FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

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.

Advertencia sobre los riesgos

Invertir en este proyecto de financiación colectiva conlleva riesgos, incluida la pérdida parcial o total del capital 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 a los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Es posible que no obtenga ningún rendimiento de su inversión.

No se trata de un producto de ahorro y le recomendamos que no invierta más del 10 % de su patrimonio neto en proyectos de financiación colectiva.

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Incluso si pudiera 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).

Plazo de reflexión precontractual para los inversores sin experiencia

Los inversores sin experiencia disponen de un plazo de reflexión durante el cual pueden, en cualquier momento, revocar su oferta de inversión o su manifestación de interés en la oferta de financiación colectiva sin tener que justificar su decisión y sin incurrir en penalización alguna. El plazo de reflexión comienza en el momento en que el inversor sin experiencia realiza una oferta de inversión o manifiesta su interés y expira cuatro días naturales después de dicha fecha.

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

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

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

Información del promotor	
Denominación social ("Sociedad")	Migliarini S.r.l.
Número de identificación fiscal	18657261006
Domicilio social	Via Clauzetto 12, 00188 Roma (RM), Italia
Fecha de constitución	22/07/2026
Consejo de Administración de la sociedad actual	Vincenzo Giannopolo
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	SPV de Gruppo Revalutare para la adquisición y finalización de una promoción residencial de 18 viviendas en Via Michele Migliarini 58, Roma, Italia
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 € (Revalutare S.r.l. 100%)
Dominio web	https://www.grupporevalutare.it/

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Préstamo senior (Tramo A) destinado a financiar parcialmente la adquisición y la finalización de una promoción residencial de 18 viviendas, situada en Via Michele Migliarini 58, Roma, Italia
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe solicitado del Tramo A	Tramo A: €1,000,000
Plazo préstamo	18 meses con una posible extensión de 6 meses (18+ 6) retorno mínimo de intereses equivalente a 9 meses de intereses
Tipo de interés	10,00% anual simple.
Comisión Urbanitae	45,000 € + 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	• Hipoteca de primer rango sobre el Inmueble, que se inscribirá simultáneamente con la escritura definitiva de compraventa. • Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, que solo se ejecutará en caso de Supuesto de Incumplimiento conforme al contrato de préstamo. • Garantía corporativa autónoma a primer requerimiento otorgada por Revacrowd 3 S.r.l. (bajo control común con el Prestatario y participada al 100 % por Revalutare S.r.l.), propietaria del inmueble situado en Corso Vittorio Emanuele II 349, Roma, con un límite del 150 % del importe principal del préstamo, junto con la cesión en garantía del producto neto de la venta de dicho inmueble y un compromiso de no gravarlo (negative pledge). • Garantía de finalización y de sobrecostes otorgada por el Prestatario y por el Sponsor (Revalutare S.r.l.), que cubre cualquier déficit en los costes de desarrollo necesarios para completar el Proyecto. • Barrido total de caja (full cash sweep). • Mantenimiento de la garantía durante la vigencia del préstamo e imposibilidad de otorgar garantías iguales o superiores a favor de otros acreedores. • Subordinación al Préstamo de los préstamos corporativos y de socios y de los derechos económicos de las clases de participaciones emitidas a favor de los inversores de la "comunidad". • Mandato irrevocable de venta a favor del Prestamista, a partir de un precio mínimo del 75 % del último valor de tasación disponible, que podrá activarse durante los últimos 6 meses anteriores al vencimiento. • Las garantías estarán interrelacionadas entre sí y formarán un único paquete de garantías, y el importe máximo garantizado de todas y cada una de ellas será equivalente al 120 % del importe principal de la deuda.

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI)	529900ZZR4YJS5VLGB56
Promotor	Migliarini S.r.l.
Nombre del proyecto	Roma | Proyecto Migliarini
Identificador del proyecto	529900ZZR4YJS5VLGB56P000528
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de inversores de Urbanitae mediante préstamo
Importe objetivo por la Plataforma (Tramo A)	Tramo A: €1,000,000
Plazo límite	23/12/2026

Préstamo senior destinado a financiar parcialmente la adquisición y la finalización de una promoción residencial de 18 viviendas, situada en Via Michele Migliarini 58, Roma, Italia

El promotor del proyecto declara que, según su leal saber y entender, no se ha omitido ningún dato y que la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El promotor del proyecto es responsable de la elaboración de esta ficha informativa fundamental sobre la inversión.

Parte B: Características principales del proceso de financiación colectiva y condiciones para la obtención de fondos.

(a)	**Importe mínimo de fondos que se solicitarán para cada oferta de financiación colectiva:** 1 000 000 de euros
(b)	**Plazo para alcanzar el objetivo de fondos a obtener:** 30 días a partir del anuncio
(c)	**Información sobre las consecuencias en caso de que no se alcance el objetivo de fondos a recaudar dentro del plazo** En caso de que no se alcance el objetivo de fondos captados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida, en un plazo máximo de 30 días laborables a partir del incumplimiento mencionado, sin coste alguno para los inversores.
(e)	**Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación colectiva** El capital propio total comprometido para el proyecto asciende a 1 518 100 €
(f)	**Cambios en la composición del capital del promotor del proyecto o en los préstamos relacionados con la oferta de financiación colectiva:** La composición del capital del promotor no se verá alterada y, en el contrato de préstamo, el promotor incorporará una nueva obligación de pago de la deuda.

Parte C: Factores de riesgo

Exposición a los principales riesgos

Tipo 1 – Riesgo del proyecto: Entre los riesgos del proyecto que pueden provocar el fracaso del mismo se encuentran, entre otros, los siguientes: (i) retraso en el reembolso del préstamo de Urbanitae debido a desviaciones en los plazos de ejecución de las obras, (ii) retraso en la comercialización y (iii) retirada del promotor.

Tipo 2 – Riesgo sectorial: Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden deberse, por ejemplo, a un cambio en las circunstancias macroeconómicas o a una reducción de la demanda en el sector inmobiliario.

Tipo 3 – Riesgo de impago: Riesgos provocados por diversos factores, entre los que se incluyen, a título enunciativo: cambios (graves) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, imposibilidad de obtener financiación o falta de liquidez.

Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, retraso o incumplimiento: El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o de que el proyecto incumpla el reembolso del principal y los intereses del préstamo.

Tipo 5 – Riesgo de fallo de la plataforma: el riesgo de que la plataforma de financiación colectiva no pueda prestar sus servicios, ya sea de forma temporal o permanente.

Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión: los inversores no podrán obtener liquidez de su inversión hasta que se produzca el reembolso.

Tipo 7 – Otros riesgos: Riesgos que escapan al control del promotor del proyecto, como los riesgos políticos o normativos.

Parte D: Información sobre la oferta de valores negociables y los instrumentos admisibles para la financiación colectiva

(a)	**Importe total y tipo de préstamo:** (a) Nombre del emisor: Migliarini S.r.l. Descripción: Préstamo senior destinado a financiar parcialmente la adquisición y la finalización de una promoción residencial de 18 viviendas, situada en Via Michele Migliarini 58, Roma, Italia

	(b) Importe del préstamo: 1 000 000 €
(b)	**Precio de suscripción:** El importe total del préstamo concedido a través de la plataforma asciende a 1 000 000 €, con una participación mínima de 500 € por inversor.
(c)	**Si se acepta el exceso de demanda de suscripción y cómo se asigna:** No se acepta el exceso de demanda.
(d)	**Condiciones** de **suscripción y pago:** Las condiciones de suscripción y pago pueden consultarse en el contrato de inversión (Anexo I), disponible en la sección de documentación del proyecto publicada en la plataforma.
(e)	**Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo** Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán prestados por LEMON WAY, inscrita en el Registro de Entidades de Pago del Banco de España (BdE), en la categoría «Entidades 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 por MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE
(f)	**Información relativa a la garantía o el derecho real de garantía con el que se garantiza la inversión:** (i) Hipoteca de primer rango sobre el Inmueble, que se inscribirá simultáneamente con la escritura definitiva de compraventa. (ii) Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, que solo se ejecutará en caso de Supuesto de Incumplimiento conforme al contrato de préstamo. (iii) Garantía corporativa autónoma a primer requerimiento otorgada por Revacrowd 3 S.r.l. (bajo control común con el Prestatario y participada al 100 % por Revalutare S.r.l.), propietaria del inmueble situado en Corso Vittorio Emanuele II 349, Roma, con un límite del 150 % del importe principal del préstamo, junto con la cesión en garantía del producto neto de la venta de dicho inmueble y un compromiso de no gravarlo (negative pledge). (iv) Garantía de finalización y de sobrecostes otorgada por el Prestatario y por el Sponsor (Revalutare S.r.l.), que cubre cualquier déficit en los costes de desarrollo necesarios para completar el Proyecto. (v) Barrido total de caja (full cash sweep). (vi) Mantenimiento de la garantía durante la vigencia del préstamo e imposibilidad de otorgar garantías iguales o superiores a favor de otros acreedores. (vii) Subordinación al Préstamo de los préstamos corporativos y de socios y de los derechos económicos de las clases de participaciones emitidas a favor de los inversores de la "comunidad". (viii) Mandato irrevocable de venta a favor del Prestamista, a partir de un precio mínimo del 75 % del último valor de tasación disponible, que podrá activarse durante los últimos 6 meses anteriores al vencimiento. (ix) Las garantías estarán interrelacionadas entre sí y formarán un único paquete de garantías, y el importe máximo garantizado de todas y cada una de ellas será equivalente al 120 % del importe principal de la deuda.
(g)	**Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo:** No existen condiciones previas para la recompra del préstamo; si fuera necesaria una decisión al respecto, se someterá a una Junta de Prestamistas en la que todos los inversores tendrán derecho a voto. **Descripción del acuerdo de recompra:** No aplicable.
(h)	**Información sobre el tipo de interés y el vencimiento** **Tipo de interés anual, simple:** 10 %

	Fecha a partir de la cual se devengan intereses: El devengo de intereses comenzará en la primera de las siguientes fechas: (i) el vencimiento de la cuarta semana siguiente a la fecha en que se alcance el objetivo de financiación, (ii) la fecha de firma del contrato de préstamo o (iii) la fecha del primer desembolso del préstamo. **Fechas de pago de intereses:** Fecha de vencimiento del préstamo **Fecha de vencimiento:** 18 meses tras la concesión del préstamo, con una posible prórroga de 6 meses adicionales y una rentabilidad mínima garantizada (make-whole) equivalente a 9 meses de intereses. **Rendimiento aplicable:** 10 % anual.

