FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

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

Advertencia de riesgo

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

Es posible que no obtenga ningún retorno de su inversión.

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

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

_____

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

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

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

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

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

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

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

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI de la sociedad promotora)	959800JV8BUKMS597A85
Promotor	PHUKET PROPERTIES, S.L.
Nombre del proyecto	Málaga | Proyecto Sierra Blanca
Identificador del proyecto	959800JV8BUKMS597A8500000531
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Préstamo
Importe objetivo	1.340.000 €
Plazo límite	15 de noviembre de 2026

Información del promotor	
Denominación social	PHUKET PROPERTIES, S.L.
Número de identificación fiscal	B-02694065
Domicilio social	CARRETERA NACIONAL 340, KM 183 OASIS BUSINESS CENTER , - 29600 MARBELLA (Málaga)
Consejo de Administración de la sociedad actual	Administradores Únicos: Pablo Lafuente Sánchez, Carlos Alberto Rodríguez
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	es - Según Escritura de Constitución de fecha 16 de octubre de 2020 frente al Notario de Marbella, Don Luis de la Fuente O'Connor, bajo el número de protocolo 1.512. La sociedad tiene la actividad principal de promoción inmobiliaria..
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Primer proyecto en la Plataforma a través de PHUKET PROPERTIES, S.L. (Primer Proyecto del gestor en la Plataforma)
Estructura del Capital Social	PHUKET PROPERTIES, S.L. El capital social de la SPV es de 3.000 participaciones de 1 € de valor nominal, distribuidas de la siguiente manera: SIERRA BLANCA SOLUTIONS, S.L.: 89,97% de las participaciones con un valor nominal de 2.699,00 €. PIÑOL VERDEJO ANDRES: 5,00% de las participaciones con un valor nominal de 150,00 €. BOSQUINI INVESTMENT, S.L.: 5,00% de las participaciones con un valor nominal de 150,00 €. LAFUENTE SANCHEZ PABLO: 0,03% de las participaciones con un valor nominal de 1,00 €
Dirección del dominio de internet del gestor del proyecto	-

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Préstamo destinado a financiar los costes de construcción, equipamiento y costes generales pendientes para el desarrollo de una villa de lujo en Sierra Blanca, Marbella, Málaga.
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe solicitado	1.340.000 €
Plazo préstamo	13 meses con posibilidad de doble extensión de 6 meses adicionales en el mes 13 (13 + 6+ 6). Retorno mínimo (make-whole) de 0 meses
Tipo de interés	10,0% anual simple.
Comisión Urbanitae	53.600 € + IVA
TAE del Promotor	18,26%
Amortización	Principal e intereses – Bullet, al vencimiento del préstamo
Cesión del préstamo	No está permitida
Tipo interés sobre demora	1,5% mensual, con capitalización mensual
Garantías del Préstamo	▪ Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 130% ▪ Prenda de primer rango sobre las participaciones y cuentas del Prestatario y sobre la cuenta IVA del proyecto con barrido de caja. ▪ Equity Commitment Letter (ECL) que garantice el compromiso de aportaciones adicionales de fondos propios ▪ Mandato irrevocable de venta ▪ Barrido de caja ('cash-sweep') del 100% de la caja generada por la venta del activo ▪ Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto ▪ Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías ▪ Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación. Ejercicio 2023			
Activo No Corriente	**110.695,80 €**	**Patrimonio Neto**	**1.244.006,30 €**
Inversiones financieras a largo plazo	110.695,80 €	Capital	3.000 €
Activo Corriente	**3.416.828,11 €**	Resultados anteriores	-475.058,40 €
Existencias	3.379.526,35 €	**Pasivo No Corriente**	**2.140.944,93 €**
Deudores comerciales y otras cuentas	28.547,45 €	Deudas a largo plazo	2.140.944,93 €
Inversiones en empresas a corto plazo	- €	**Pasivo Corriente**	**142.572,68 €**
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Deudas a corto plazo	77.147,91 €
Efectivo y equivalente	8.754,31 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	65.424,77 €
TOTAL ACTIVO	**3.527.523,91 €**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**3.527.523,91 €**

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2023	
Importe neto de la cifra de negocios	-€
Aprovisionamientos	-€
Gastos de personal	-€
Otros gastos de explotación	-168.067,89 €
Resultado de Explotación	**-168.067,89€**
Resultado antes de impuestos	**-168.067,89 €**
Impuesto sobre beneficios	- €
Resultado neto	**-168.067,89 €**

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación. Ejercicio 2024			
Activo No Corriente	**7.144.151,92 €**	**Patrimonio Neto**	**6.814.182,51 €**
Inversiones financieras a largo plazo	7.141.141,92 €	Capital	3.010,00 €
Activo Corriente	**6.596.747,79 €**	Resultados anteriores	-222,22 €
Existencias	6.079.160,43 €	**Pasivo No Corriente**	**2.140.944,93 €**
Deudores comerciales y otras cuentas	291.191,04 €	Deudas a largo plazo	5.297.858,28 €
Inversiones en empresas a corto plazo	527.560,81 €	**Pasivo Corriente**	**1.628.858,92 €**
Inversiones financieras a corto plazo	-302.932,90 €	Deudas a corto plazo	1.659.327,51 €
Efectivo y equivalente	1.768,41 €	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	-30.468,59 €
TOTAL ACTIVO	**13.740.899,71 €**	**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO**	**13.740.899,71 €**

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Ejercicio 2024	
Importe neto de la cifra de negocios	5.508.250,00 €
Aprovisionamientos	- €
Gastos de personal	- €
Otros gastos de explotación	-174.441,91 €
Resultado de Explotación	**5.320.308,09€**
Resultado antes de impuestos	**5.315.548,54€**
Impuesto sobre beneficios	-44.927,76 €
Resultado neto	**5.270.620,78€**

Préstamo Senior destinado a financiar los costes de construcción, equipamiento y costes generales pendientes para el desarrollo de una villa de lujo en Sierra Blanca, Marbella, Málaga.

