «Garantía»):

- Hipoteca de primer rango sobre los activos de Iris S.r.l.
- Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, incluidos todos los créditos

saldos y los ingresos derivados de las mismas. Queda entendido que la prenda solo se ejecutará en caso de incumplimiento grave del contrato de préstamo por parte del Prestatario.

- Garantía de sobrecoste del Prestatario, que cubra cualquier déficit en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el Proyecto.
- Transferencia íntegra de fondos
- Mantenimiento de las garantías durante la vigencia del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.
- Subordinación de los préstamos corporativos, así como de cualquier otro préstamo, al préstamo de Urbanitae.
- Mandato irrevocable de venta a favor del Prestamista que permite la venta directa del activo subyacente del proyecto a partir de un precio mínimo equivalente al 75 % del último valor de tasación disponible en la fecha de entrada en vigor del Mandato de Venta. La fecha de entrada en vigor del Mandato de Venta se fijará durante los últimos 6 meses de vencimiento. Los detalles del mandato de venta se aclararán y acordarán por las partes a medida que la operación avance a una fase más avanzada.

Se considera esencial para los Inversores que las Obligaciones Garantizadas estén garantizadas por la Garantía.

VI. 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 a los efectos de la constitución, mantenimiento, gestión, administración y, en su caso, ejecución de la Garantía que respalda las Obligaciones Garantizadas.

VII. Que la Plataforma y el Agente han celebrado, con anterioridad a la fecha del presente Contrato de Mandato, un Contrato Marco en el que se establecen las condiciones de la colaboración del Agente en relación con la aceptación, el mantenimiento, la gestión, la administración y, en su caso, la ejecución de la Garantía que se constituirá como garantía de las Obligaciones Garantizadas.

VIII. Que, sobre la base de lo anterior, las Partes acuerdan que el Agente actuará como agente de los Mandantes a los efectos de que el Agente constituya, gestione, administre y, en su caso, ejecute la Garantía, actuando en todo caso en nombre de los Mandantes, por lo que acuerdan firmar el presente Contrato de Mandato de conformidad con lo siguiente.

CLÁUSULAS

1. Definiciones

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

2. Objeto del Contrato de Mandato

El objeto del presente Contrato de Mandato es:

- (i) la concesión por parte de los Inversores de un mandato (incluso cuando implique actuar con representación múltiple, autocontratación o un conflicto de intereses) a favor del Agente, también de conformidad con el artículo 1703 del Código Civil italiano, que faculta al Agente para actuar como agente (y mandatario con representación) de los Mandantes, llevar a cabo todas las acciones necesarias a los efectos de la constitución, conservación, gestión adecuada, administración y, en su caso, ejecución válidas y efectivas de la Garantía, en su calidad de Agente, respectivamente;
- (ii) la designación y el nombramiento del Agente para los fines anteriormente mencionados;
- (iii) el establecimiento de las normas que regirán la relación del Agente con el Mandante y el procedimiento para la toma de decisiones y la ejecución de instrucciones por parte del Agente; y
- (iv) el establecimiento de los derechos y obligaciones de las Partes en relación con el presente Contrato de Mandato.

3. Nombramiento del Agente: aceptación del nombramiento

- (a) Cada Mandante nombra y faculta por la presente (incluso cuando se trate de actuar con representación múltiple, autocontratación o conflicto de intereses) al Agente, quien acepta, para que actúe como su agente (y mandatario con rappresentanza) también de conformidad con los artículos 1708 y siguientes del Código Civil italiano, en virtud de o en relación

o del artículo 1708 y
siguientes del Código Civil

con el presente Acuerdo y las escrituras o acuerdos relativos a la constitución de la Garantía (los «Documentos de Garantía»).