Parte E: Información sobre la entidad conducto

(a)	**¿Existe una entidad intermediaria entre el promotor del proyecto y el inversor?** N/A
(b)	**Datos de contacto de la entidad instrumental:** N/A

Parte F: Derechos del inversor

(a)	**Principales derechos inherentes al préstamo:** (a) Derechos de dividendo: No (b) Derechos de voto: Los inversores tendrán derecho a votar para aprobar cualquier cambio sustancial en las condiciones del proyecto. (c) Derechos de acceso a la información: Sí (d) Derechos de suscripción preferente en ofertas de suscripción de valores de la misma clase: No aplicable (e) Derecho a participar en los beneficios o en el superávit del emisor en caso de liquidación: No aplicable (f) Derechos de reembolso o conversión: No (g) Cláusulas que otorguen un derecho conjunto de salida en caso de que se produzca un acontecimiento operativo: No aplicable. En la documentación relacionada con el proyecto, el inversor tendrá acceso a los estatutos de la empresa financiada.
(b) y (c)	**Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de las restricciones a la negociación** El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y la descripción de dichas restricciones se puede consultar en el contrato de inversión, disponible en la sección de documentación del proyecto publicada en la plataforma. Véase el anexo I.
(d)	**Posibilidad del inversor de desinvertir:** No es posible a través de la Plataforma.
(e)	**En relación con los instrumentos de capital, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta:** No aplicable

Parte G: Comunicaciones relacionadas con los préstamos

(a)	**La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo:** préstamo a 18 meses con una posible prórroga de 6 meses, a la que se aplicará una comisión de prórroga del 1 %
(b)	**Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de remuneración para el inversor:** Tipo de interés fijo del 10 % anual. **Ejemplo de cálculo del tipo de interés fijo: Tipo de interés (%) = (pago mensual) x 12 / capital (*20 000 * 12 / 300 000 = 0,08 = 8 %)

(c)	**Medidas de mitigación del riesgo, especialmente si hay avalistas o proveedores de garantías reales u otros tipos de garantías** El prestador de la garantía real será la persona jurídica Migliarini S.r.l. (Prestatario), junto con Revacrowd 3 S.r.l. (garante corporativo) y Revalutare S.r.l. (Sponsor, garantía de finalización y sobrecostes). (i) Hipoteca de primer rango sobre el Inmueble, que se inscribirá simultáneamente con la escritura definitiva de compraventa. (ii) Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias presentes y futuras del Prestatario, que solo se ejecutará en caso de Supuesto de Incumplimiento conforme al contrato de préstamo. (iii) Garantía corporativa autónoma a primer requerimiento otorgada por Revacrowd 3 S.r.l. (bajo control común con el Prestatario y participada al 100 % por Revalutare S.r.l.), propietaria del inmueble situado en Corso Vittorio Emanuele II 349, Roma, con un límite del 150 % del importe principal del préstamo, junto con la cesión en garantía del producto neto de la venta de dicho inmueble y un compromiso de no gravarlo (negative pledge). (iv) Garantía de finalización y de sobrecostes otorgada por el Prestatario y por el Sponsor (Revalutare S.r.l.), que cubre cualquier déficit en los costes de desarrollo necesarios para completar el Proyecto. (v) Barrido total de caja (full cash sweep). (vi) Mantenimiento de la garantía durante la vigencia del préstamo e imposibilidad de otorgar garantías iguales o superiores a favor de otros acreedores. (vii) Subordinación al Préstamo de los préstamos corporativos y de socios y de los derechos económicos de las clases de participaciones emitidas a favor de los inversores de la “comunidad”. (viii) Mandato irrevocable de venta a favor del Prestamista, a partir de un precio mínimo del 75 % del último valor de tasación disponible, que podrá activarse durante los últimos 6 meses anteriores al vencimiento. (ix) Las garantías estarán interrelacionadas entre sí y formarán un único paquete de garantías, y el importe máximo garantizado de todas y cada una de ellas será equivalente al 120 % del importe principal de la deuda.
(d)	**Calendario de amortización del principal y pago de intereses:** Principal e intereses —«pago único»—, al vencimiento del préstamo
(e)	**Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años:** Según el gestor, no se ha producido ninguno.
(f)	**Gestión del préstamo** - **Gestor:** Migliarini S.r.l. - **Número de identificación fiscal**: 18657261006 - **Domicilio fiscal actual:** Via Clauzetto 12, 00188 Roma (RM), Italia - **Estructura societaria:** Administrador actual: Vincenzo Giannopolo - **Descripción de la empresa y del plan de negocio:** Sociedad vehículo de propósito especial de Gruppo Revalutare para la adquisición y finalización de una promoción residencial de 18 viviendas en Via Michele Migliarini 58, Roma, Italia - **Estructura del capital social:** El capital social del Prestatario es de 10.000 € (Revalutare S.r.l., 100 %) - En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar en un tercero) una refinanciación del préstamo. Si se aprueban nuevas condiciones, estas se someterán a la aprobación de una Asamblea de Prestamistas, en la que se requerirá una mayoría simple de los votos de los prestamistas

	que voten en la asamblea para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y la gestión de los votos se llevarán a cabo mediante una herramienta web desarrollada por la Plataforma.

Parte H: Comisiones, información y recursos

(a)	**Comisiones y costes a cargo del inversor en relación con las inversiones (incluidos los costes administrativos derivados de la venta de instrumentos de financiación colectiva admisibles):** 0 €
(b)	**Dónde y cómo obtener información adicional gratuita sobre el proyecto de financiación colectiva y el promotor del proyecto:** En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación.
(c)	**Cómo y a quién puede dirigirse el inversor para presentar una reclamación sobre la inversión o sobre la conducta del promotor del proyecto o del proveedor de servicios de financiación colectiva:** En caso de reclamación sobre la inversión, puede ponerse en contacto con contacto@urbanitae.com por correo electrónico.

ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN

ACUERDO DE FINANCIACIÓN

POR UNA PARTE
URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L.U., 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 la página web de la Plataforma como inversor (en adelante, el **«Inversor»** o el **«Prestamista»**);

POR OTRA PARTE
MIGLIARINI S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada unipersonal constituida conforme a la legislación italiana, con domicilio social en Roma, Via Clauzetto 12, código fiscal y número de IVA 18657261006, inscrita en el Registro Mercantil de Roma con el número REA RM-1798553, representada por el Sr. Vincenzo Giannopolo, nacido en Roma el 16 de agosto de 1981, en su calidad de administrador único debidamente autorizado de conformidad con los estatutos de la sociedad (en lo sucesivo, el **«Prestatario»**).

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

Las Partes reconocen que disponen de 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 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». 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 prestadores de servicios de financiación colectiva europeos para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el **«Reglamento (UE) 2020/1503»**).

II. Que el Prestatario es una sociedad de responsabilidad limitada (*società a responsabilità limitata*) constituida con arreglo a la legislación italiana, cuyo objeto social es, entre otros, la construcción en general, incluida la construcción, venta y arrendamiento de edificios de todo tipo, así como la promoción y el desarrollo inmobiliario (código ATECO 41.00.00).

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) al Prestatario, en los términos y condiciones principales establecidos en **el Anexo I** (*Condiciones Específicas de los Préstamos*) del presente Contrato, para el proyecto de adquisición y promoción inmobiliaria consistente en la financiación parcial de la adquisición del terreno y del edificio parcialmente construido situado en Via Michele Migliarini 58, Roma, Italia, inscrito en el Catastro de Edificios del Ayuntamiento de Roma en la hoja 1005, parcela 1350 (el **«Activo»**), y de la finalización en el mismo de una promoción residencial compuesta por 18 apartamentos (la **«Promoción»**), cuyos términos y condiciones principales se adjuntan al presente Contrato como **Anexo II** (el **«Proyecto»**).

IV. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de financiación al Prestatario 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 la correcta ejecución 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 una posible rentabilidad 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 ni promotor en relación con el mismo.

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 financiación colectiva en cualquier momento, sin tener que 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 del Prestatario; (ii) las relaciones entre las Partes, así como las relaciones entre los Inversores en su calidad de prestamistas del Prestatario; (iii) los principios que rigen las actuaciones del Prestatario en relación con el Proyecto; y (iv) las normas que debe cumplir la dirección del Prestatario 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 necesario para el Préstamo, que se destinará al correcto desarrollo y ejecución 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 se referirá a 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 plazo de reflexión precontractual mencionado en el párrafo anterior, se informará al Inversor de que su aportación se transferirá al Prestatario y a una cuenta a su nombre en concepto de Préstamo, el cual se regirá en todos los casos por los términos y condiciones establecidos, entre otros, en el presente Acuerdo.

