

# Condizioni Generali di Finanziamento

## Allegato 3

### CONDIZIONI PARTICOLARI DI FINANZIAMENTO (fino a 599.000€) (FAC SIMILE)

Progetto [●]

Indirizzo [●]

Data [●]

1. **Rendimento Etico S.r.l.**, con sede legale in Milano, via Fabio Filzi n. 27, P. IVA n. 10324100964, iscritta al registro imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi con REA n. MI - 2523582 (la “**Società**”) in persona di [●], nella sua qualità di [●] munito dei necessari poteri per la stipulazione del presente documento, che sottoscrive il Contratto di Finanziamento quale rappresentante delle Parti Finanziatrici in forza di procura conferita dalle stesse.

2. [●] con sede legale in [●],[●], P. IVA n. [●], iscritta al registro imprese di [●] con REA n. [●], in persona di [●], nella sua qualità di [●] munito dei necessari poteri per la stipulazione del presente documento (il “**Titolare di progetto**”).

Le presenti Condizioni Particolari di Finanziamento sono sottoscritte in conformità a quanto previsto dalle Condizioni Generali di Finanziamento attualmente in vigore.

#### Articolo 1 - Oggetto

Le presenti Condizioni Particolari di Finanziamento hanno per oggetto la definizione delle condizioni particolari del Finanziamento accordato dalle Parti Finanziatrici (qui rappresentate dalla Società) al Titolare di progetto in applicazione delle Condizioni Generali di Finanziamento.

La sottoscrizione delle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento vale anche come accettazione delle Condizioni Generali di Finanziamento.

Le Condizioni Generali di Finanziamento e le Condizioni Particolari di Finanziamento e tutti i loro allegati formano un contratto unico e indivisibile e costituiscono il Contratto di Finanziamento che disciplina il Finanziamento del Progetto.

Qualora vi fossero contraddizioni o contrasti tra le Condizioni Generali di Finanziamento e le Condizioni Particolari di Finanziamento, prevarranno le clausole delle Condizioni Particolari di Finanziamento.

#### Articolo 2 - Definizioni

Salvo quanto nelle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento diversamente previsto, i termini con lettera iniziale maiuscola hanno lo stesso significato loro attribuito nelle Condizioni Generali di Finanziamento.

#### Articolo 3 - Condizioni Particolari di Finanziamento

- **Progetto:** progetto le cui caratteristiche dettagliate sono state pubblicate sulla Piattaforma sono riportate nell'**Allegato 1** delle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento.
- **Tipo di Finanziamento:** “*bullet*” il capitale e gli interessi, calcolati applicando il Tasso di Interesse, vengono rimborsati in unica soluzione alla Data di Scadenza. Rif Bonifico bancario su IBAN IT59Y010050160000000009100, “Rendimento Etico - [●]”.

- **Vincolo di destinazione:** le somme ricavate dalla vendita dell'immobile o degli immobili (e, in ogni caso, ottenute nell'ambito del progetto immobiliare entro il quale è stato ottenuto il finanziamento) potranno essere impiegate dal Titolare di progetto unicamente per il soddisfacimento delle obbligazioni assunte nei confronti degli Investitori e non potranno essere impiegate o investite, per nessuna ragione, in altre operazioni commerciali o finanziarie o, in generale, per altre finalità.
- **Importo del Finanziamento:** da Euro [●] ad a Euro [●].
- **Durata del Finanziamento:** [●]
- **Data di Scadenza:** allo scadere dell'ultimo giorno dell'ultimo mese della data prevista per la restituzione del finanziamento.
- **Piano di Ammortamento:** non presente in quanto trattasi di prestito Bullet (rimborso in unica soluzione)
- **Data di Pagamento:** alla data di scadenza del finanziamento.

Il Titolare di Progetto potrà estinguere anticipatamente il finanziamento nella sua interezza, senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, corrispondendo agli Investitori il capitale e gli interessi maturati fino al momento di esercizio di detta facoltà e dalla data di effettiva restituzione delle somme.

Non è ammesso il rientro parziale prima della scadenza della data prevista per la restituzione del finanziamento.