- (b) Salvo que se disponga expresamente lo contrario en cualquier Documento de Garantía en el que el Agente sea parte, el Agente declara que, en la medida en que lo permita la legislación aplicable, mantiene la Garantía pertinente en calidad de agente del Mandante en los términos contenidos en el presente Acuerdo y en los Documentos de Garantía.
- (c) Cada uno de los Mandantes autoriza al Agente (en su calidad de mandatario con representación de los Mandantes) en su nombre a:
 - (i) formalizar los Documentos de Garantía que se indique que debe formalizar el Agente; y
 - (ii) cumplir con los deberes, obligaciones y responsabilidades, y ejercer los derechos, facultades, poderes y facultades discrecionales específicamente otorgados al Agente en virtud de los Documentos de Garantía o en relación con ellos, junto con cualquier otro derecho, facultad, poder y facultad discrecional incidental.
- (d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado (e) siguiente, cada Mandante por la presente:
 - (i) nombra irrevocablemente al Agente, quien acepta, para que actúe como su agente (mandatario con rappresentanza) y apoderado especial (procuratore speciale) de conformidad con los artículos 1388, 1703 y 1704 del Código Civil italiano en virtud de y en relación con cualquier Garantía constituida por los Documentos de Garantía regidos por la ley italiana y, por lo tanto, para que, actuando en nombre y por cuenta de cada Mandante, pero también en su propio nombre y en su propio interés, adopte todas las medidas que considere adecuadas o necesarias según lo dispuesto en el presente Contrato y en los Documentos de Garantía y, con el fin de negociar, aprobar los términos y condiciones de, modificar, formalizar y perfeccionar (incluido, sin limitación, el ejercicio de todos los derechos, recursos y facultades del Mandante en virtud de los mismos para la creación, perfeccionamiento, mantenimiento, ejecución, cancelación y extinción pertinentes) las garantías reales regidas por la ley italiana otorgadas por cada garante para asegurar las obligaciones de la SPV en virtud de cualquiera de los documentos financieros relacionados con el Préstamo y los derechos de los demás Mandantes en virtud de los documentos financieros relacionados con el Préstamo regidos por la ley italiana, quedando el Agente expresamente autorizado para actuar en nombre y por cuenta de los Mandantes en relación con los documentos antes mencionados, de conformidad con los artículos 1394 y 1395 del Código Civil italiano y en caso de que se produzcan los supuestos descritos en los mismos, y el Agente acepta por la presente dicho nombramiento. Los Mandantes renuncian expresamente a cualquier derecho que puedan tener en virtud del artículo 1394 del Código Civil italiano con respecto a los acuerdos contractuales celebrados por el Agente en su nombre y por su cuenta de conformidad con los Documentos de Garantía o en relación con ellos, en cada caso en la medida en que sea legalmente posible para dicho Mandante;
 - (ii) otorga al Agente la facultad de negociar y aprobar los términos y condiciones de dichos Documentos de Garantía, formalizar dichos Documentos de Garantía, formalizar cualquier otro acuerdo o instrumento (incluidos, entre otros, aquellos necesarios o apropiados para confirmar, prorrogar y/o modificar la garantía real constituida en virtud de los Documentos de Garantía regidos por la legislación italiana), enviar o recibir cualquier notificación o declaración, identificar y especificar a terceros los nombres de los Mandantes en cualquier fecha determinada, y adoptar cualquier otra medida en relación con la constitución, perfeccionamiento, mantenimiento, ejecución y liberación de la garantía y otros derechos constituidos en virtud de los mismos, cualquier modificación y/o renuncia a los mismos que se realice de conformidad con el presente Contrato y los Documentos de Garantía y cualquier otro acuerdo, instrumento, notificación o declaración de este tipo, en cada caso en nombre y por cuenta de los Mandantes;
 - (iii) confirma que, en caso de que cualquier garantía constituida en virtud de los Documentos de Garantía permanezca registrada a nombre de un Mandante después de que este haya dejado de serlo, el Agente seguirá estando facultado para formalizar la liberación de dicha garantía en su nombre y por su cuenta;
 - (iv) se compromete a otorgar cualquier poder que sea necesario o conveniente para que el Agente actúe de conformidad con el presente Acuerdo y los Documentos de Garantía y dentro de los límites de los mismos;
 - (v) se compromete a ratificar y aprobar cualquier medida de este tipo adoptada en nombre y por cuenta de los Mandantes por el Agente en el ejercicio de sus funciones;
 - (vi) confirma que el Agente tiene derecho a liberar cualquier Documento de Garantía tras el pago íntegro de cualquier importe adeudado en virtud de los mismos antes de que expire el plazo de recuperación o de ineficacia aplicable, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los Documentos de Garantía; y
 - (vii) se compromete a cooperar de buena fe con el Agente para permitir que este último lleve a cabo el mandato otorgado en virtud del presente Acuerdo.