A tal fin, al firmar el 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 al Prestatario en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez constituidas las garantías previstas en el presente Contrato, lo cual se llevará a cabo según el orden de prioridad que acuerden las Partes;

(ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del Contrato de Préstamo que se firmará con el Prestatario, 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 tal efecto; y

(iii) la formalización de cualquier documento público o privado que resulte necesario, conveniente o adecuado a efectos de (i) la correcta concesión, formalización y documentación del Préstamo, así como (ii) para hacer valer las garantías reales y personales vinculadas al Contrato de Préstamo en caso de incumplimiento por parte del Prestatario de sus obligaciones de conformidad con los términos del presente Acuerdo, del Contrato de Préstamo y de 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 con 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 Recaudados se pondrán a disposición del Prestatario 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 página web.

3. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración del Prestatario está compuesto por un único administrador, cargo que ocupa el Sr. Vincenzo Giannopolo. En lo sucesivo, se hará referencia a dicho órgano de administración como el **«Órgano de Administración**».

4. POLÍTICA DE GASTOS

De conformidad con el Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza al Prestatario 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 del Prestatario y se imputarán al Objetivo de Financiación: honorarios notariales y jurídicos, 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 DISTRIBUCIÓN POR PARTE DEL Prestatario

El Prestatario se compromete a no realizar distribución alguna a sus titulares de participaciones, filiales, socios y partes vinculadas (incluida cualquier distribución, reembolso, retirada o pago de liquidación a favor de los titulares de cualquier clase de participaciones) hasta el cumplimiento íntegro, irrevocable e incondicional de sus obligaciones derivadas del Contrato de Préstamo y del resto de 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 DEL PRESTATARIO

El Prestatario se compromete ante los Inversores a que el Objetivo de Financiación se utilice exclusivamente para el fin establecido en el presente Acuerdo.

7. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN HACIA LOS INVERSORES

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información relativa a su inversión a través del sitio web de la Plataforma, sin perjuicio de otras obligaciones de información 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, deberá

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 Acuerdo.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial en 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 implicadas en el Proyecto, incluso cuando dicha modificación implique un cambio en el Objetivo de Financiación comunicado al Inversor.

A tal fin, la Plataforma se reserva el derecho a realizar, en nombre del Inversor, los cambios estructurales 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 DIRECCIÓN DEL PRESTATARIO

Las Partes acuerdan que el Órgano de Gestión del Prestatario, salvo que los Inversores hayan dado su consentimiento previo (en la forma establecida en la cláusula 17 «Dispos**iciones** generales»), no podrá en ningún caso llevar a cabo ninguna de las siguientes acciones: (i) la aprobación de gastos adicionales con cargo al Objetivo de Financiación distintos de los previstos en el presente Contrato; (ii) la adquisición de acciones no previstas en el presente Contrato; (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 reales y/o personales que se constituyan en relación con el Contrato de Préstamo; (vi) la transmisión, en cualquier forma, del Activo de manera que perjudique los intereses del Inversor en virtud del Contrato de Préstamo; (vii) la admisión de nuevos socios, cualquier ampliación de capital distinta de la ampliación de capital reservada descrita en las Condiciones Específicas o cualquier modificación de sus estatutos sociales; (viii) cualquier pago al vendedor del Activo que no proceda de los fondos asignados al mismo de conformidad con las Condiciones Específicas; y (ix) la formalización o modificación de cualquier contrato de construcción, suministro u otro contrato relacionado con la Promoción que no haya sido aprobado por la Plataforma.

9. DECLARACIONES Y GARANTÍAS RELATIVAS AL Prestatario

El Prestatario es una sociedad italiana, debidamente constituida con arreglo a la legislación italiana, con domicilio social en Roma, Via Clauzetto 12, con código fiscal y número de IVA 18657261006. La escritura de constitución del Prestatario se formalizó el 22 de julio de 2026, ante el notario Dr. Domenico Russo, de Lanuvio, con el n.º de referencia 6761 y el n.º de expediente 5481.

Asimismo, el Prestatario declara que, bajo ninguna circunstancia, asumirá gastos, costes o daños y perjuicios derivados de actividades distintas de las previstas en la cláusula 4 de conformidad con el Objetivo de Financiación.

El Prestatario, tanto en su propio nombre como en el de su socio, declara y garantiza por la presente que el Prestatario 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) el contrato preliminar de compraventa de fecha 2 de julio de 2026 entre Partica Severiana S.r.l. y Revalutare S.r.l., con firmas autenticadas por el notario Dr. Domenico Russo de Lanuvio, n.º de ref. 6670, expediente n.º 5398, junto con el memorándum de fecha 2 de julio de 2026 y la adenda de fecha 29 de septiembre de 2026 (el **«Acuerdo Preliminar»**), y (ii) el contrato de construcción de fecha 23 de julio de 2026 con G.V. Edilizia S.r.l. (el **«Contrato de Construcción»**)*. A este respecto, la celebración del presente Acuerdo y, de manera más general, la disposición del Préstamo, así como la concesión de la Garantía, tal y como se define a continuación, no *(x)* requieren la aprobación previa, en forma alguna, por parte de ninguna otra parte, ni *(y)* implican la rescisión, anulación o nulidad ni, en ningún caso, la pérdida de eficacia de los Acuerdos.
El Prestatario declara y garantiza que es una entidad de propósito específico constituida con el único fin de llevar a cabo el Proyecto y que, salvo lo comunicado por escrito a la Plataforma, no tiene deudas, pasivos ni obligaciones contractuales distintas de las derivadas del Acuerdo Preliminar (en la medida en que se hayan asumido en el momento de la designación), del

Contrato de Construcción y los contratos de servicios públicos de la obra.
El Prestatario declara y garantiza que el Activo no está gravado por usos cívicos (usi civici) o que cualquier uso cívico que gravara anteriormente el Activo ha sido válidamente extinguido, y que ha facilitado a la Plataforma toda la información y los documentos que obran en su poder al respecto, incluidos los relativos a la escritura de compraventa de fecha 29 de octubre de 2008 celebrada con el Ayuntamiento de Frascati y al correspondiente procedimiento de recurso n.º 365/96.
El Prestatario declara y garantiza que cualquier captación de capital realizada en relación con el Proyecto se ha llevado a cabo y se llevará a cabo de conformidad con la legislación aplicable, incluidos el artículo 2468 del Código Civil italiano, el Decreto Legislativo n.º 58, de 24 de febrero de 1998, y el artículo 11 del Decreto Legislativo n.º 385, de 1 de septiembre de 1993, y que la información facilitada a los inversores en dicha captación de fondos es coherente con la facilitada a la Plataforma.

10. CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS AL PRESTATARIO. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

10.1. Préstamo

La aportación comprometida destinada a la concesión del préstamo al prestatario se regirá 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**, cuya rentabilidad depende exclusivamente de la capacidad del Prestatario, en su calidad de deudor, 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 implica asumir el riesgo de (i) la pérdida total o parcial de la Aportación Comprometida; y (ii) la imposibilidad de obtener la rentabilidad financiera esperada.

El Inversor reconoce que circunstancias extraordinarias no previstas en el Proyecto (entre las que se incluyen, a título enunciativo pero no limitativo: 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 la rentabilidad financiera futura se retrase o sea inferior a su Aportación Comprometida, asumiendo, en su calidad de prestamista, el riesgo y los riesgos asociados a la ejecución del Proyecto.
El inversor reconoce que, según el certificado urbanístico de fecha 20 de noviembre de 2023 y la tabla B24 del Plan Territorial de Paisaje Regional (PTPR), el Activo se encuentra dentro de una zona incluida entre las sujetas a usos cívicos (usi civici) en proceso de determinación y/o legitimación; que el terreno del que procede el Activo fue cedido por el Ayuntamiento de Frascati a propietarios privados mediante escritura de compraventa de fecha 29 de octubre de 2008, formalizada en ejecución de un acuerdo aprobado por la Región del Lacio, por lo que dicho terreno dejó de formar parte del dominio público; y que el Prestatario se ha comprometido a obtener, tras la formalización del Contrato de Préstamo, un certificado urbanístico actualizado que no incluya el Activo entre las zonas sujetas a usos cívicos, cuya entrega constituye una condición suspensiva para el desembolso del Tramo B y cuya falta de entrega en el plazo acordado constituye un incumplimiento. Hasta que se expida dicho certificado, la inclusión del Activo en las listas mencionadas podría afectar a la comerciabilidad de las unidades.

La concesión del Préstamo se formalizará a través del Prestatario 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

El Prestatario se compromete a destinar los fondos recibidos del Préstamo única y exclusivamente según lo establecido en el presente Contrato 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 la utilización del Préstamo y, por lo tanto, a partir de la fecha de utilización del Préstamo, el Prestatario estará obligado a reembolsar los importes adeudados en concepto de principal, a pagar los intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como a cumplir con los demás

compromisos y obligaciones de los que sea responsable de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Acuerdo, el Contrato de Préstamo y los demás documentos financieros.
El Préstamo se desembolsará en dos tramos. Los importes comprometidos por los Inversores serán retenidos por la entidad de pago contratada por la Plataforma (Lemonway o Mangopay) y se desembolsarán en la cuenta bancaria del Prestatario indicada en las Condiciones Específicas, una vez deducida la comisión del proyecto y los costes a los que se refiere la cláusula 12, tramo por tramo y, dentro de cada tramo, en una o varias disposiciones, una vez cumplidas (o renunciadas por la Plataforma) las condiciones suspensivas para la disponibilidad del tramo o la disposición correspondiente establecidas en las Condiciones Específicas. A la espera de su desembolso, dichos importes permanecerán en la entidad de pago y no estarán a disposición del Prestatario.