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

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

(a)	**Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo para cada oferta de financiación participativa:** 1.340.000 euros
(b)	**Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo:** 30 días desde el anuncio
(c)	**Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo** En caso de que no se alcance el objetivo de fondos tomados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida, en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.
(e)	**Importe de los recursos propios comprometidos por el gestor del proyecto en el proyecto de financiación participativa** El capital total comprometido en el proyecto es de € 3.700.000
(f)	**Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa:**

	La composición del capital del promotor no se verá alterada y dentro del contrato de préstamo, se incorporará una nueva obligación de atender el servicio de la deuda por parte del promotor.

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos

Tipo 1 – Riesgo del proyecto: Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) retraso en el repago del préstamo de Urbanitae por desvíos en los plazos de desarrollo de las obras, (ii) retraso en la comercialización y (iii) desestimiento por parte del Sponsor.

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

Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento: Riesgos causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez.

Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan: El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado, se retrase o que el proyecto incumpla el repago del principal del préstamo e intereses.

Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma: El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente.

Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión: Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta que se produzca el repago.

Tipo 7 – Otros riesgos: Riesgos que están fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.

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

(a)	**Importe total y tipo de préstamo:** (a) Nombre del emisor: PHUKET PROPERTIES, S.L. (b) Descripción: Se concede un préstamo senior destinado a financiar los costes de construcción, equipamiento y costes generales pendientes para el desarrollo de una villa de lujo en Sierra Blanca, Marbella, Málaga. (c) Importe del préstamo: 1.340.000 €
(b)	**Precio de suscripción:** El importe total del préstamo otorgado a través de la plataforma asciende a 1.340.000 €, con una participación mínima de 500 €.
(c)	**Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna:** No se acepta sobredemanda.
(d)	**Condiciones de suscripción y pago:** El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I) que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma.
(e)	**Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo** Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe “Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009) y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE

(f)	**Información relativa al aval o garantía real con el que se garantice la inversión:** i) Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 130% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo. ii) Prenda de primer rango sobre las participaciones del Prestatario. iii) Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del Prestatario. iv) Prenda de primer rango sobre la cuenta IVA del proyecto con barrido de caja. El importe recibido por el reembolso del IVA de los costes del proyecto deberá ir 100% destinado (i) al Proyecto en detrimento del Préstamo de Urbanitae o (ii) una vez obtenido el CFO, a amortizar el préstamo de Urbanitae. v) Equity Commitment Letter (ECL) que garantice el compromiso de aportaciones adicionales de fondos propios en caso de que se produzcan sobrecostes no contemplados en el Plan de Negocio vi) Mandato irrevocable de venta vii) Barrido de caja ('cash-sweep') del 100% de la caja generada por la venta del activo subyacente, destinado a amortizar el principal e intereses del préstamo de Urbanitae. viii) Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto. ix) Carta de compromiso de capital ("Equity Commitment Letter") en la que el promotor se compromete a abonar mediante fondos propios todo sobrecoste adicional no contemplado en el Plan de Negocio (Anexo 2). x) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores. xi) Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.
(g)	**Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo:** No está previsto unas condiciones previas de recompra del préstamo, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto. **Descripción del acuerdo de recompra:** No aplica.
(h)	**Tipo de interés e información del vencimiento** **Tipo de interés anual, simple:** 10,0% **Fecha desde la que el interés es pagadero:** El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo. **Fechas de pago de intereses:** A fecha de vencimiento del préstamo **Fecha de vencimiento:** 13 meses posteriores a la concesión del préstamo con una doble posible extensión de 6 meses adicionales, y un retorno mínimo garantizado (make-whole) de 0 meses de intereses. **Rendimiento aplicable:** 10,0% anual.

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

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

Parte F: Derechos del inversor

(a)	**Derechos principales inherentes al préstamo:** (a) derechos a dividendos: No 1. derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto. 2. derechos de acceso a la información: Sí 3. derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No aplica 4. derecho a participar en los beneficios del emisor / en el excedente en caso de liquidación: No aplica 5. derechos de reembolso / de conversión: No 6. cláusulas concediendo un derecho conjunto de salida en caso de que ocurra un evento operativo: No aplica. Dentro de la documentación asociada al proyecto, el inversor tendrá acceso a los Estatutos de la Sociedad Financiada.
(b) y (c)	**Restricciones a las que está sujeto el préstamo y descripción de cualquier restricción a la negociación** El acceso a las restricciones a las que están sujetos los valores negociables y de descripción de cualquier restricción se podrán consultar en el contrato de inversión que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Revisar Anexo I.
(d)	**Posibilidades del inversor de desprenderse de la inversión:** No es posible a través de la Plataforma.
(e)	**En relación con los instrumentos de renta variable, la distribución del capital y los derechos de voto antes y después de la ampliación de capital resultante de la oferta:** No aplica

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	**La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo:** Préstamo a 13 meses con una doble posible extensión de 6 meses a un tipo de interés fijo del 10,0% anual.
(b)	**Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor:** Tipo de interés fijo del 10,25% anual. **Ejemplo cálculo tipo interés a tipo fijo: Tipo de interés (%) = (cuota mensual) x 12 / principal (*20.000*12/300.000 = 0.08 = 8%)
(c)	**Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías** El proveedor de la garantía real será la persona jurídica PHUKET PROPERTIES, S.L. i) Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 130% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo. ii) Prenda de primer rango sobre las participaciones del Prestatario. iii) Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del Prestatario. iv) Prenda de primer rango sobre la cuenta IVA del proyecto con barrido de caja. El importe recibido por el reembolso del IVA de los costes del proyecto deberá ir 100% destinado (i) al Proyecto en detrimento del Préstamo de Urbanitae o (ii) una vez obtenido el CFO, a amortizar el préstamo de Urbanitae. v) Equity Commitment Letter (ECL) que garantice el compromiso de aportaciones adicionales de fondos propios en caso de que se produzcan sobrecostes no contemplados en el Plan de Negocio (Anexo 2).