- (e) El Agente podrá firmar los Documentos de Garantía en momentos distintos, sin que sea necesario que estos se formalicen al mismo tiempo o en el mismo contexto.
- (f) Cada Mandante acepta que el Agente quedará exento de cualquier obligación de rendición de cuentas (obbligo di rendiconto) de conformidad con el artículo 1713 del Código Civil italiano, salvo en caso de negligencia grave (colpa grave) o dolo (dolo).
- (g) Al actuar en calidad de mandatario con rappresentanza, también a los efectos del artículo 1704 del Código Civil italiano, de conformidad con el apartado (d) anterior del presente Acuerdo o con cualquiera de los Documentos de Garantía regidos por la legislación italiana (según proceda), se considerará que el Agente goza de todos los derechos, protecciones, inmunidades, autorizaciones, indemnizaciones y beneficios que le confiere el presente Acuerdo o cualquier otro Documento de Garantía.
- (h) El Agente se compromete expresamente a hacer todo lo posible por desempeñar las funciones que le han sido asignadas en el presente Contrato de manera prudente y diligente, velando siempre por la protección de los intereses de los Inversores en su calidad de Mandantes.
- (i) El Agente no está autorizado a actuar en nombre de un Mandante (sin obtener primero el consentimiento de dicho Mandante) en ningún procedimiento judicial o arbitral relacionado con cualquier Documento de Garantía, incluidos los procedimientos de ejecución (rappresentanza in sede esecutiva).

4. Obligaciones del Agente

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

- (i) Recibir de la Plataforma las comunicaciones e instrucciones precisas sobre cualquier decisión, acción o autorización que hayan adoptado los Inversores en relación con el Título y proceder a la ejecución de las instrucciones recibidas como resultado de dichas decisiones, acciones o autorizaciones, lo antes posible.
- (ii) Ejecutar las instrucciones recibidas como resultado de dichas decisiones, acciones o autorizaciones en relación con el Título.
- (iii) Aceptar y formalizar, en calidad de agente (y mandatario con rappresentanza) de los Inversores, los Documentos del Título en los términos que los Inversores consideren oportunos.
- (iv) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la correcta constitución de la Garantía, así como otorgar, sin demora, tantos documentos públicos y privados para la corrección, complementación o aclaración de la Garantía como sean necesarios o convenientes a tal fin.
- (v) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la correcta conservación de la Garantía en el registro cuando así lo solicite Urbanitae, siguiendo las indicaciones de los Mandantes.
- (vi) Informar a la Plataforma de las medidas adoptadas y del estado de vigencia de la Garantía, así como de cualquier otra incidencia que pueda producirse en relación con la Garantía a lo largo de la vigencia del Préstamo.
- (vii) Ejercer las acciones para la ejecución de la Garantía dentro del plazo y en los términos precisos indicados en las instrucciones emitidas por la Plataforma y de conformidad con lo dispuesto en la escritura o póliza de constitución de la citada Garantía. A estos efectos, el Agente podrá contratar al bufete de abogados, la agencia y/o los procuradores indicados por la Plataforma y a cualquier otro que considere oportuno para la correcta ejecución de la Garantía, previa aceptación de los Inversores a través de la Plataforma.
- (viii) Recibir, de la Plataforma, y en caso de incumplimiento por parte de la SPV, la certificación del saldo deudor o del importe adeudado a efectos de la correcta iniciación del procedimiento de ejecución de la Garantía; así como colaborar con la Plataforma y el bufete de abogados seleccionado en la formalización de la escritura notarial de liquidación del saldo deudor, certificación de la titularidad y de los gravámenes 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 esta, a su vez, mantenga informados a los Inversores, sobre el estado de la Garantía y sobre el importe neto que pueda resultar de la ejecución de la Garantía, de modo que el producto de la ejecución pueda distribuirse entre los Inversores.
- (x) Llevar a cabo todas las acciones necesarias para la debida cancelación del Título una vez que el Agente haya sido debidamente notificado por la Plataforma del pleno cumplimiento de las obligaciones garantizadas de la SPV en virtud del Contrato de Préstamo y los documentos financieros conexos y reciba las instrucciones pertinentes al respecto, si procede.