El Prestatario 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 resoluciones que sean necesarias para cumplir el Objetivo de Financiación.

10.3. Devengo de intereses. Período de devengo.

El Prestatario se compromete a pagar al Inversor los intereses del Préstamo al tipo de interés establecido en las Condiciones Específicas.

El capital pendiente del Préstamo en cualquier momento devengará intereses diarios a favor del Inversor al tipo de interés aplicable establecido en las Condiciones Específicas, quedando entendido que, a estos efectos, se considerará pendiente la totalidad del importe bruto del capital de cada tramo del Préstamo a partir de la Fecha de Inicio de Devengo de Intereses (tal y como se define a continuación), independientemente de los importes desembolsados al Prestatario de conformidad con 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 realmente 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 realmente y que el último día no ha transcurrido realmente).

Por **«Período de interés»** se entiende el período comprendido entre (e incluyendo) la primera de las siguientes fechas: (i) la expiración de la cuarta (4.ª) semana siguiente a la fecha en que se alcance el Objetivo de financiación, (ii) la fecha de formalización del Contrato de Préstamo y
(iii) la fecha del primer desembolso del Préstamo (la **«Fecha de Inicio de los Intereses»**) hasta (excluida) la siguiente fecha en la que vencen los intereses, tal y como se especifica con mayor detalle en las Condiciones Específicas.

La duración del período de devengo de intereses coincidirá con la duración del préstamo, tal y como se especifica en las Condiciones Específicas, por lo que habrá un único período de devengo de intereses o de liquidación, que comenzará en la fecha de inicio del devengo de intereses.

Los intereses devengados durante el único período de devengo de intereses deberán ser abonados por el Prestatario en la fecha de vencimiento de dicho período, que coincidirá con la fecha de vencimiento del Préstamo, y deberán pagarse en un plazo máximo de diez días a partir de dicha fecha de vencimiento. La Plataforma distribuirá entre los Inversores los importes abonados por el Prestatario en relación con el Préstamo (capital e intereses), pagando a cada Inversor la parte proporcional que le corresponda, una vez deducidos los impuestos aplicables, si procede.

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 umbral 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 en los decretos correspondientes emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia, el tipo de interés aplicable que deberá abonar el Prestatario 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.

10.4. Mayoría de los inversores

Las decisiones de los Inversores en virtud del Contrato de Préstamo se adoptarán, salvo que en él se disponga expresamente lo contrario, 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 pendiente de los préstamos 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 manifieste su oposición por escrito en un plazo de 15 días naturales. Se considerará que cualquier decisión adoptada en relación con el contrato de préstamo y otros documentos financieros facilitados a los inversores requiere el consentimiento 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. Amortización ordinaria obligatoria

El Prestatario deberá reembolsar íntegramente el Préstamo y todas las cantidades adeudadas al Inversor en virtud del presente Acuerdo, del Contrato de Préstamo y de los demás documentos financieros en la fecha de vencimiento del Préstamo especificada en las Condiciones Específicas.
Además, cualquier transmisión, 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 que tenga un efecto similar), independientemente de cuándo se produzca, conllevará la obligación del Prestatario 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 el Prestatario de la venta de cualquiera de las Unidades Inmobiliarias deberán ser abonados por el comprador de forma inmediata y directa, tras la formalización de dicha venta, en la cuenta indicada por la Plataforma en nombre de los Inversores.
Ninguna parte de los ingresos netos podrá destinarse al pago del vendedor del activo, de Orvi Industrie
S.r.l. ni de ningún otro acreedor del Prestatario hasta que el Préstamo haya sido reembolsado en su totalidad, salvo que la Plataforma lo haya acordado expresamente por escrito.

10.6. Amortización anticipada voluntaria

El Prestatario podrá 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 capital 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 noveno mes siguiente a la Fecha de Inicio de los Intereses, incluirán en cualquier caso el importe de los intereses devengados durante dicho período. El Prestatario no estará obligado a pagar ninguna comisión por la amortización anticipada.

10.7. Normas generales

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

El Prestatario está obligado a efectuar y liquidar en todo momento cualquier retención fiscal sobre las plusvalías 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) en el momento en que sean exigibles por parte del Inversor de conformidad con las disposiciones del presente Contrato, mediante el abono de estos

importes de la cuenta correspondiente a nombre de la Plataforma, sin necesidad de una orden de pago previa. El Prestatario 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 superen este importe, 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 del Prestatario, 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 pendiente sea exigible, hasta que se efectúe el pago íntegro.

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

Queda entendido que, en caso de que el tipo de interés de demora del Préstamo supere el umbral 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 en los decretos correspondientes emitidos por el Ministerio de Hacienda de Italia, el tipo de interés aplicable que deberá abonar el Prestatario 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 que asume cada Inversor frente al Prestatario en relación con su respectivo Préstamo es solidaria (y no individual), por lo que 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 proceda.

10.10. Obligaciones del Prestatario

En relación con el Préstamo, el Prestatario se compromete a:

- Reembolsar el capital del Préstamo y liquidar todas las demás cantidades de las 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.
- El Prestatario 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 a partir de 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.
- El Prestatario se compromete a destinar el importe total del Préstamo a la finalidad descrita en la solicitud de Préstamo y en el presente Contrato, en el Contrato de Préstamo y en los demás documentos financieros.
- Llevar a cabo y cooperar en todas las gestiones necesarias para obtener, prorrogar o renovar cualquier autorización requerida para el correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato.
- El Prestatario 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.
- Destinar cada disposición exclusivamente a los gastos aprobados por el supervisor del proyecto designado por la Plataforma y no utilizar el Préstamo para reembolsar importes abonados por su partícipe antes de la adquisición del Activo, salvo que lo apruebe la Plataforma.

- Pagar el saldo del precio de compra del Activo exclusivamente con cargo a la cuenta de reserva o al compromiso de aportación de capital previsto en las Condiciones Específicas.
- No admitir nuevos partícipes, modificar sus estatutos sociales ni emitir nuevas clases de participaciones sin el consentimiento previo por escrito de la Plataforma, y velar por que los derechos económicos inherentes a cualquier clase de participaciones estén subordinados al Préstamo.

Salvo que los inversores lo autoricen expresamente, hasta el reembolso íntegro de cualquier importe adeudado en virtud del Contrato de Préstamo y de los demás documentos financieros, el Prestatario se compromete a: (i) no contraer ninguna deuda financiera distinta de la derivada de la Aportación Comprometida que no esté destinada a la ejecución del Proyecto; (ii) no conceder préstamos ni avales a favor de terceros, salvo que se consienta en virtud del Contrato de Préstamo; (iii) no constituir ningún tipo de garantía, pignoración ni ningún otro tipo de garantía real, 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 partícipes, filiales o partes vinculadas.

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

10.11. Garantías del Préstamo

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

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

- Hipoteca de primer rango sobre el Activo, que se inscribirá simultáneamente con la escritura definitiva de compraventa del Activo a favor del Prestatario
- Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias actuales 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 que se produzca un Incumplimiento según lo establecido en el contrato de préstamo.
- Garantía societaria autónoma a primera solicitud (garanzia autonoma a prima richiesta) otorgada por Revacrowd 3 S.r.l., sociedad bajo control común con el Prestatario y participada al 100 % por Revalutare S.r.l., titular del inmueble situado en Roma, en Corso Vittorio Emanuele II, 349, con un límite máximo del 150 % del importe principal del préstamo y acompañada de: (i) una cesión a título de garantía de los ingresos netos de la venta de dicho inmueble y (ii) una cláusula de no enajenación sobre dicho inmueble, que incluye el compromiso del garante de no venderlo, transferirlo ni gravarlo, ni de distribuir los ingresos o beneficios derivados del mismo, sin el consentimiento previo por escrito del prestamista hasta el reembolso íntegro del préstamo, y sujeto a la confirmación del beneficio social y a un acuerdo de los socios del garante que lo respalde.
- Garantía de finalización y de cobertura de sobrecostes por parte del Prestatario y de Revalutare S.r.l. (el **«Patrocinador»**), que cubra cualquier déficit en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el Proyecto.
- Transferencia íntegra de efectivo
- 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 societarios y de los derechos económicos vinculados a las clases de participaciones emitidas a favor de los inversores de la «comunidad», así como de cualquier otro préstamo, frente 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 aclararán y acordarán con mayor precisión por las partes a medida que la

la operación avance hacia una fase más avanzada

Las garantías estarán interrelacionadas entre sí y formarán un único paquete de garantías, y el importe máximo garantizado de todas y cada una de ellas será equivalente al 120 % 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 derivados del mismo, previa notificación al Prestatario. 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, en su caso, 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.

10.13. Recurso para los inversores

Si, por cualquier motivo, el Prestatario incumple el pago del Préstamo o el pago de los intereses o gastos establecidos en los términos y condiciones del presente Acuerdo, en el Contrato de Préstamo y en los demás documentos financieros, el Inversor asumirá en todos los casos el riesgo de impago y reconoce que podrá presentar una reclamación contra los activos del Prestatario.