È ammesso il rimborso anticipato parziale in più *tranches* solo nel caso in cui il Titolare di Progetto sia in proroga, ovvero solo nel caso in cui il Titolare di Progetto non restituisca il finanziamento entro la data prevista per il rimborso.

In tal caso, gli interessi maturati verranno calcolati, per ogni singola *tranche*, sul capitale residuo e sulla base dei giorni effettivi di disponibilità delle somme. In ogni caso, la quota interessi, anche se maturata su uno o più rientri parziali, verrà poi corrisposta in un'unica soluzione alla data di estinzione del finanziamento.

Si precisa che, l'interesse così determinato non potrà superare il tasso soglia previsto dalla normativa in tema di usura.

- **Tasso di Interesse atteso rispetto all'intera durata del finanziamento:** [●]
- **Tasso di interesse atteso su base annua:** [●]
- **Importo totale atteso rispetto agli interessi:** [●]
- **TAEG:** [●]. Il tasso effettivo globale calcolato secondo la metodologia attuariale sulla base di un anno di 365 giorni.
- **Penale Una tantum di risarcimento a favore degli Investitori:** dovuta in caso di ritardo sulla data di restituzione prevista dal contratto per un importo pari al 0,50% del capitale erogato.
- **Mora a favore degli Investitori:** dovuta in caso di ritardo rispetto alla data prevista per la restituzione. In tal caso, il tasso di interesse atteso subirà un incremento del 0,50 % del capitale erogato per ogni mese intero di ritardo, calcolato sui giorni effettivi di proroga.

In caso di proroga, qualora il Titolare di Progetto proceda al rimborso del capitale e della quota interessi pattuita in più *tranches* (dopo la scadenza contrattuale del prestito), gli interessi di mora maturati verranno calcolati, per ogni singola *tranche*, sul capitale residuo e sulla base dei giorni

effettivi di disponibilità delle somme.

In ogni caso, la quota interessi, anche se maturata su uno o più rientri parziali, verrà poi corrisposta in un'unica soluzione alla data di estinzione del finanziamento.

Si precisa che, l'interesse così determinato non potrà superare il tasso soglia previsto dalla normativa in tema di usura.

· **Garanzie:** l'adempimento del Titolare di progetto relativo alla restituzione agli investitori del prestito erogato entro le tempistiche pattuite, maggiorato degli interessi come previsto dalla presente scrittura, è garantito da specifica garanzia fideiussoria personale prestata in via solidale a favore del singolo Investitore da tutti i soci e amministratori della società Titolare di progetto per l'intero importo concesso a mutuo, mediante stipulazione di specifico contratto di fideiussione personale che dovrà essere consegnato e sottoscritto unitamente alla presente scrittura.

#### Articolo 4 - Commissioni e spese dovute dal Titolare di progetto

<b>Commissione alla Società in qualità di gestore della Piattaforma</b>	[●]
---	-----

#### Articolo 5 - Mandati e procure alla Società

Con la sottoscrizione delle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento ciascuna parte, per quanto di rispettiva competenza, manifesta espressamente la propria volontà di conferire e/o accettare i mandati e le procure alla Società previsti ai sensi delle Condizioni Generali di Finanziamento.

#### Articolo 6 - Notifiche

Tutte le notifiche, domande ad altre comunicazioni eseguite nell'ambito del Contratto di Finanziamento saranno validamente fatte e rilasciate, a seconda dei casi, attraverso la Piattaforma o in alternativa tramite PEC.

Tutte le comunicazioni che devono essere effettuate ai sensi del Contratto di Finanziamento dovranno essere fatte ai seguenti recapiti:

<b>Se alle Parti Finanziatrici</b>	<b>Se al Titolare di progetto</b>
PEC: <a href="mailto:rendimentoetico.deal@legalmail.it">rendimentoetico.deal@legalmail.it</a>	PEC: [●]__
Indirizzo: Milano (MI), Via Fabio Filzi 27.	Indirizzo: [●]

Tutte le comunicazioni dovranno essere effettuate nel rispetto delle condizioni stabilite dalle Condizioni Generali di Finanziamento.