- (xi) Realizar todos los actos jurídicos y firmar cualquier documento, de cualquier naturaleza, ya sea público o privado, que sea necesario o conveniente para el cumplimiento correcto y puntual de las funciones que le han sido encomendadas en virtud del presente Contrato.
- (xii) Recibir de la Plataforma la lista de Inversores, sin que el Agente tenga que aceptar o autorizar ningún tipo de cambio en los Inversores.

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

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

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

El Agente no estará obligado a realizar ninguna acción en relación con el Préstamo (excepto aquellas relacionadas con la ejecución de la Garantía / Agente de Garantía descritas en el presente Acuerdo), sino únicamente en relación con el Agente siguiendo las instrucciones de la Plataforma a tal efecto, de conformidad con la decisión de los Mandantes. El Agente podrá abstenerse de realizar cualquier acción si, en su opinión basada en una interpretación jurídica razonada, dicha acción fuera contraria a cualquier ley o no tuviera la autoridad para hacerlo en virtud de cualquier ley o normativa aplicable, o si cualquier tribunal u otra autoridad competente determinara que no tiene la autoridad para hacerlo. El Agente no será responsable, en su caso, del cálculo, liquidación o pago de los gastos e impuestos correspondientes a la constitución del Agente, siendo los Mandantes quienes se harán cargo en todo caso de cualquier requisito administrativo, pago de cuotas, intereses y sanciones que, en su caso, impongan las autoridades correspondientes por un cálculo incorrecto o un defecto en el pago o por el pago fuera de plazo del impuesto mencionado.

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

5. Obligaciones de los Mandantes

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

- (i) Facilitar al Agente, a través de la Plataforma, la información que necesite de manera oportuna, siempre que dicha información sea esencial para el correcto desempeño de sus funciones.
- (ii) Garantizar que la SPV abone sin demora al Agente sus honorarios, costes y gastos por el desempeño de sus funciones, tal y como se establece en el presente Contrato.
- (iii) Mantener al Agente debidamente informado, a través de la Plataforma y de conformidad con las instrucciones recibidas a través de la misma, de cualquier circunstancia que pueda afectar a la Garantía.
- (iv) Garantizar que la SPV cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la correcta conservación del activo objeto de la gestión del Agente.
- (v) Facilitar 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, según proceda, del Agente.
- (vi) Indemnizar al Agente por cualquier gasto, coste o impuesto que pueda devengarse en el ejercicio de las funciones de representación de los Mandantes establecidas en el presente Contrato, así como por cualquier posible reclamación que pueda surgir contra el Agente en relación con la integridad, validez y eficacia de la Garantía.

6. Adopción de resoluciones por parte de los Inversores

Cualquier instrucción o decisión adoptada por los Inversores en relación con el Agente deberá tomarse de conformidad con las mayorías y demás circunstancias establecidas en el Contrato de Préstamo.



En caso de que el Agente deba solicitar la autorización de los Inversores (que solo podrá ser concedida por la mayoría pertinente), deberá informar a la Plataforma, la cual, 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, que se consideren «Inversores»), excluyendo a cualquier tercero cesionario que haya adquirido una participación en uno o varios de los Préstamos a través de canales distintos de la Plataforma y que no haya sido notificado a Urbanitae al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de apertura de la votación.