	vi) Mandato irrevocable de venta vii) Barrido de caja ('cash-sweep') del 100% de la caja generada por la venta del activo subyacente, destinado a amortizar el principal e intereses del préstamo de Urbanitae. viii) Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto. ix) Carta de compromiso de capital ("Equity Commitment Letter") en la que el promotor se compromete a abonar mediante fondos propios todo sobrecoste adicional no contemplado en el Plan de Negocio (Anexo 2). x) Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores. xi) Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.
(d)	**Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses:** Principal e intereses – 'Bullet', al vencimiento
(e)	**Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años:** Según manifiesta el Gestor, no se han producido.
(f)	**La gestión del préstamo** - **Gestor:** PHUKET PROPERTIES, S.L. - **Número de identificación** - **n fiscal**: B-02694065 - **Domicilio Fiscal actual:** CARRETERA NACIONAL 340, KM 183 OASIS BUSINESS CENTER , - 29600 MARBELLA (Málaga) - **Organización social:** Administradores Únicos: Pablo Lafuente Sánchez, Carlos Alberto Rodríguez - **Descripción de la sociedad y del plan de actividades:** PROMOCION INMOBILIARIA - **Estructura del Capital Social:** Sociedad Limitada (S.L.). - En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo. En caso de aprobarse unas nuevas condiciones, se someterá su aprobación a una Junta de Prestamistas, donde será necesario una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la junta para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y gestión de los votos será instrumentalizado a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

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

ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

DE UNA PARTE

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

DE OTRA PARTE

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

DE OTRA PARTE

PHUKET PROPERTIES S.L., domiciliada en la Carretera de Istán KM 1, Urbanización Lomas del Río Verde, 29602, Marbella, Málaga, España. Tiene N.I.F. número B-02694065 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, Hoja MA-157672, Folio 114, IRUS 1000047540148 (en adelante, la "**SPV**").

Pablo Lafuente Sánchez ejerce esta representación en su condición de Administrador Solidario de la SPV, según Escritura de Constitución de Sociedad Limitada frente al notario de Marbella, Don Luis de la Fuente O'Connor, el día 16 de octubre de 2020 bajo el número de protocolo 1512.

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

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

EXPONEN

I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.

II. Que la Plataforma es una "*plataforma de financiación participativa*" en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el "**Reglamento (UE) 2020/1503**").

III. Que la SPV es una sociedad de responsabilidad limitada que tienen por objeto social, entre otros, la *"agentes de la propiedad inmobiliaria"* (CNAE 6831).

IV. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente, los "**Inversores**"), podrá otorgar financiación a la SPV para financiar los costes de construcción y de equipamiento pendientes de la villa ubicada en la Calle Vivaldi 24, Urbanización Sierra Blanca, Marbella, Málaga, que corresponde a la finca registral 32.831 de Marbella (la "Finca").

V. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de financiación a favor de la SPV bajo la forma de otorgamiento de un préstamo con el fin de financiar el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el "**Contrato de Préstamo**", el "**Préstamo**" y conjuntamente, junto con los correspondientes a los restantes Inversores, los "**Préstamos**"), resultando en un potencial rédito para el Inversor vía abono de intereses y amortización del Préstamo, para lo cual otorga el Inversor en virtud del presente a la Plataforma un mandato para que actúe en su nombre y representación en los términos que más adelante se dirá, sin que en ningún caso la Plataforma actúe como Inversor o Promotor en relación con el mismo.

ESTIPULACIONES

0. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACUAL

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

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

1. OBJETO

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

2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

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

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

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

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

(i) la correspondiente transferencia en favor de la SPV en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez queden constituidas las Garantías Comprometidas, lo que tendrá lugar en el orden de disposición que será acordado por las Partes;

(ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del contrato de préstamo a suscribir con la SPV**,** el cual se formalizará en documento privado, así como la administración de los cobros y pagos derivados de dicho contrato de préstamo, en las condiciones y cuantía que el Inversor haya determinado a través de la Plataforma, así como la realización de cuantas funciones de intermediación fueran necesarias a estos efectos; y

(iii) el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, convenientes o adecuados a los efectos (i) del correcto otorgamiento, ejecución y documentación del Préstamo, así como (ii) para ejecutar y hacer uso de las Garantías Comprometidas – tal y como éstas se definen posteriormente – en caso de incumplimiento de la SPV de sus obligaciones de pago en los términos de este Contrato (incluyendo (a) la eventual cesión, por parte de los Inversores, de su posición

contractual en el contrato de Préstamo en favor de un tercero previamente determinado por la Plataforma, o (b) la intervención de ésta en nombre propio y en representación de los Inversores, para llevar a cabo o encargar a un tercero que lleve a cabo, cualquier acción relacionada con la reclamación de cualquier pago, o la constitución o ejecución de cualquier garantía del Préstamo). En relación con ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma.

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

3. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración de la SPV adopta la forma de Administrador Solidario, cargo que ostenta Pablo Lafuente Sánchez.

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

4. POLÍTICA DE GASTOS

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

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

5. PROHIBICIÓN DE REALIZAR DISTRIBUCIONES POR LA SPV

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

6. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LA SPV

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

7. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN AL INVERSOR

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

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

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

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

8. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMNISTRACIÓN DE LA SPV

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

9. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON LA SPV

La SPV es una sociedad de nacionalidad española, válidamente existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario Luis de la Fuente O'Connor, el día 16 de octubre de 2020 bajo el número de protocolo 1512, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, Hoja MA-157672, Folio 114, IRUS 1000047540148

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

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

10.1. Préstamo

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

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

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

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

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

10.2. Destino y finalidad del Préstamo

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

El Préstamo se entenderá otorgado en el momento de la puesta a disposición de los Préstamos en favor de la SPV una vez cumplida la Condición Suspensiva, quedando por tanto desde ese mismo momento la SPV obligado a reembolsar las cantidades debidas en concepto de principal, a abonar cuantos intereses, comisiones, impuestos y gastos

devengados, así como al cumplimiento de los demás compromisos a su cargo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

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

10.3. Devengo de intereses. Período de Interés.

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

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

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

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

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

10.4. Mayoría de los Inversores

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

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

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

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

10.5. Amortización ordinaria obligatoria

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

10.6. Amortización anticipada voluntaria

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

intereses que se hubieren devengado hasta la fecha de la amortización anticipada que en caso de amortizarse con anterioridad al mes 6, deberá incluir en todo caso el importe de los intereses devengados en ese período de tiempo. En caso de que se presente la solicitud de la Licencia de Primera Ocupación (LPO) antes del mes 6 del préstamo, los intereses mínimos garantizados serán equivalentes al periodo hasta la fecha de la solicitud de la LPO. La SPV no abonará comisión alguna por la amortización anticipada.