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

Todas las transacciones de pago derivadas de las actividades y operaciones previstas en el presente Contrato se canalizarán a través de una entidad de pago, y cada una de las Partes abrirá una cuenta de pago a tal efecto, todo ello de conformidad con los términos y condiciones establecidos por la Plataforma en su página 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 la rentabilidad financiera esperada, 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 del Prestatario:

- **Comisión por proyecto**: Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación, el Prestatario deberá abonar a la Plataforma la comisión por proyecto especificada en las Condiciones Específicas, que se calcula en función del Objetivo de Financiación, más el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable. La comisión por proyecto del préstamo se deducirá antes de que los fondos se pongan a disposición del Prestatario.
- Cualquier **otra comisión o gasto** que la Plataforma o cualquier agencia de cobro contratada por la Plataforma **impute** al Prestatario en relación con el Préstamo, tales como, entre otros,
    - agencia de investigación, agencia de cobro de deudas,
    - los gastos derivados de la prórroga del presente Contrato o del Contrato de Préstamo, en su caso, así como cualquier otro gasto en que se incurra para obtener los informes necesarios para su concesión, reclamaciones, investigación de activos o de sus gravámenes, gestión del cobro de deudas, consultas en registros, obtención de certificados notariales y trámites a través de notario, correo, telégrafo, burofax o medios similares, así como cualquier otro gasto externo justificable en que se incurra hasta la liquidación de cualquier cargo del deudor en mora.

Además, el Prestatario deberá abonar 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 el Prestatario no sea el deudor del impuesto.

- Gastos de tasación del bien.
- Los gastos administrativos derivados de la tramitación del contrato y de la inscripción o cancelación, en su caso, de las garantías reales.

13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El Prestatario acepta que la Plataforma pueda, en nombre del Inversor, rescindir el presente Contrato y solicitar el reembolso íntegro de los importes adeudados en relación con el mismo, si:

- El Prestatario incumpla un pago o realice únicamente un pago parcial de una cantidad adeudada en virtud del presente Contrato;
- El Prestatario facilite información falsa, incluidos los casos en los 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 misma, o haya influido en la calificación crediticia que la Plataforma haya asignado al Prestatario;
- El Prestatario 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 ello, sus cuentas anuales ante el Registro Mercantil correspondiente; (ii) no estén al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales, cotizaciones a la Seguridad Social o pagos a sus empleados; (iii) se encuentren en mora con otros acreedores; (iv) sufran la confiscación de sus activos, o estos sean objeto de robo o liquidación; (v) sean sometidos a liquidación judicial (es decir, se declaren en quiebra) o se acojan a un procedimiento de quiebra voluntaria, o se admita a trámite una solicitud de liquidación judicial; (vi) incumplan sus obligaciones de identificar al titular real, cuando proceda; y (vii) en caso de que incumplan cualquier otra obligación derivada o relacionada con el presente Contrato.
- El Prestatario utilice el Préstamo para un fin distinto al descrito en el presente Acuerdo;
- El Prestatario ha incumplido los términos de cualquier contrato de préstamo o crédito del que sea parte (incluidos aquellos no formalizados a través de la Plataforma) y, además, se le ha exigido al Prestatario que efectúe un reembolso anticipado en caso de incumplimiento o la Plataforma tiene motivos razonables para creer que, como consecuencia de ello:
  (i) el Prestatario también pueda incumplir inminentemente los términos del presente Contrato, o (ii) pueda surgir cualquiera de los motivos de rescisión del presente Contrato establecidos en la presente cláusula;
- En caso de que la totalidad o parte de la garantía vinculada al Préstamo sea declarada nula o inaplicable mediante sentencia judicial y el Prestatario no haya proporcionado a la Plataforma una garantía alternativa satisfactoria y suficiente para sustituir íntegramente la garantía potencialmente inaplicable o nula en un plazo de quince
  (15) días desde la solicitud razonable de la Plataforma.
- En caso de incumplimiento de las declaraciones y garantías ofrecidas por el Prestatario en virtud del presente Contrato.
- Cualquier otra causa de rescisión prevista en el contrato de préstamo.
- El activo se transfiera de forma que perjudique los intereses del inversor.
- Los inversores presenten reclamaciones en relación con la captación de capital del Prestatario, o las autoridades competentes inicien procedimientos al respecto.
- Se inscriba una hipoteca legal a favor del vendedor del activo, o se interponga una demanda para la rescisión de la venta del activo.
- Se presente cualquier reclamación o se emita cualquier resolución en el sentido de que el Activo está gravado con usos cívicos (usi civici).
- La garantía societaria otorgada por Revacrowd 3 S.r.l. deja de ser válida o ejecutable, o el garante se declara insolvente.

Cuando el incumplimiento sea subsanable, la Plataforma podrá ejercer el derecho de rescisión previsto en la presente cláusula únicamente si el Prestatario no ha subsanado el incumplimiento en un plazo de diez (10) días hábiles, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago, o en un plazo de veinte (20) días hábiles, en caso de incumplimiento de sus demás obligaciones, en cada caso a partir de la fecha de recepción por parte del Prestatario de la notificación de incumplimiento enviada por la Plataforma.

14. RECLAMACIÓN LEGAL

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del presente Contrato y de la consiguiente rescisión anticipada del mismo, la Plataforma podrá ceder, en nombre y por cuenta de cada uno de los Inversores, la

posición contractual en los Préstamos a un tercero, ya sea una persona física o jurídica, incluso con el fin de ejecutar la garantía o las garantías vinculadas al Préstamo o de 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 celebrado un acuerdo para el cobro de los pagos pendientes vinculados al Préstamo.

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

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

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

El 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 Aportación Comprometida y del porcentaje que esta representa respecto al Objetivo de Financiación. 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 la Plataforma y el Prestatario deseen introducir en el presente Acuerdo deberá acordarse previamente.

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 consentimiento expreso de todas las Partes.

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

La Plataforma, el Prestatario 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 cuestión no prevista 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 firma 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 en la que se establecen 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 un plazo de dos meses a partir de 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 Migliarini
Tipo	Financiación
Importe principal (préstamo bruto del préstamo)	2 800 000 € (Tramo A: 1 000 000 €; Tramo B: 1 800 000 €)
Finalidad	Conceder un préstamo preferente para la financiación parcial de la adquisición del activo y de la finalización de una promoción residencial compuesta por 18 apartamentos en Via Michele Migliarini 58, Roma (RM), Lacio, Italia

Condición suspensiva	La concesión del préstamo estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones previas: ▪ Resultado satisfactorio de la diligencia debida técnica, jurídica y comercial ▪ Contrato de ingeniería, adquisición y construcción (EPC) a precio fijo y «llave en mano», debidamente formalizado y vigente, cuya forma y contenido sean satisfactorios para el prestamista. ▪ Inscripción de la hipoteca antes de la transcripción de cualquier contrato preliminar de compraventa, de conformidad con el artículo 2645-bis del Código Civil italiano. ▪ Tener en vigor un informe de tasación de terceros, sin condiciones, realizado por un tasador independiente de reconocida solvencia. El valor de tasación (actual y en hipótesis de finalización) deberá estar en consonancia con los valores actuales correspondientes a dichas hipótesis. ▪ El Prestatario se compromete a no permitir ningún cambio de control, ya sea directo o indirecto, en su estructura accionarial durante toda la vigencia del Préstamo. ▪ No se permitirá el reparto de dividendos o reservas, ni ningún reembolso, retirada o pago de liquidación a favor de los titulares de participaciones (incluidos los titulares de cualquier clase de participaciones) durante la vigencia del préstamo ▪ Mantenimiento de las garantías durante toda la vigencia del Préstamo y prohibición de otorgar otras iguales o más sólidas a favor de otros acreedores ▪ Los préstamos societarios y los préstamos a los accionistas deberán estar subordinados a nuestra deuda, incluido cualquier crédito de Revalutare S.r.l. derivado de los pagos efectuados en virtud del Acuerdo Preliminar, que se asignará al patrimonio neto o se subordinará expresamente ▪ 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 societarios y la exactitud 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. ▪ El Proyecto no se publicará, comercializará ni se ofrecerá para su financiación en ninguna otra plataforma de financiación colectiva, incluyendo, sin limitación, Recrowd. El Promotor confirmará que no existe ni se ha llevado a cabo ninguna campaña o acuerdo paralelo de financiación colectiva en relación con el Proyecto. ▪ Conclusión, a satisfacción del Prestamista, de las pólizas de seguro y designación del Prestamista como beneficiario de las pólizas de seguro que se contraten con respecto al Activo y a las obras, incluida una póliza de todo riesgo para contratistas que cubra la estructura existente. ▪ 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 1 176 493 € de fondos propios en el momento del cierre. ▪ Ausencia de cualquier incumplimiento real o probable.