El plazo de votación tendrá una duración de cinco (5) días hábiles (aunque podrá ampliarse, a discreción de Urbanitae, hasta un máximo de quince (15) días hábiles, 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 notifique al Agente la adopción de un acuerdo por parte de los Inversores, el Agente deberá abstenerse de realizar cualquier acción que pueda contravenir dicho acuerdo y deberá llevar a cabo cualquier acción necesaria, cuando proceda, para permitir o promover su ejecución.

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 del producto de la ejecución de la Garantía

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

- (a) pago de los honorarios del Agente;
- (b) pago de los honorarios de notarios, abogados, procuradores, administradores y otros gastos en que se haya incurrido en relación con la ejecución de la Garantía, si procede;
- (c) los intereses de demora del préstamo;
- (d) los intereses ordinarios del préstamo; y
- (e) el pago del principal pendiente de

Una vez que se hayan cubierto todos los impuestos y pagos mencionados anteriormente, cualquier excedente resultante se devolverá a la SPV.

8. No renuncia por parte del Agente

El Agente no renunciará a su condición de Agente otorgada y aceptada en virtud del presente Contrato, ni renunciará a la Garantía hasta la cancelación total o la finalización de los procedimientos de ejecución.

9. Honorarios y gastos del Agente

Las Partes reconocen de mutuo acuerdo que no se pagarán honorarios al Agente por la prestación de los servicios acordados entre la Plataforma y el Agente.

No obstante, el Agente no será responsable de los gastos o impuestos que puedan derivarse del desempeño de sus funciones, incluidos, entre otros: honorarios notariales y de agencia, honorarios de abogados y procuradores, tasas de registro de la propiedad, impuesto de timbre, etc., gastos de mensajería y correo certificado, gastos de desplazamiento para asistir a firmas, registros y alojamiento en hoteles fuera de la provincia de residencia del Agente, etc., todos los cuales deberán ser reembolsados.

10. Vigencia del contrato de mandato

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

 26

La vigencia del Contrato se prorrogará bien (i) hasta que el préstamo haya sido reembolsado íntegramente por la SPV, en estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Préstamo, y la consiguiente cancelación de la Garantía; o bien (ii) en caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, hasta la finalización del procedimiento de ejecución de la Garantía en caso de que el Agente reciba instrucciones para proceder a su ejecución.

11. Casos de rescisión

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

- (i) En cualquier momento, por acuerdo mutuo y por escrito entre las Partes;
- (ii) Previa notificación por escrito de cualquiera de las Partes, motivada por un incumplimiento sustancial de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra Parte en virtud del presente Acuerdo, sin perjuicio del derecho de la Parte perjudicada a optar por mantener el Acuerdo y exigir a la otra Parte el cumplimiento íntegro de sus obligaciones, con indemnización, en cualquier caso, por los daños causados por dicho incumplimiento cuando este se deba a culpa o negligencia grave. En tal caso, la Parte incumplidora dispondrá de un plazo de diez (10) días naturales para subsanar la situación. Si, transcurrido este plazo, en opinión de la Parte afectada, la Parte incumplidora no ha cesado en su conducta o subsanado la causa de su incumplimiento, la Parte afectada podrá rescindir el presente Contrato con efecto inmediato, y la Parte afectada tendrá asimismo derecho a ejercer cualquiera de los recursos previstos por la ley; y
- (iii) Debido a la disolución o liquidación del Agente.

12. Obligación de indemnizar

La Plataforma, los Mandantes y la SPV indemnizarán y eximirán de responsabilidad al Agente, a sus socios y a las personas que este designe como representantes, y los mantendrán a salvo de cualquier coste o daño, en relación con cualquier reclamación, acción, demanda, daño, coste o pérdida que surja (directa o indirectamente) de o en relación con la prestación de sus servicios en virtud del Acuerdo; salvo que sea causado por fraude o negligencia grave por parte del Agente.