10.7. Reglas comunes

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

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

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

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

10.8. Intereses moratorios

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

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

10.9. Carácter mancomunado e independiente del Préstamo de cada Inversor

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

10.10. Obligaciones de la SPV

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

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

o documentales para comprobar los detalles descritos anteriormente, y a aportar los documentos justificativos solicitados.

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

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

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

10.11. Garantías del Préstamo

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

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

- Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 130% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo

- Prenda de primer rango sobre las participaciones del vehículo prestatario.

- Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del proyecto.

- Prenda de primer rango sobre la cuenta IVA del proyecto con barrido de caja. El importe recibido por el reembolso del IVA de los costes del proyecto deberá ir 100% destinado (i) al Proyecto en detrimento del Préstamo de Urbanitae o (ii) una vez obtenido el CFO, a amortizar el préstamo de Urbanitae.

- Equity Commitment Letter (ECL) que garantice el compromise de aportaciones adicionales de fondos propios en caso de que se produzcan sobrecostes no contemplados en el Plan de Negocio.

- Mandato de Venta del activo principal del préstamo para asegurar el repago del préstamo de Urbanitae. Este mandato se activará tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los intereses devengados en la fechade vencimiento acordada — mes 18 — o en la primera fecha de vencimiento extendida — mes 24 — (cada uno, un "Supuesto de Activación del Mandato de Venta"), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la "Propiedad"). A la notificación escrita del Prestamista, se iniciará un periodo de 3 meses en los cuales Sierra Blanca Estates tendrá exclusividad para comercializar y vender la Propiedad (el 'Periodo de Exclusividad'). En los siguientes 5 Días Hábiles a la finalización del Periodo de Exclusividad, el Prestatario deberá nombrar, con carácter exclusivo e irrevocable, al agente o intermediario de ventas designado por el Prestamista para comercializar y vender la Propiedad.

- Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto.

- Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.

- Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.

• Barrido de caja ('cash-sweep') por el 100% de la caja generada por la venta de la vivienda, destinado a amortizar el principal e intereses del préstamo de Urbanitae.

• Prohibición de otorgar las mismas garantías o mejores a cualquier otro Prestamista ("Negative Pledge")

10.12. Hipoteca inmobiliaria de primer rango

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

- Parcela nº 12 de la Manzana 1 del Plan Parcial de Ordenación Urbana "Marbella-Sierra Blanca", en el término municipal de Marbella, Málaga, con referencia catastral 8647113UF2484N0001RE, sobre la cual se ejecutará la Promoción en los términos descritos en el **Exponen IV** anterior (la "**Hipoteca**"). La SPV declara que la finca referida no presenta cargas ni gravámenes no informadas previamente.

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

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

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

10.13. Cesión del Préstamo

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

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

10.14. Recurso de los Inversores

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

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

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

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

12. HONORARIOS Y GASTOS

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

- **Comisión por proyecto**: Una vez finalizada la campaña de financiación, la SPV deberá pagar a la Plataforma la comisión por proyecto indicada en las Condiciones Particulares, cuyo cálculo se realiza sobre el Objetivo de Financiación, incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda.

La comisión por proyecto de cada Préstamo se deducirá una sola vez del total de fondos del Préstamo antes de la puesta a disposición de los fondos a favor de la SPV**.**

- Cualesquiera **otras tarifas o gastos imputables** a la SPV por parte de la Plataforma o cualquier Agencia de Cobro de Impagados contratada por la Plataforma en relación con los Préstamos, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos de investigación, Agencia de Cobro de Impagados, gastos derivados de prórrogas del presente Contrato o del contrato en virtud del cual resulte formalizado el Préstamo, si los hubiese, así como cualquier otro en que se incurra por obtención de informes necesarios para su concesión, reclamación investigación de bienes o sus cargas, gestión de cobro, consultas registrales, obtención de certificados de notarios y requerimientos por vía notarial, postal, telegráfica, burofax o análogos, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora vencida.

Asimismo, correrán a cuenta de la SPV**:**

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

13. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

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

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

14. RECLAMACIÓN JUDICIAL

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del Contrato y del consiguiente vencimiento

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

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

15. NOTIFICACIONES

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

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

16. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

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

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

17. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

18. RECLAMACIONES

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

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

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

19. LEGISLACIÓN Y FUERO

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

ANEXO I

CONDICIONES PARTICULARES DE FINANCIACIÓN DEL TRAMO B

Operación	Préstamo Senior destinado a financiar los costes de construcción y de equipamiento pendientes de la villa ubicada en la Calle Vivaldi 24, Urbanización Sierra Blanca, Marbella, Málaga
Modalidad	Préstamo
Importe del principal de Tramo C	1.340.000 €
Acreditado	PHUKET PROPERTIES, S.L.
Finalidad / Uso de fondos Tramo C	El uso de fondos del Tramo C del préstamo irá destinado a: • 1.083.067 € para costes de construcción pendientes • 146.111 € para costes generales pendientes • 110.821 € para costes de estructuración del Préstamo incluyendo IVA
Plazo Tramo C	13 meses con doble posible extensión de 6 meses (13+6+6)
Garantías	• Hipoteca de primer rango sobre el activo subyacente de la financiación, con responsabilidad hipotecaria del 130% del importe del principal de la deuda. La hipoteca deberá estar registrada y sin cargas de ningún tipo, incluyendo opciones de compra o derechos similares en relación con el activo. • Prenda de primer rango sobre las participaciones del Prestatario. • Prenda de primer rango sin intervención de fondos sobre las cuentas bancarias del Prestatario. • Prenda de primer rango sobre la cuenta IVA del proyecto con barrido de caja. El importe recibido por el reembolso del IVA de los costes del proyecto deberá ir 100% destinado (i) al Proyecto en detrimento del Préstamo de Urbanitae o (ii) una vez obtenido el CFO, a amortizar el préstamo de Urbanitae. • Equity Commitment Letter (ECL) que garantice el compromiso de aportaciones adicionales de fondos propios en caso de que se produzcan sobrecostes no contemplados en el Plan de Negocio (Anexo 2). • Mandato irrevocable de venta: 1. <u>Definición:</u> Tras la ocurrencia de (i) cualquier impago, (ii) cualquier incumplimiento material de los Documentos de Financiación, o (iii) la falta de reembolso íntegro de la Financiación más los intereses devengados en la fecha de vencimiento acordada — mes 18 —, en la primera fecha de vencimiento extendida — mes 24 —, o en la segunda fecha de vencimiento extendida – mes 30 -, (cada uno, un “Supuesto de