	▪ Firma de los documentos definitivos y vinculantes en los que se detallen las condiciones definitivas del préstamo y las garantías en términos aceptables tanto para el Prestamista como para el Prestatario (los **«Documentos de la Operación»**). ▪ <70 % de LTC; <61 % de LTV sobre el valor de las ventas del plan de negocio. ▪ La disponibilidad del Tramo A (1 000 000,00 €) en el momento del cierre, hasta un 40 % de LTC, estará sujeta al cumplimiento (o a la renuncia por parte del Prestamista) de las siguientes condiciones suspensivas: o aportación de capital propio desde el primer día: pruebas satisfactorias para el prestamista de que el prestatario ha aportado, en concepto de capital propio, al menos el 60 % de los costes de desarrollo incurridos hasta la primera disposición, incluidas pruebas de la resolución por la que se aprueba la ampliación de capital reservada del prestatario, de la adopción de los nuevos estatutos sociales (previamente revisados por el prestamista) y de la suscripción y el pago íntegros de al menos 1 200 000,00 €, según certifique el banco, así como pruebas de que la condición posterior prevista en las cartas de compromiso de los inversores ha dejado de ser aplicable; o propiedad del terreno: prueba de que el Prestatario es titular de un derecho de propiedad exclusivo, válido y libre de cargas sobre el terreno destinado a la promoción, en virtud de la escritura de compraventa definitiva formalizada con la designación del Prestatario en virtud del Acuerdo Preliminar, simultáneamente al contrato de préstamo y a la escritura de hipoteca; o licencias: todas las licencias de obra y autorizaciones urbanísticas pertinentes necesarias para la urbanización han sido debidamente obtenidas y se encuentran en pleno vigor y efecto; o Todos los gastos de urbanización relacionados con el proyecto ya se han abonado; o contrato de obra: el contrato de obra ha sido ratificado y cedido al Prestatario, en condiciones aceptables para el Prestamista, y el Prestamista ha designado a un supervisor del proyecto; prueba de la validez del DURC del contratista; una cesión a título de garantía de los derechos del Prestatario en virtud del contrato de obra y un acuerdo directo entre el contratista y el Prestamista; o certificado notarial: un certificado notarial de veinte años actualizado a la fecha de la escritura pública definitiva de compraventa, dirigido también al Prestamista, complementado de modo que abarque el compromiso unilateral suplementario de fecha 12 de diciembre de 2024, la cesión a Roma Capitale de fecha 11 de enero de 2023 y el acuerdo preliminar de fecha 12 de octubre de 2017, así como un certificado adicional que confirme la primera prelación de la hipoteca tras su inscripción; o escritura de compraventa definitiva: renuncia expresa por parte del vendedor a la hipoteca legal (ipoteca legale); declaración e indemnización por parte del vendedor en cuanto a la ausencia de usos urbanísticos y de restricciones paisajísticas; ausencia de cualquier derecho de prelación sobre el producto de la venta a favor del vendedor o de terceros; prueba del pago de los anticipos y confirmación por parte del vendedor de la ausencia de cualquier incumplimiento; aclaración sobre la participación de Prospettiva S.r.l. y declaraciones correctas con arreglo al artículo 35, apartado 22, del Decreto-Ley n.º 223/2006; prórroga, en su caso, del plazo para la firma de la escritura definitiva previsto en el contrato preliminar, de acuerdo con el calendario de desembolso; o expediente: la escritura del notario Capecelatro de fecha 29 de octubre de 2008 (n.º de ref. 74449), la solicitud de traslado del volumen presentada al Ayuntamiento de Roma el

	28 de enero de 2010 (n.º de protocolo 1076) y la

	correspondiente autorización del Ayuntamiento, en la que se basan los 2.832,15 metros cúbicos de volumen de «aterrizaje» vinculados al Inmueble; ○ precio diferido: el saldo del precio de compra de 450 000,00 €, pagadero a más tardar el 31 de diciembre de 2027, una vez financiado mediante una cuenta de reserva bloqueada o un compromiso de aportación de capital que satisfaga al Prestamista; ○ trámites de construcción: prueba de la presentación de la notificación de inicio de las obras, junto con su acuse de recibo (o una declaración del Municipio VII sobre la validez de la licencia de obras), de la transferencia de la licencia de obras al Prestatario, del nombramiento del coordinador de seguridad y de la notificación preliminar actualizada, así como la confirmación por parte del asesor técnico de que las obras no requieren una autorización paisajística o de que dicha autorización se ha obtenido; ○ avalista: las cuentas anuales de 2024 y 2025 de Revacrowd 3 S.r.l. y un estado actualizado de su activo y pasivo, un acuerdo de sus socios por el que se apruebe el aval y se exponga el interés social en el mismo, una declaración de solvencia y pruebas satisfactorias para el Prestamista de que Revacrowd 3 S.r.l. ha adquirido la plena propiedad del inmueble situado en Roma, en Corso Vittorio Emanuele II, 349, libre de hipotecas, embargos, inscripciones y transcripciones prejudiciales y cualquier otro gravamen (copia de la escritura de compraventa y consultas actualizadas del Registro de la Propiedad y del Catastro); ○ KYC: identificación de los titulares reales a lo largo de toda la cadena de control del Prestatario, incluido el fideicomitente de la participación fiduciaria en Gruppo Revalutare S.r.l. ▪ La disponibilidad del importe restante del Tramo A por encima del 40 % del LTC (hasta el importe máximo del Tramo A de 1 000 000,00 €) estará sujeta al cumplimiento (o a la renuncia por parte del Prestamista) de las siguientes condiciones suspensivas: ○ financiación mediante capital propio: pruebas satisfactorias para el prestamista de que el prestatario ha aportado, como mínimo, el 30 % de los costes totales de promoción (es decir, 4 318 100 €) mediante capital propio; ○ ventas anticipadas: que se haya vendido por adelantado al menos el 25 % de las viviendas mediante contratos de compraventa vinculantes y exigibles. ▪ La disponibilidad del Tramo B (1 800 000,00 €), hasta un 70 % del LTC, estará sujeta a que se hayan cumplido y se mantengan cumplidas las condiciones suspensivas para la disponibilidad del Tramo A (incluidas las relativas a los permisos y al contrato de construcción), así como al cumplimiento (o a la renuncia por parte del Prestamista) de las siguientes condiciones suspensivas: ○ financiación mediante capital propio: pruebas satisfactorias para el prestamista de que el prestatario ha aportado, como mínimo, el 30 % de los costes totales de la promoción (es decir, 4 318 100 €) en forma de capital propio; ○ preventas: que se haya vendido por adelantado al menos el 25 % de las viviendas mediante contratos de compraventa vinculantes y exigibles; ○ plazo: que haya transcurrido un plazo de seis meses desde la primera disposición del Tramo A; ○ CDU actualizado: la entrega al Prestamista de un certificado de destino urbanístico (certificato di destinazione urbanistica) actualizado, expedido por Roma Capitale, en el que no figure el Activo entre las zonas sujetas a

	(usi civici), que el Prestatario deberá solicitar sin demora tras la firma del contrato de préstamo y entregar al Prestamista tan pronto como se emita; ○ avance de las obras: cada disposición se liberará en función del estado de finalización de las obras certificado por el supervisor del proyecto designado por el Prestamista.
Plazo	Tramo A: 18 meses a partir de la fecha del primer desembolso, con una opción de prórroga única de 6 meses (18 + 6). Plazo total para el Tramo A de 9 meses. Tramo B: 12 meses a partir de la fecha del primer desembolso, con una opción de prórroga única de 6 meses (12 + 6). El plazo total del Tramo B será de 9 meses. La prórroga del préstamo por 6 meses adicionales está sujeta al cumplimiento de los siguientes puntos de control: 1. Los gastos, impuestos y obligaciones relacionados con el activo y con Migliarini S.r.l. estén al corriente y no se haya producido ningún impago. 2. La finalización del 80 % de las obras de desarrollo. 3. Aprobación por parte del comité de inversión de Urbanitae. (Si el proyecto no se está desarrollando según lo previsto (plan de negocio adjunto), el comité de inversión podría rechazar la prórroga). 4. Pago en efectivo de la comisión de prórroga; 5. Que no se haya producido ningún incumplimiento; 6. Solicitud por escrito con al menos 60 días de antelación a la fecha de vencimiento inicial;
Garantía	• Hipoteca de primer rango sobre el activo, que se inscribirá simultáneamente con la escritura de compraventa definitiva • 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 que se produzca un Incumplimiento según lo establecido en el contrato de préstamo. • Garantía societaria autónoma a primera solicitud (garanzia autonoma a prima richiesta) otorgada por Revacrowd 3 S.r.l., sociedad bajo control común con el Prestatario y participada al 100 % por Revalutare S.r.l., propietaria del inmueble situado en Roma, en Corso Vittorio Emanuele II, 349, con un límite máximo del 150 % del importe principal del préstamo y acompañada de: (i) una cesión a título de garantía de los ingresos netos de la venta de dicho inmueble y (ii) una cláusula de no enajenación sobre dicho inmueble, que incluye el compromiso del garante de no venderlo, transferirlo ni gravarlo, ni de distribuir los ingresos o beneficios derivados del mismo, sin el consentimiento previo por escrito del prestamista hasta el reembolso íntegro del préstamo, y sujeto a la confirmación del beneficio social y a un acuerdo de los socios del garante.