13. Confidencialidad

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

Todo lo anterior está sujeto a la salvedad de que, si una de las Partes se ve obligada a revelar cualquier Información Confidencial en virtud de cualquier ley aplicable o resolución judicial, o —específicamente en el caso del Agente— al formalizar el presente Contrato, deberá revelar dicha Información Confidencial.

Salvo en los casos indicados anteriormente, la Información Confidencial no podrá ser revelada a terceros. La obligación de confidencialidad prevista en la presente cláusula se aplicará, incluso en caso de rescisión, durante un período de dos (2) años a partir de la fecha efectiva de la rescisión.

14. Protección de datos personales

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos («RGPD») y sus reglamentos de aplicación, las partes del presente Acuerdo, en nombre de cada una de ellas, al firmar el Contrato, consienten expresamente que sus datos personales sean tratados por las Partes en calidad de responsables del tratamiento, con el fin del correcto desarrollo y cumplimiento de

rollers, con el fin de



las relaciones derivadas o basadas en el presente Contrato, así como para la gestión y presentación de la documentación relacionada con el mismo.

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

Además, los datos personales facilitados se conservarán únicamente durante el tiempo estrictamente necesario, con el único fin de garantizar el cumplimiento de cualquier obligación legal que, en virtud de la presente ley, pueda recaer sobre las Partes y, en cualquier caso, durante la vigencia del Contrato.

Las partes implicadas, de conformidad con los términos establecidos en el RGPD y demás normativa relacionada, podrán en cualquier caso retirar el consentimiento otorgado para el tratamiento de sus datos personales, así como ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y portabilidad, siendo conscientes, en virtud de la firma del presente Acuerdo, de su derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control competente.

Las partes podrán ejercer los derechos antes mencionados dirigiéndose a la dirección de cada una de ellas que figura en el encabezamiento del presente Acuerdo, enviando una solicitud por escrito, adjuntando una fotocopia de su Documento Nacional de Identidad o pasaporte, y indicando claramente en el sobre «Ref. Protección de Datos».

15. Cesión

Las Partes Principales podrán ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones asumidos en virtud del presente 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 oportunas en los documentos, tanto públicos como privados, que se hayan otorgado en el cumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo.

No obstante, el Agente no podrá ceder, transferir, sustituir o subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones asumidos en virtud del presente Contrato sin el consentimiento expreso y por escrito de la Plataforma.

16. Disposiciones varias

16.1. Modificaciones

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

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

Cabe señalar asimismo 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. Divisibilidad de las cláusulas

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

16.3. Acciones y no renuncia



Los derechos, facultades y recursos establecidos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen, ni se interpretarán como tales, ningún derecho, facultad o recurso previsto por la ley.

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

16.4. Notificaciones

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

Las comunicaciones generales relativas al presente Mandato y aquellas que se refieran a él en su totalidad, que deban tener lugar entre los Mandantes y el Agente, y, en su caso, con la SPV, deberán canalizarse necesariamente a través de la Plataforma, de conformidad con las siguientes disposiciones.

Todas las solicitudes, notificaciones y comunicaciones en general entre la Plataforma y el Agente de Garantías se realizarán por escrito a través de un representante designado por cada parte, a las direcciones postales y/o direcciones de correo electrónico facilitadas a tal efecto por cada parte.

17. Formalización electrónica del Contrato

Las Partes consienten la formalización del Contrato por medios electrónicos.

18. Ley aplicable. Jurisdicción

18.1. Ley aplicable

El Contrato se regirá e interpretará de conformidad con el Derecho común español, sin que sean de aplicación las normas de conflicto de leyes.

18.2. Jurisdicción

Las Partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder por ley, se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid para la resolución de cualquier controversia o reclamación que pudiera surgir en relación con la interpretación o ejecución del Contrato, incluidas aquellas relativas a obligaciones extracontractuales derivadas del mismo o relacionadas con él.