Activación del Mandato de Venta"), el Prestamista podrá exigir al Prestatario iniciar un proceso ordenado de venta de la propiedad dada en garantía (la "Propiedad") conforme a los siguientes términos:

2. Nombramiento del Agente de Venta: A la notificación escrita del Prestamista, se iniciará un periodo de 3 meses en los cuales Sierra Blanca Estates tendrá exclusividad para comercializar y vender la Propiedad (el 'Periodo de Exclusividad'). En los siguientes 5 Días Hábiles a la finalización del Periodo de Exclusividad, el Prestatario deberá nombrar, con carácter exclusivo e irrevocable, al agente o intermediario de ventas designado por el Prestamista para comercializar y vender la Propiedad. El Agente de Venta deberá seleccionarse de una lista previamente acordada de partes de reconocido prestigio (E&V, Berkshire Hathaway Home Services, Solvilla, Sotheby's, Lucas Fox…). A esta lista se incorpora a Urbanitae Direct Investments, que cobrará una comisión de intermediación del 5% en caso de ser el Agente de Venta que comercialice el activo. Ambas comisiones no serán acumulativas, es decir, se devengará una única comisión de intermediación.
3. Valoración y Precio Mínimo de Venta:
    a. Se realizará una valoración de mercado ECO actualizada de la Propiedad (el "Valor de Tasación") dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al Supuesto de Activación del Mandato de Venta por un tasador aprobado por el Banco de España o certificado por RICS con sólida reputación en el mercado, que será seleccionado por el Prestamista de una lista previamente acordada de proveedores (EY, JLL, CBRE, Gesvalt…).
    b. El Prestatario autoriza la venta a cualquier precio igual o superior al 80% del Valor de Tasación (el "Precio Mínimo de Venta" o el "Precio Suelo"). Durante los 30 días hábiles posteriores a la notificación de la recepción de una oferta definitiva de compra, el Prestatario tendrá derecho de tanteo y retracto para igualar los términos y condiciones de la oferta presentada. Durante este plazo, no podrá formalizarse la transmisión del activo a favor de un tercero.
    c. El Prestamista podrá instruir al agente de ventas para aceptar cualquier oferta de buena fe igual o superior al Precio Mínimo de Venta sin necesidad de consentimiento adicional del Prestatario.
4. Control del Proceso: El Prestamista tendrá plena supervisión del proceso de comercialización, los plazos, la estrategia de negociación y la selección del comprador. El Prestatario deberá cooperar plenamente y proporcionar todo el acceso, documentación, información y divulgaciones razonablemente necesarias para completar la venta.
5. Costes: Todos los costes razonables del proceso de venta (incluyendo honorarios del agente, costes de tasación y honorarios legales) serán asumidos por el Prestatario.

	6. Aplicación de los Fondos: El producto neto de la venta se aplicará (i) en primer lugar, al pago de todas las cantidades adeudadas al Prestamista conforme a los Documentos de Financiación; (ii) en segundo lugar, a cualquier otro acreedor con garantía conforme a su rango; y (iii) posteriormente, al Prestatario. 7. Falta de Cooperación: En caso de incumplimiento por parte del Prestatario, el Prestamista tendrá derecho a ejecutar la garantía, incluida la ejecución extrajudicial notarial conforme al artículo 129 de la Ley Hipotecaria española, y podrá ejercer cualquier poder irrevocable otorgado por el Prestatario para la firma de documentos de venta y para impartir instrucciones al agente de ventas. 8. Irrevocabilidad: El Mandato de Venta permanecerá irrevocable mientras existan cantidades pendientes bajo la Financiación. • Barrido de caja ('cash-sweep') del 100% de la caja generada por la venta del activo subyacente, destinado a amortizar el principal e intereses del préstamo de Urbanitae. • Promesa de prenda sobre los contratos o acuerdos con terceros relacionados con el desarrollo y/o ejecución del Proyecto. • Carta de compromiso de capital ("Equity Commitment Letter") en la que el promotor se compromete a abonar mediante fondos propios todo sobrecoste adicional no contemplado en el Plan de Negocio (Anexo 2). • Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores. • Cualquier préstamo corporativo adicional deberá estar subordinado a nuestra deuda.
Comisión de Estructuración	4,0% sobre la financiación captada (importe del préstamo bruto total) + IVA
Comisión de Extensión	1,0%, sobre principal más intereses en el momento de la extensión (a abonar en ambas extensiones contempladas en el Préstamo). No obstante, el Prestatario podrá, en contraprestación al pago de la comisión de extensión, optar por la cancelación total de los intereses devengados a la fecha de extensión, evitando así el pago de dicha comisión.
Tipo de interés Tramo C	10,0% anual, simple La 2ª extensión del préstamo supondrá un incremento de +100 pbs (+1,0%) en el tipo de cada tramo
Duración mínima de los intereses (make-whole) Tramo C	Equivalente a 0 meses de intereses
Gastos	Gastos: notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo – incluyendo el IVA de los costes de estructuración – serán asumidos por la SPV
Tipo de amortización	Principal e intereses – 'Bullet', al vencimiento del préstamo