	• Garantía de finalización y de cobertura de sobrecostes por parte del Prestatario y del Promotor, que cubra cualquier déficit en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el Proyecto. • Transferencia íntegra de efectivo • 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 societarios y de los derechos económicos vinculados a las clases de participaciones emitidas a favor de los inversores de la «comunidad», así como de cualquier otro préstamo, frente 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 aclararán 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 ellas será equivalente al 120 % del importe principal de la deuda.
Comisión de estructuración	4,50 % + IVA, calculada sobre el principal bruto del préstamo
Tipo de interés	Tramo A: 10,00 % anual, interés simple, calculado sobre el importe total del Tramo A (1 000 000,00 €), independientemente de los importes dispuestos Tramo B: 10,00 % anual, interés simple, calculado sobre el importe total del Tramo B (1 800 000,00 €), independientemente de los importes dispuestos
Período mínimo de devengo de intereses (total)	9 meses para cada tramo
Gastos	Gastos: los gastos notariales y jurídicos, de registro de la propiedad, de diligencia debida y cualquier otro gasto directamente relacionado con la formalización del contrato de préstamo correrán a cargo del prestatario
Método de amortización	Amortización total al vencimiento
Comisión por incumplimiento	2 % sobre el importe total capitalizado del préstamo más los en el momento del incumplimiento.
Intereses de demora	3 % anual sobre la deuda y el importe de los intereses devengados
Amortización anticipada	Cláusulas de amortización anticipada: La concurrencia de cualquier caso de incumplimiento o de amortización anticipada obligatoria habituales en este tipo de operaciones, incluyendo, entre otros:

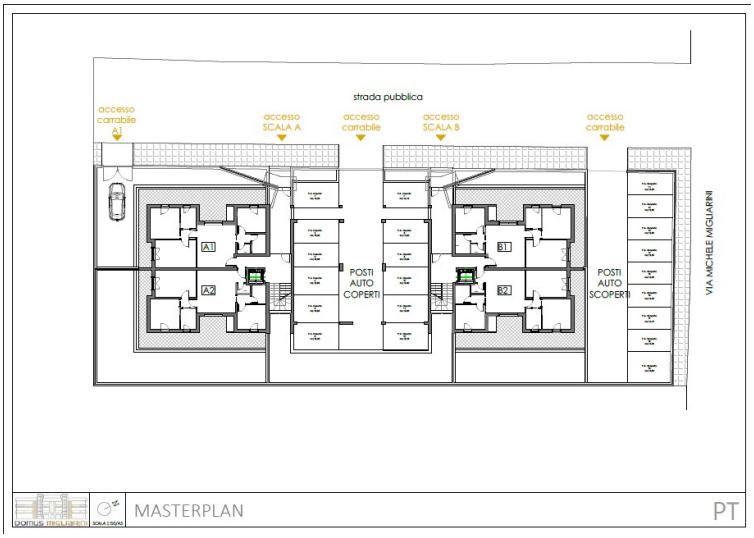
	• Impago. • Procedimientos de insolvencia que afecten al Prestatario. • En caso de que el Prestatario no aporte un capital mínimo de 1.518.100 € para financiar los costes fijos. • Existencia de cargas hipotecarias o de cualquier otra carga no comunicada previamente. • Impago de impuestos, derechos, cotizaciones, etc., sobre el activo. • Ilegalidad. • Cambio de control. • Declaraciones falsas • Transferencia o enajenación no autorizada del inmueble. La realización de cualquier salida de efectivo de la sociedad prestataria no contemplada en el Plan de Negocio sin la autorización previa, expresa y por escrito de Urbanitae • Reclamaciones por parte de los inversores en la ampliación de capital del Prestatario, o procedimientos por parte de las autoridades competentes en relación con la misma. • Inscripción de una hipoteca legal a favor del vendedor del Activo, o cualquier acción para la rescisión de la venta del Activo. • Cualquier reclamación o constatación de que el Activo está gravado con usos cívicos (usi civici). • La falta de entrega al Prestamista del certificado urbanístico actualizado al que se hace referencia en las condiciones suspensivas para la disponibilidad del Tramo B, en el plazo de seis (6) meses a partir de la primera disposición del Tramo A. • Incumplimiento, insolvencia o invalidez de la garantía societaria otorgada por Revacrowd 3 S.r.l. Plazo de subsanación (en la medida en que sea aplicable): diez (10) días laborables en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago del Prestatario y veinte (20) días laborables en caso de incumplimiento de las obligaciones del Prestatario distintas de las de pago, en cada caso a partir de la fecha de recepción por parte del Prestatario de la notificación de incumplimiento enviada por el Prestamista.
Disposiciones	Tal y como se define en la página anterior
Exclusividad	30 de noviembre de 2026
Comisión de prórroga	1,0 %, pagadera sobre el importe total capitalizado del préstamo más los intereses devengados en el momento de la prórroga
Declaraciones y garantías	Se incluirá en los documentos de la operación un conjunto estándar de declaraciones y garantías acorde con los resultados de la diligencia debida.

	Compromisos	▪ 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 diligencia debida. ▪ Prohibición de pignoraciones o garantías adicionales. ▪ No se producirá ningún cambio en el control o la gestión de la empresa sin nuestro consentimiento. ▪ Finalización satisfactoria de la diligencia debida por parte del prestamista (los detalles del alcance de la diligencia debida 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 Migliarini S.r.l. IT10S0878739090000000016596, mantenida en la BCC della Provincia Romana, acordadas entre el prestatario y el prestamista. ▪ Contratación y mantenimiento de todos los seguros necesarios. ▪ Títulos de propiedad debidamente inscritos. ▪ Cumplimiento de la legislación. ▪ Notificación de posibles casos de incumplimiento. ▪ Prohibición de nuevas inversiones, salvo el coste ordinario anual de construcción previsto y los gastos generales restantes del proyecto. ▪ Además, se incluirá en la documentación de la operación un paquete estándar de declaraciones y garantías acorde con los resultados de la diligencia debida. ▪ Prohibición de contraer deuda financiera 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 mismo correrán a cargo del 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 informes mensuales sobre el activo y/o el prestatario y/o el proyecto (situación jurídica, estado de la construcción, situación de la comercialización, trámites urbanísticos, etc.). ▪ Compromiso de finalidad única: el Prestatario no llevará a cabo ninguna actividad distinta del Proyecto de Promoción ni contraerá ningún endeudamiento que no esté subordinado al préstamo de Urbanitae. ▪ Aprobación por parte del supervisor del proyecto designado por el prestamista de cada pago a cuenta previsto en el contrato de construcción. ▪ No se realizará ningún pago al vendedor del Activo, a Orvi Industrie S.r.l. ni a ningún otro tercero con cargo al producto de la venta de las unidades hasta que se haya reembolsado íntegramente el préstamo, salvo que el Prestamista lo apruebe. ▪ La aprobación previa por parte del Prestamista de cualquier contrato de suministro relacionado con la Promoción y de cualquier modificación del Contrato de Obra. ▪ Consentimiento previo por escrito del Prestamista para la admisión de nuevos socios y para cualquier modificación de los estatutos sociales del Prestatario. ▪ Compromiso de Revacrowd 3 S.r.l. de no vender, transferir ni gravar el inmueble situado en Roma, Corso Vittorio Emanuele II, 349, ni de distribuir los ingresos o beneficios derivados del mismo,

	sin el consentimiento previo por escrito del Prestamista hasta el reembolso íntegro del préstamo. ▪ Entrega al Prestamista del informe de finalización de la obra y del certificado de ensayo estático tan pronto como estén disponibles. ▪ Emisión, antes de la formalización de los contratos preliminares de venta de las viviendas, de la póliza de vicios ocultos de diez años a favor de los compradores, con el Prestatario como constructor, en la forma exigida por el Decreto Legislativo n.º 122/2005 y el Decreto Ministerial n.º 154/2022.

ANEXO II
El proyecto





ANEXO III
ACUERDO DE MANDATO INDIRECTO A FAVOR DEL AGENTE

Por una parte,

Cada uno de los usuarios registrados en la página web de URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L.U., 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.U. (la **«Plataforma»** o **«Urbanitae»**); **Y, además,**

PROPTECH SERVICIOS GENERALES, S.L.U., sociedad española, con número de identificación fiscal B-13.857.160 y domicilio social en la calle Castelló, n.º 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 fin,

POR LA PRESENTE DECLARAN

I. Que la Plataforma, autorizada como prestadora de servicios de financiación colectiva por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España, 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 la Unión Europea, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el **«Reglamento (UE) 2020/1503»**).

III. Dado que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su sitio web un proyecto a través del cual los inversores tienen la oportunidad de aportar financiación a MIGLIARINI S.R.L. (el **«Prestatario»**) 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 al Prestatario por un importe equivalente a su respectiva Aportación Comprometida, lo que se traduce en una posible rentabilidad 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 forma de sitio web), un acuerdo de financiación con la Plataforma y el Prestatario, 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 del Prestatario, así como a la Garantía —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, el Prestatario 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 el Prestatario (el **«Contrato de Préstamo**»). Las obligaciones contraídas por el Prestatario en virtud de dicho Contrato de Préstamo (las **«Obligaciones Garantizadas»**) estarán garantizadas por la siguiente garantía (la **«Garantía»**):

- Hipoteca de primer rango sobre el Activo
- 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 que se produzca un Incumplimiento según lo establecido en el contrato de préstamo.
- Garantía societaria autónoma a primera solicitud (garanzia autonoma a prima richiesta) otorgada por Revacrowd 3 S.r.l., con un límite máximo del 150 % del importe principal del Préstamo, acompañada de una cesión a título de garantía de los ingresos netos de la venta de, y de una pignoración negativa sobre, el inmueble situado en Roma, Corso Vittorio Emanuele II 349.
- Garantía de finalización y de sobrecoste del Prestatario y del Promotor, que cubre cualquier déficit en los costes totales de desarrollo necesarios para completar el Proyecto.
- Transferencia íntegra de los 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 societarios y de los derechos económicos vinculados a las clases de participaciones emitidas a favor de los inversores de la «comunidad», así como de cualquier otro préstamo frente al préstamo de Urbanitae.
- Mandato irrevocable de venta a favor del prestamista que permita 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 aclararán y acordarán entre las partes a medida que la operación avance hacia una fase más avanzada.

Se considera esencial para los inversores que las obligaciones garantizadas estén respaldadas 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 efectos de la constitución, el mantenimiento, la gestión, la administración y, en su caso, la ejecución de la Garantía que respalda las Obligaciones Garantizadas.