#### Articolo 7 - Pattuizioni specifiche

Il Titolare di Progetto, ai fini della trasparenza del rapporto con gli Investitori, si impegna a mettere a disposizione di Rendimento Etico ogni documento e ogni aggiornamento relativo al progetto finanziato e all'andamento dell'investimento. Egli si obbliga inoltre a sottoporsi all'auditing di Rendimento Etico anche rispetto alla evidenza della destinazione concreta del finanziamento ricevuto.

\* \* \*

Le parti riconoscono di aver preso visione e pertanto accettano le Condizioni Generali di Finanziamento in vigore e, di conseguenza, dichiarano di avere una perfetta conoscenza delle stesse.

\* \* \*

Firmato

<b>Rendimento Etico S.r.l.</b>	[●]
--------------------------------	-----

## ALLEGATO 1

**Denominazione del Titolare di progetto:** [●]

**Forma giuridica:** [●]

**Presentazione del Titolare di progetto:**

I referenti e gestori della società hanno intrapreso l'attività dopo specifici percorsi di formazione in ambito immobiliare. La società è costituita da un management di comprovata esperienza ed elevata qualificazione professionale che ha già collaborato con la piattaforma e dimostrando affidabilità e puntualità.

**Descrizione del Progetto:** [●]

**Parere dei nostri analisti:** [●]

## Scheda tecnica

Nome del Titolare di progetto: [●]
Codice Fiscale e P.IVA : [●]
REA : [●]
Capitale sociale: [●]
Indirizzo: [●]
Anno di costituzione: [●]
Settore di attività: [●]
Legale rappresentante: [●]
<b>Valutazione del Progetto:</b> trattasi di acquisto al [●] del valore di mercato allo stato di fatto.
<b>Valutazione di redditività del Progetto:</b> La redditività dell'operazione è molto buona in quanto si tratta di acquisto e ristrutturazione di un immobile sito in una zona strategica con collegamenti stradali e servizi di primaria necessità.
<b>Valutazione del Titolare di Progetto:</b> La valutazione del Titolare di Progetto, circa la competenza e l'affidabilità degli Amministratori, si è conclusa con esito positivo.

## Condizioni Generali di Finanziamento

### Allegato 3

#### CONDIZIONI PARTICOLARI DI FINANZIAMENTO (piu' di 600.000€) (FAC SIMILE)

Progetto [●]

Indirizzo [●]

Data [●]

1. **Rendimento Etico S.r.l.**, con sede legale in Milano, via Fabio Filzi n. 27, P. IVA n. 10324100964, iscritta al registro imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi con REA n. MI - 2523582 (la "**Società**") in persona di [●], nella sua qualità di [●] munito dei necessari poteri per la stipulazione del presente documento, che sottoscrive il Contratto di Finanziamento quale rappresentante delle Parti Finanziatrici in forza di procura conferita dalle stesse.

2. [●] con sede legale in [●], P. IVA n[●], iscritta al registro imprese di [●] con REA n. [●], in persona di [●], nella sua qualità di [●] munito dei necessari poteri per la stipulazione del presente documento (il "**Titolare di progetto**").

Le presenti Condizioni Particolari di Finanziamento sono sottoscritte in conformità a quanto previsto dalle Condizioni Generali di Finanziamento attualmente in vigore.

#### Articolo 1 - Oggetto

Le presenti Condizioni Particolari di Finanziamento hanno per oggetto la definizione delle condizioni particolari del Finanziamento accordato dalle Parti Finanziatrici (qui rappresentate dalla Società) al Titolare di progetto in applicazione delle Condizioni Generali di Finanziamento.

La sottoscrizione delle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento vale anche come accettazione delle Condizioni Generali di Finanziamento.

Le Condizioni Generali di Finanziamento e le Condizioni Particolari di Finanziamento e tutti i loro allegati formano un contratto unico e indivisibile e costituiscono il Contratto di Finanziamento che disciplina il Finanziamento del Progetto.

Qualora vi fossero contraddizioni tra le Condizioni Generali di Finanziamento e le Condizioni Particolari di Finanziamento, prevarranno le clausole delle Condizioni Particolari di Finanziamento.