Comisión de Impago	2,0%
Interés de Demora	1,5% mensual con capitalización mensual.
Vencimiento Anticipado	Cláusulas de vencimiento anticipado: la ocurrencia de cualesquiera eventos de amortización anticipada para este tipo de transacciones, incluyendo, sin límite: • Impago. • Imposibilidad de registrar la hipoteca por causas imputables al Promotor en los 3 meses siguientes al cierre de la Operación. • Imposibilidad de cancelar la hipoteca existente o cualquier pasivo en relación con la misma por causas imputables al Promotor o al financiador del Préstamo Existente • Concurso de acreedores. • Existencia de cargas hipotecarias, gravámenes o inquilinos (excluyendo la carga hipotecaria en favor del Prestamista Existente). • Impago de impuestos, tasas, contribuciones, etc. sobre el activo. Ilegalidad. • Cambio de control. • En el caso de que resulten falsas cualquiera de las manifestaciones llevadas a cabo por el Prestatario. • Emisión de informe desfavorable por parte del Project Monitor (PM): La emisión por el Project Monitor de cualquier informe desfavorable relativo a la evolución, ejecución o situación del Proyecto objeto de financiación. En caso de emitirse un informe desfavorable, se establecerá un plazo máximo de 15 días naturales para subsanar los aspectos indicados. Asimismo, en caso de desacuerdo entre Prestatario y Prestamista por un informe del Project Monitor, el prestatario podrá aportar, un segundo informe de revisión realizado por una empresa de su elección. El respectivo informe será financiado mediante fondos propios del Prestatario. • Desvío de fondos respecto de lo previsto: La aplicación, total o parcial, de los fondos del préstamo a fines distintos de los expresamente previstos y autorizados en el presente Contrato. • Salidas de caja no autorizadas: La realización de cualquier salida de caja del vehículo societario prestatario sin la previa autorización expresa y por escrito de Urbanitae.
Exclusividad	• 15 de noviembre de 2026

ANEXO II

CONTRATO DE MANDATO INDIRECTO A FAVOR DEL AGENTE DE GARANTÍAS

De una parte,

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

De otra parte,

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

Y, de otra parte,

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

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

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

EXPONEN

I. Que la Plataforma, que cuenta con la autorización como proveedor de servicios de financiación participativa por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, número de expediente 2023045268 y autorizada mediante licencia número 4, es una empresa que pone en contacto a un número limitado de usuarios, denominados inversores (personas físicas o jurídicas) los cuales ofrecen financiación a cambio de un rendimiento dinerario, con usuarios que solicitan financiación en nombre propio para destinarlo a un proyecto de financiación participativa de tipo inmobiliario, denominados promotores.

II. Que la Plataforma es una "plataforma de financiación participativa" en el sentido en que se definen en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2020/1503 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de octubre de 2020, relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937 (el "Reglamento (UE) 2020/1503").

III. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual los Inversores tienen la oportunidad de otorgar financiación a PHUKET PROPERTIES, S.L. (la "**Sociedad**") con el objeto de financiar la correcta ejecución y comercialización del Proyecto, manifestando cada uno de los Inversores su interés en participar en el mismo mediante la concesión de financiación bajo la forma de otorgamiento de un préstamo a favor de la SPV por el importe equivalente a su correspondiente Aportación Comprometida, resultando en un potencial rédito para cada uno de los Inversores vía abono de intereses y amortización del mencionado préstamo (el "**Préstamo**" y conjuntamente, junto con los correspondientes a los restantes Inversores, los "**Préstamos**").

IV. Que, a tal fin cada uno de los Inversores suscribe en fecha de hoy, y en unidad de acto con el presente, a través de la Plataforma (como página web) un contrato de financiación con la Plataforma y la SPV, con la finalidad, entre otras, de regular los términos y condiciones generales aplicables al Préstamo a conceder por parte del Inversor a través de la Plataforma y a favor de la SPV, así como a las Garantías comprometidas – tal y como éstas se definen posteriormente – y de otorgar a favor de la Plataforma un mandato irrevocable para que esta realice labores de intermediación a través de la Plataforma, en relación con el Préstamo, entre el Agente de Garantías, la entidad de pagos, la SPV y los Mandantes (el "**Contrato de Financiación**").

V. Que, el otorgamiento del Préstamo por parte de cada uno de los Inversores, mancomunadamente con el resto de Inversores, se formalizará mediante el correspondiente contrato de préstamo suscrito en documento privado entre los Inversores, representados por la Plataforma, y la SPV (el "**Contrato de Préstamo**"), siendo el completo, exacto y puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas por la SPV con base en dicho Contrato de Préstamo garantizadas (las "**Obligaciones Garantizadas**"), entre otros por:

a. Hipoteca inmobiliaria de primer rango (la "**Hipoteca"**)

Parcela nº 12 de la Manzana 1 del Plan Parcial de Ordenación Urbana "Marbella-Sierra Blanca", en el término municipal de Marbella, Málaga, con referencia catastral 8647113UF2484N0001RE, sobre la cual se ejecutará la Promoción en los términos descritos en el Exponen IV anterior (la "Hipoteca"). La SPV declara que la finca referida no presenta cargas ni gravámenes no informadas previamente.

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

VI. Que tiene la consideración de esencial para los Inversores, que el exacto y puntual cumplimiento por parte de la SPV de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Préstamo, resulten garantizadas por la constitución de las Garantías.

VII. Que, por su parte, el Agente de Garantías es una entidad que se dedica de forma profesional y habitual a la prestación de servicios fiduciarios en emisiones de valores y similares y tiene la capacidad, medios y experiencia necesarios para actuar como mandatario y agente a los efectos de la constitución, conservación, gestión, administración y en su caso, ejecución de las Garantías otorgadas en garantía del puntual cumplimiento por parte de la SPV de sus obligaciones derivadas del Proyecto.

VIII. Que la Plataforma y el Agente de Garantías han formalizado con anterioridad a la fecha de este Contrato de Mandato un Acuerdo Marco en el que se establecen los términos de la colaboración del Agente de Garantías en relación con la aceptación, conservación, gestión, administración y en su caso, ejecución de garantías que en su caso se otorguen por los promotores en garantía de las obligaciones derivadas de los Proyectos.

IX. Que, sobre la base de lo anterior, las Partes convienen en que el Agente de Garantías actúe como mandatario indirecto de los Mandantes a los efectos de que el Agente de Garantías constituya, gestione, administre y, en su caso, ejecute las Garantías en su propio nombre, pero actuando en todo caso por cuenta de los Mandantes, para lo cual convienen suscribir el presente Contrato de Mandato indirecto con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

1. Definiciones

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

2. Objeto del Contrato de Mandato

El Contrato de Mandato tiene por objeto:

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

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

(ii) la designación y nombramiento del Agente de Garantías a los efectos anteriores;

(iii) el establecimiento de las normas que habrán de regir la relación de los Mandatarios con el Mandante y el procedimiento para la toma de decisiones y ejecución de instrucciones por parte del Mandatario; y

(iv) el establecimiento de los derechos y obligaciones de las Partes en relación con el Contrato.