VII. Que la Plataforma y el Agente hayan 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 otorgará 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, cuando proceda, ejecute la Garantía, actuando en todo caso en nombre de los Mandantes, para lo cual 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 Acuerdo 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 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 ello implique actuar en régimen de 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 1703 y siguientes del Código Civil italiano, en virtud de o en relación 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 cualquiera de los Documentos de Garantía en los que el Agente sea parte, el Agente declara que, en la medida en que lo permita la legislación aplicable, mantiene la Garantía correspondiente 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 rappresentanza* de los Mandantes) a actuar en su nombre para:

(i) celebrar los Documentos de Garantía que se indique que deben ser celebrados por el Agente; y

(ii) desempeñar las funciones, obligaciones y responsabilidades, y ejercer los derechos, facultades, poderes y facultades discrecionales que se le hayan otorgado específicamente al Agente en virtud de los Documentos de Garantía o en relación con ellos, junto con cualquier otro derecho, facultad, poder y facultad discrecional accesorio.

(d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado (e) siguiente, cada Mandante, por la presente:

(i) nombra irrevocablemente al Agente —quien acepta dicho nombramiento— 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 legislación 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, realice todas las acciones que considere adecuadas o necesarias según lo dispuesto en el presente Acuerdo 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 correspondiente constitución, perfeccionamiento, mantenimiento, ejecución, cancelación y extinción) las garantías reales regidas por la ley italiana otorgadas por cada garante para asegurar las obligaciones del Prestatario 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 en relación con los acuerdos contractuales celebrados por el Agente en su nombre y por cuenta de ellos de conformidad con los Documentos de Garantía o en relación con los mismos, 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 adecuados 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 ante terceros los nombres de los Mandantes en cualquier fecha determinada, y llevar a cabo cualquier otra acción en relación con la constitución, perfeccionamiento, mantenimiento, ejecución y liberación de la garantía y otros derechos constituidos en virtud de los mismos, así como cualquier modificación y/o renuncia a los mismos que se realice de conformidad con el presente Acuerdo 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 siga 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 resulte necesario o adecuado 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 actuación de este tipo realizada 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 que este último pueda llevar 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*) con arreglo al artículo 1713 del Código Civil italiano, salvo en caso de negligencia grave (*colpa grave*) o dolo (*dolo*) por su parte.

(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 se le asignan en el presente Contrato de manera prudente y diligente, velando en todo momento 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 previamente 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 consecuencia de dichas decisiones, acciones o autorizaciones, lo antes posible.

(ii) Ejecutar las instrucciones recibidas como consecuencia 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 validez de la Garantía, así como de cualquier otra incidencia que pueda producirse en relación con la misma 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, a la agencia y/o a los procuradores indicados por la Plataforma y a cualquier otro que considere adecuado para la correcta ejecución de la Garantía, previa aceptación de los Inversores a través de la Plataforma.

(viii) Recibir de la Plataforma, en caso de incumplimiento por parte del Prestatario, 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 con el bufete de abogados seleccionado en la formalización de la escritura notarial de liquidación del saldo deudor, la 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 la situación de la Garantía y sobre el importe neto que pueda derivarse de la ejecución de la misma, 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 de Garantía una vez que el Agente haya sido debidamente notificado por la Plataforma del pleno cumplimiento de las obligaciones garantizadas del Prestatario en virtud del Contrato de Préstamo y de los documentos financieros conexos, y haya recibido 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 se le han encomendado en virtud del presente Contrato.

(xii) Recibir de la Plataforma la lista de Inversores, sin que el Agente tenga que aceptar ni autorizar ningún tipo de cambio en los mismos.

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 responsabilidad alguna 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 responsabilidad alguna por la autenticidad, exactitud o veracidad de la información que, en virtud de lo dispuesto en el presente Acuerdo, 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 autorización otorgada al Agente en relación con el Préstamo.

El Agente no estará obligado a realizar ninguna acción en relación con el Préstamo (salvo aquellas relacionadas con la ejecución de la Garantía descrita en el presente Acuerdo), sino únicamente a actuar 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 llevarla a cabo 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, la liquidación o el pago de los gastos e impuestos correspondientes a la constitución del Agente, siendo los Mandantes quienes se harán cargo, en cualquier caso, de cualquier requisito administrativo, pago de cuotas, intereses y sanciones que, en su caso, impongan las autoridades competentes por un cálculo incorrecto, un defecto en el pago o un 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, ni 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 este necesite de manera oportuna, siempre que dicha información sea esencial para el correcto desempeño de sus funciones.

(ii) Garantizar que el Prestatario 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 debidamente informado al Agente, 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) Asegurarse de que el Prestatario cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la correcta conservación del activo objeto de la Garantía.

(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) Eximir al Agente de cualquier gasto, coste o impuesto en que pueda incurrir en el ejercicio de las funciones de representación de los Mandantes establecidas en el presente Contrato, así como de cualquier

posible reclamación que pueda surgir contra el Agente en relación con la integridad, validez y eficacia de la Garantía.

6. Adopción de acuerdos 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 autorización a los Inversores (que solo podrá concederse por la mayoría pertinente), informará a la Plataforma, la cual, a su vez, remitirá la solicitud a todos los Inversores del Proyecto para que evalúen la solicitud presentada.

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

Una vez que la Plataforma 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, en su caso, las medidas necesarias 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 tanto para el Agente 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 satisfechas las obligaciones fiscales derivadas de su aplicación, se destinarán de acuerdo con el orden de prioridad de pagos que se establece a continuación:

(a) el pago de los honorarios del Agente;
(b) el pago de los honorarios de notarios, abogados, procuradores, consejeros y otros gastos en los que se haya podido incurrir en relación con la ejecución de la Garantía, en su caso;
(c) los intereses de demora del préstamo;
(d) los intereses ordinarios del préstamo; y
(e) el capital pendiente de pago.

Una vez cubiertos todos los impuestos y pagos mencionados anteriormente, cualquier excedente resultante se devolverá al Prestatario.

8. Ninguna 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 abonará honorario alguno al Agente por la prestación de los servicios acordados entre la Plataforma y el Agente.

No obstante, el Agente no será responsable de ningún gasto o impuesto que pueda derivarse del cumplimiento de sus

funciones, incluidos, entre otros: honorarios notariales y de agencia, honorarios de abogados y procuradores, tasas de inscripción de propiedades, impuesto de timbre, etc., gastos de mensajería y correo certificado, gastos de desplazamiento para asistir a firmas y registraciones, 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.

La vigencia del contrato se prorrogará bien (i) hasta que el prestatario haya reembolsado íntegramente el préstamo, en estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del contrato de préstamo, y se haya procedido a 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 dicha ejecución.

11. Causas de rescisión

El presente Acuerdo 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) Mediante notificación por escrito de cualquiera de las Partes por motivo de un incumplimiento sustancial de cualquiera de las obligaciones asumidas por la otra Parte en virtud del presente Contrato, sin perjuicio del derecho de la Parte perjudicada a optar por mantener el Contrato y a 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, a juicio de la Parte afectada, la Parte incumplidora no ha cesado en su conducta ni ha subsanado la causa de su incumplimiento, la Parte afectada podrá rescindir el presente Contrato con efecto inmediato, y tendrá asimismo derecho a interponer cualquiera de las acciones previstas por la ley; y

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

12. Obligación de indemnización

La Plataforma, los Mandantes y el Prestatario indemnizarán y eximirán de responsabilidad al Agente, a sus socios y a las personas que este designe como representantes, liberándolos 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 se deba a 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 revelación 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 revelarse 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 de entrada en vigor de la rescisión.

14. Protección de datos personales

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de dichos datos (**«RGPD»)** y sus reglamentos de aplicación, las partes del presente Contrato, 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 de garantizar el correcto desarrollo y cumplimiento 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, el cumplimiento, el desarrollo, el seguimiento y la ejecución de la relación contractual y/o jurídica derivada del presente Acuerdo.

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 lo establecido en el RGPD y demás normativa aplicable, 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 mencionados anteriormente 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, e 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 ni subrogar, total o parcialmente, los derechos y obligaciones asumidos en virtud del presente Acuerdo 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 manifiestan 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 de las disposiciones del presente Acuerdo se considere nula, ilegal o inaplicable en cualquier aspecto, la validez, legalidad o aplicabilidad de las demás disposiciones del presente Acuerdo no se verán afectadas en modo alguno ni menoscabadas 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 contrato en consecuencia.

16.3. Acciones y no renuncia

Los derechos, facultades y recursos establecidos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen, ni deben interpretarse 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 Acuerdo o en la ley constituirá una renuncia al mismo. Del mismo modo, ninguna renuncia única o parcial a dichos derechos impedirá el ejercicio posterior o independiente de los mismos, ni el ejercicio de cualquier otro derecho.

16.4. Notificaciones

Cualquier comunicación entre el Agente y los Inversores relativa al Acuerdo deberá realizarse por escrito, y el Agente deberá transmitirla a la Plataforma, que a su vez deberá transmitirla 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 el Prestatario, 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 se realizarán por escrito a través de un representante designado por cada parte, a las direcciones postales y/o de correo electrónico facilitadas a tal efecto por cada parte.

17. Firma electrónica del contrato

Las Partes consienten la formalización del Contrato por medios electrónicos.

18. Legislación aplicable. Jurisdicción

18.1. Legislación 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. Competencia

Las Partes, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción a la que pudieran tener derecho 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 pueda surgir en relación con la interpretación o el cumplimiento del Contrato, incluidas aquellas relativas a obligaciones extracontractuales derivadas del mismo o relacionadas con él.