#### Articolo 2 - Definizioni

Salvo quanto nelle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento diversamente previsto i termini con lettera iniziale maiuscola hanno lo stesso significato loro attribuito nelle Condizioni Generali di Finanziamento.

#### Articolo 3 - Condizioni Particolari di Finanziamento

· **Progetto:** progetto le cui caratteristiche dettagliate sono state pubblicate sulla Piattaforma sono riportate nell'**Allegato 1** delle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento.

· **Tipo di Finanziamento:** "*bullet*" il capitale e gli interessi, calcolati applicando il Tasso di

Interesse, vengono rimborsati in unica soluzione alla Data di Scadenza. Rif Bonifico bancario su IBAN IT59Y010050160000000009100, "Rendimento Etico - [●]".

- **Vincolo di destinazione:** le somme ricavate dalla vendita dell'immobile o degli immobili (e, in ogni caso, ottenute nell'ambito del progetto immobiliare entro il quale è stato ottenuto il finanziamento) potranno essere impiegate da Titolare di progetto unicamente per il soddisfacimento delle obbligazioni assunte nei confronti degli Investitori e non essere impiegate o investite, per nessuna ragione, in altre operazioni commerciali o finanziarie.
- **Importo del Finanziamento:** [●].
- **Durata del Finanziamento:** [●]
- **Data di Scadenza:** allo scadere dell'ultimo giorno dell'ultimo mese della data prevista per la restituzione del finanziamento.
- **Piano di Ammortamento:** non presente in quanto trattasi di prestito Bullet (rimborso in unica soluzione)
- **Data di Pagamento:** alla data di scadenza del finanziamento.

Il Titolare di Progetto potrà estinguere anticipatamente il finanziamento (in parte o nella sua interezza), senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, corrispondendo agli Investitori il capitale e gli interessi maturati fino al momento di esercizio di detta facoltà e dalla data di effettiva restituzione delle somme.

Il Titolare di Progetto potrà procedere al rimborso anticipato in più *tranches* il cui singolo importo non potrà essere inferiore a 20% dell'intero finanziamento erogato; gli interessi maturati verranno calcolati, per ogni singola *tranche*, sul capitale residuo e sulla base dei giorni effettivi di disponibilità delle somme.

In ogni caso, la quota interessi, anche se maturata su uno o più rientri parziali, verrà poi corrisposta in un'unica soluzione alla data di estinzione del finanziamento.

Si precisa che, l'interesse così determinato non potrà superare il tasso soglia previsto dalla normativa in tema di usura.

- **Tasso di Interesse atteso rispetto all'intera durata del finanziamento:** [●]
- **Tasso di interesse atteso su base annua:** [●]
- **Importo totale atteso rispetto agli interessi:** [●]
- **TAEG:** [●] Il tasso effettivo globale calcolato secondo la metodologia attuariale sulla base di un anno di 365 giorni.
- **Penale Una Tantum di risarcimento a favore degli Investitori:** dovuta in caso di ritardo sulla data di restituzione prevista dal contratto per un importo pari al 0,50 % del capitale erogato.
- **Mora a favore degli Investitori:** dovuta in caso di ritardo rispetto alla data prevista per la restituzione. In tal caso, il tasso di interesse atteso subirà un incremento del 0,50 % per ogni mese intero di ritardo, calcolato sui giorni effettivi di proroga.

Qualora il Titolare di Progetto proceda al rimborso del capitale e della quota interessi pattuita in più *tranches* (dopo la scadenza contrattuale del prestito), gli interessi di mora maturati verranno calcolati, per ogni singola *tranche*, sul capitale residuo e sulla base dei giorni effettivi di disponibilità delle somme.

In ogni caso, la quota interessi, anche se maturata su uno o più rientri parziali, verrà poi corrisposta in un'unica soluzione alla data di estinzione del finanziamento.

Si precisa che, l'interesse così determinato non potrà superare il tasso soglia previsto dalla normativa in tema di usura.