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

3. Designación del Agente de Garantías: aceptación del encargo

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

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

4. Obligaciones del Agente de Garantías

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

(i) Recibir de la Plataforma las comunicaciones e instrucciones precisas sobre cualquier decisión, acción o autorización que hubiera sido adoptada por los Inversores en relación con las Garantías y proceder a la ejecución de cualesquiera instrucciones recibidas como consecuencia de tales decisiones, acciones o autorizaciones, a la mayor brevedad posible.

(ii) Ejecutar las instrucciones recibidas como consecuencia de tales decisiones, acciones o autorizaciones en relación con las Garantías.

(iii) Aceptar y suscribir en su propio nombre y en beneficio de los Inversores las Garantías otorgadas por la SPV en los términos que los Inversores consideren oportunos.

(iv) Realizar todas las actuaciones necesarias para la debida constitución de las Garantías, así como otorgar, sin dilación alguna, cuantos documentos públicos y privados de subsanación, complemento o aclaración de las Garantías fueran necesarios o convenientes a tal fin.

(v) Realizar todas las actuaciones precisas para la adecuada conservación registral de las Garantías cuando así se lo solicite Urbanitae, por indicación de los Mandantes.

(vi) Informar a la Plataforma de las gestiones realizadas y estado de la vigencia de las Garantías y de cualesquiera otras incidencias que pudieran producirse en relación con las Garantías durante toda la vida del Préstamo.

(vii) Ejercitar las acciones de ejecución de las Garantías en el plazo y términos precisos que indiquen las instrucciones emitidas por parte de la Plataforma y de conformidad con lo pactado en la escritura o póliza de constitución de las mencionadas Garantías. A estos efectos, el Agente de Garantías podrá contratar el despacho de abogados, la Promotoría y/o los procuradores que le indique la Plataforma y cualesquiera otros que considere convenientes para la correcta ejecución de las Garantías, previa aceptación de los Inversores a través de la Plataforma.

(viii) Recibir, por parte de la Plataforma, y en el caso de incumplimiento de la SPV, la certificación del saldo deudor o cantidad exigible a los efectos de la adecuada iniciación del procedimiento de ejecución de las Garantías; así como colaborar con la Plataforma y el despacho de abogados seleccionado en el otorgamiento del acta notarial de liquidación del saldo deudor, certificación

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

(ix) Informar adecuadamente de manera constante a la Plataforma, para que esta a su vez mantenga informados a los Inversores, del estado de ejecución de las Garantías y de la cantidad a la que asciende del importe líquido que pudiera resultar de la ejecución de las Garantías para que se proceda a la distribución entre los Inversores del producto de la ejecución.

(x) Seguir las instrucciones de la Plataforma en lo que se refiere a la cesión del producto de la ejecución de la Hipoteca a favor de los Inversores o de terceros en su caso; en ningún caso procederá la adjudicación directa del/de los activos hipotecados.

(xi) Realizar todas las actuaciones que resulten precisas para la debida cancelación de las Garantías una vez le haya sido comunicada debidamente al Agente de Garantías por la Plataforma el íntegro cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas y reciba las oportunas instrucciones al respecto, en su caso.

(xii) Realizar todos los actos jurídicos, suscribir cualquier documento, de cualquier índole, ya sea este público o privado, que sean necesarios o convenientes para el correcto y puntual cumplimiento de las funciones que le han sido encomendadas en virtud de este Contrato.

(xiii) Recibir por parte de la Plataforma el listado de Inversores, sin que el Agente de Garantías tenga que aceptar o autorizar cualquier tipo de cambio en los Inversores.

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

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

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

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

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

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

5. Obligaciones de los Mandantes

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

(i) Facilitar puntualmente al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, la información que precise siempre que dicha información resulte imprescindible pare el adecuado desempeño de sus funciones.

(ii) Garantizar que la SPV abone puntualmente al Agente de Garantías sus honorarios, costes y gastos por el ejercicio de sus funciones según lo estipulado en este Contrato.

(iii) Mantener debidamente informado al Agente de Garantías, a través de la Plataforma y conforme a las instrucciones recibidas a través de ésta, de cualesquiera circunstancias que pudieran tener incidencia en las Garantías.

(iv) Velar por que la SPV cumpla debidamente con las obligaciones asumidas en el Contrato de Préstamo en relación con la adecuada conservación del activo objeto de las Garantías.

(v) Facilitar al Agente de Garantías, a través de la Plataforma, cuanta documentación precise y garantizar el cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios para la efectiva constitución, administración, cancelación y ejecución, en su caso, de las Garantías.

(vi) Mantener indemne al Agente de Garantías por cualquier gasto, coste o tributo que se devengue en el ejercicio de las funciones de representación de los Mandantes recogidas en este Contrato, así como de cualquier eventual reclamación que pudiera derivarse frente al Agente de Garantías relativa a la integridad, validez y eficacia de las Garantías.

6. Adopción de los Acuerdos por los Mandantes

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

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

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

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

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

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

7. Aplicación del producto de la ejecución de las Garantías

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

(a) pago de los honorarios del Agente de Garantías;

(b) pago de los honorarios de notarios, abogados, procuradores, Promotores y otros gastos que se hubieran

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

(c) intereses ordinarios del Préstamo; y

(d) principal pendiente de abono por la SPV.

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

8. Imposibilidad de renuncia por parte del Agente de Garantías

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

9. Honorarios del Agente de Garantías. Gastos

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

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

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

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

10. Duración del Contrato de Mandato

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

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

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

11. Supuestos de resolución

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

(i) En cualquier momento, por mutuo acuerdo por escrito entre las Partes; Por la denuncia formulada por escrito por cualquiera de las Partes basada en el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones asumidas

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

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

12. Obligación de Indemnizar

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

13. Confidencialidad

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

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

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

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

14. Protección de Datos de Carácter Personal

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

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

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

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

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

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

15. Cesión

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

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

16. Miscelánea

16.1. Modificaciones

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

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

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

16.2. Carácter independiente de las cláusulas

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

16.3. Acciones e inexistencia de renuncia

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

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

16.4. Notificaciones

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

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

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

17. Formalización electrónica del Contrato

Las Partes consienten la formalización del Contrato por vía electrónica.

18. Legislación aplicable. Fuero

18.1. Legislación aplicable

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

18.2. Fuero

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

ANEXO III. Proyecto

SIERRA BLANCA
ESTATES

PRESENTACIÓN EJECUTIVA
MARZO 2026


VILLA
Sierra Blanca

1. Villa Sierra Blanca

Vivaldi 24, Urbanización Sierra Blanca, N2-12 Los Ocho Pinos.

SIERRA BLANCA ESTATES
DEVELOPMENTS




Marbella's Golden Mile Privacy Meets Accessibility
• Walking distance to beaches and leisure areas.
• Close to international airports and major highways.
• Surrounded by protected natural landscapes.
• Marbella offers a unique combination of luxury lifestyle, sport, and wellness opportunities.
VILLA
Sierra Blanca
PUERTO BANÚS
5 MIN
GOLF COURT
3 MIN
KING FAHD PALACE
1 MIN
PUENTE ROMANO HOTEL
5 MIN
MARBELLA CLUB
5 MIN
MARBELLA CENTRE
5 MIN

Resumen Proyecto

Proyecto de villa unifamiliar en la última parcela de la exclusiva Urbanización Sierra Blanca, ubicada en Calle Vivaldi 20, con vistas panorámicas al mar mediterráneo y la concha.

Superficie de la parcela: 2006 m2s
Edificabilidad: 601,8 m2t

La villa tiene una superficie total construida de 1.456,32 m2 con 4 plaNtas, incluyendo sótano y cubierta transitable.

Certificado Breeam Esxcelente de sostenibilidad.

Imagen Proyecto

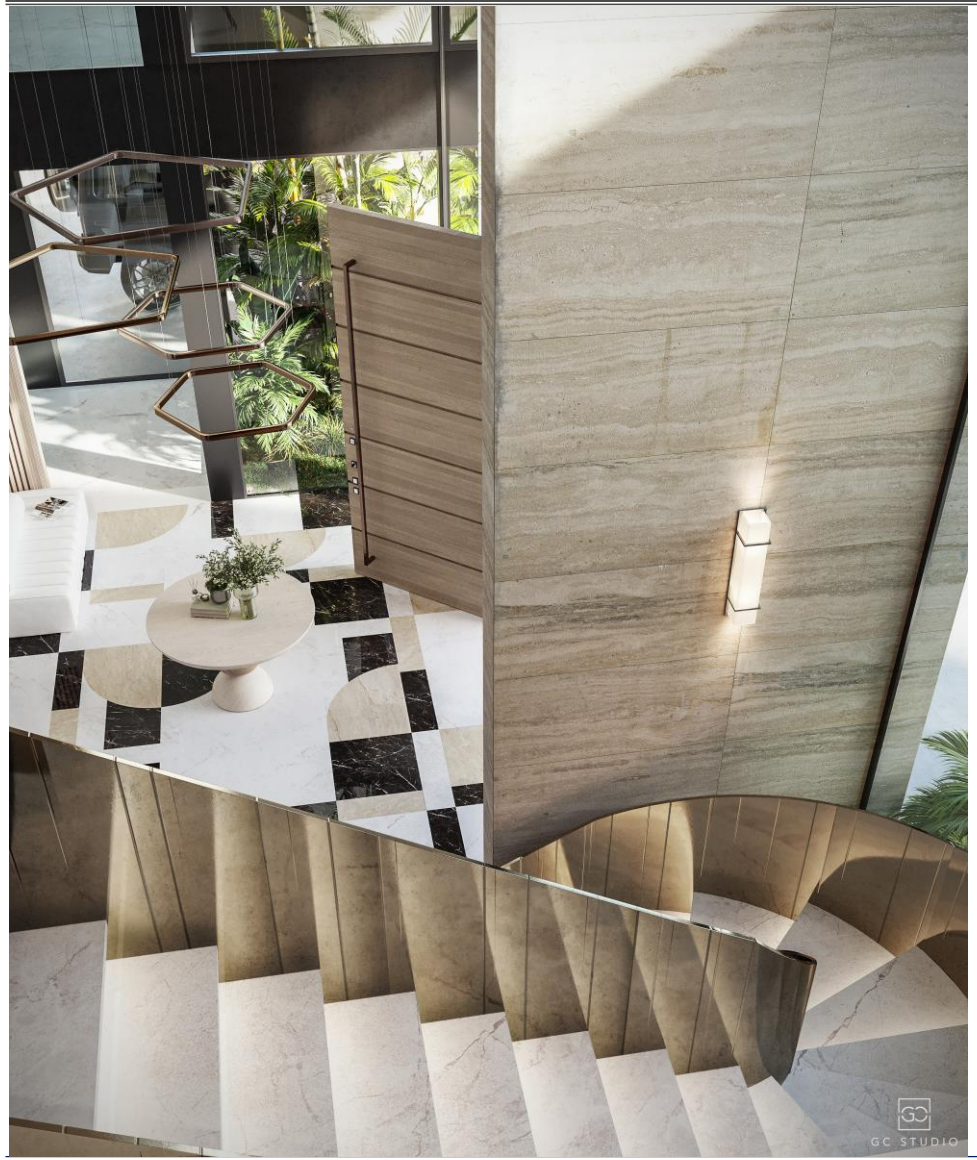


Amenities Interior

- Spa privado y zona wellness (sauna, hamman y piscina climatizada)
- Dómotica completa (Automatización Zennio Home y paneles de control Gira)
- Gimnasio equipado
- Cámara Hiperbárica
- Cine equipado (pr-instalación sistema de cine y sonido)
- Lavandería
- Cuarto de servicio con cocina secundaria
- Parking 5 coches

Amenities Exterior

- Garita de seguridad (sistema de alta seguridad Onsecur)
- Solarium transitable con vistas panorámicas
- Ascensor panorámico
- Piscina exterior (sistema contracorriente)
- Dimmable lighting
- Carpintería de aluminio. Climalit


GC STUDIO




GC STUDIO


GC STUDIO


GC STUDIO


GC STUDIO


GC STUDIO

SIERRA BLANCA
ESTATES
DEVELOPMENTS

Sierrablancaestates.com
info@sierrablancaestates.com
952 82 93 13