· **Garanzie:** l'adempimento del Titolare di progetto relativo alla restituzione agli investitori del prestito erogato entro le tempistiche pattuite, maggiorato degli interessi come previsto dalla presente scrittura, è garantito da specifica garanzia fideiussoria personale prestata in via solidale a favore del singolo Investitore da tutti i soci e amministratori della società Titolare di progetto per l'intero importo concesso a mutuo, mediante stipulazione di specifico contratto di fideiussione personale che dovrà essere consegnato e sottoscritto unitamente alla presente scrittura.

#### Articolo 4 - Commissioni e spese dovute dal Titolare di progetto

<b>Commissione alla Società in qualità di gestore della Piattaforma</b>	[●]
---	-----

#### Articolo 5 - Mandati e procure alla Società

Con la sottoscrizione delle presenti Condizioni Particolari di Finanziamento ciascuna parte, per quanto di rispettiva competenza, manifesta espressamente la propria volontà di conferire e/o accettare i mandati e le procure alla Società previsti ai sensi delle Condizioni Generali di Finanziamento.

#### Articolo 6 - Notifiche

Tutte le notifiche, domande e altre comunicazioni eseguite nell'ambito del Contratto di Finanziamento saranno validamente fatte e rilasciate, a seconda dei casi, attraverso la Piattaforma o in alternativa tramite PEC.

Tutte le comunicazioni che devono essere effettuate ai sensi del Contratto di Finanziamento dovranno essere fatte ai seguenti recapiti:

<b><u>Se alle Parti Finanziatrici</u></b>	<b><u>Se al Titolare di progetto</u></b>
PEC: <a href="mailto:rendimentoetico.deal@legalmail.it">rendimentoetico.deal@legalmail.it</a>	PEC: [●]
Indirizzo: Milano (MI), Via Fabio Filzi 27.	Indirizzo: [●]

Tutte le comunicazioni dovranno essere effettuate nel rispetto delle condizioni stabilite dalle Condizioni Generali di Finanziamento.

#### Articolo 7 - Pattuizioni specifiche

Il Titolare di Progetto, ai fini della trasparenza del rapporto con gli Investitori, si impegna a mettere a disposizione di Rendimento Etico ogni documento e ogni aggiornamento relativo al progetto finanziato e all'andamento dell'investimento. Egli si obbliga inoltre a sottoporsi all'auditing di Rendimento Etico anche rispetto alla evidenza della destinazione concreta del finanziamento ricevuto.

\* \* \*

Le parti riconoscono di aver preso visione e pertanto accettano le Condizioni Generali di Finanziamento in vigore e, di conseguenza, dichiarano di avere una perfetta conoscenza delle

stesse.

\* \* \*

Firmato

<b>Rendimento Etico S.r.l.</b>	[●]
--------------------------------	-----

### ALLEGATO 1

**Denominazione del Titolare di progetto:** [●]

**Forma giuridica:** [●]

**Presentazione del Titolare di progetto:**

I referenti e gestori della società hanno intrapreso l'attività dopo specifici percorsi di formazione in ambito immobiliare. La società è costituita da un management di comprovata esperienza ed elevata qualificazione professionale che ha già collaborato con la piattaforma e dimostrando affidabilità e puntualità.

**Descrizione del Progetto:**

[●]

**Parere dei nostri analisti:**

A seguito di una valutazione globale del progetto, ci esprimiamo favorevolmente.

**Scheda tecnica**

Nome del Titolare di progetto: [●]
Codice Fiscale e P.IVA [●]
REA: [●]
Capitale sociale: [●]
Indirizzo: [●]
Anno di costituzione: [●]
Settore di attività: [●]
Legale rappresentante: [●]
<b>Valutazione del Progetto:</b> trattasi di acquisto al [●] del valore di mercato allo stato di fatto.
<b>Valutazione di redditività del Progetto:</b> La redditività dell'operazione è molto buona in quanto

si tratta di acquisto e ristrutturazione di un immobile sito in una zona strategica con collegamenti stradali e servizi di primaria necessità.

**Valutazione del Titolare di Progetto:** La valutazione del Titolare di Progetto, circa la competenza e l'affidabilità degli Amministratori, si è conclusa con esito positivo.

## **Condizioni Generali di Finanziamento**

### **ALLEGATO 3**

#### **PIANO DI AMMORTAMENTO**

[●]