

FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

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

Aviso de riesgo

Invertir en este proyecto de financiación participativa entraña riesgos, incluido el de pérdida parcial o total del dinero invertido. Su inversión no está cubierta por los sistemas de garantía de depósitos establecidos de conformidad con la Directiva 2014/49/UE del Parlamento Europeo y del Consejo (*). Su inversión no está cubierta por los sistemas de indemnización de los inversores establecidos de conformidad con la Directiva 97/9/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (**).

Es posible que no obtenga rendimiento alguno de su inversión.

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

Es posible que no pueda vender los instrumentos de inversión cuando lo desee. Aun cuando pueda venderlos, podría sufrir pérdidas.

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

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

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

Los inversores no experimentados se benefician de un periodo de reflexión durante el cual pueden, en cualquier momento, revocar en todo momento su oferta de inversión o de expresión de interés en la oferta de financiación participativa sin necesidad de justificar su decisión y sin incurrir en una sanción. El periodo de reflexión empieza en el momento en el que el inversor no experimentado potencial realiza una oferta de inversión o expresa su interés y expira transcurridos cuatro días naturales desde esa fecha.

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

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

Resumen de la operación

Identificador de la oferta (Código LEI de la Sociedad promotora)	959800AUA0NRZJDEX79
Promotor	VIVZ COMERCIALIZADORA S.L.
Nombre del Proyecto	Alicante Proyecto Essence
Identificador del Proyecto	959800AUA0NRZJDEX79000447
Tipo de oferta e instrumento	Proyecto de Equity: Entrada de los inversores de Urbanitae via Ampliación de Capital
Importe objetivo	2.000.000 €
Plazo límite	20 de marzo

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

Información del Promotor:

Información del promotor

Denominación social	VIVIZ COMERCIALIZADORA S.L.
Número de identificación fiscal	B-98603129
Domicilio social	Plaza Concordia, 4, Planta 1, 46900 Torrent, Valencia
Organización social. Órgano de administración	Administrador <u>Unico</u> : MARTINEZ <u>MARTINEZ</u> JUAN CARLOS
Domicilio social órgano de administración	Plaza Concordia, 4, Planta 1, 46900 Torrent, Valencia
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 27 de febrero de 2023, ante el notario Juan Pablo Sánchez Eguinoa,, bajo el número 411 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 6831.
Número de empleados	12 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	2
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.): VIVIZ COMERCIALIZADORA, S.L.: 3.191 €
Dirección del dominio de internet	https://viviz.es/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación 2024

Activo No Corriente	790.973,36 €	Patrimonio neto	67.920,00 €
Activo Corriente	274.205,84 €	Pasivo no corriente	515.017,54 €
Existencias	- €	Pasivo corriente	482.241,23 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	191.839,28 €	Deudas a corto plazo	41.302,41 €
Inversiones financieras a corto plazo	25.000,00 €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	440.938.82 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	57.366,56 €		
TOTAL ACTIVO	1.065.179,20 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	1.065.179,20 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2024

Ingreso neto de la cifra de negocio	2.151.082,41 €
Aprovisionamientos	-18.83 €
Otros gastos de explotación	-1.153.263,60 €
Otros Resultados	- 62.960,44 €
Resultado de explotación	200.517,01 €
Gastos financieros	-98.099,03 €
Resultado antes de impuestos	102.427,44 €

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.

Información de la PropCo:

Información de la <u>Propco</u>	
Denominación social	GIRMARSA ALFAS S.L.
Número de identificación fiscal	B - 75832477
Domicilio social	Calle Constitución 15, 46600, Alzira
Organización social. Órgano de administración	Administrador Único : Vicente <u>Girbes Barcelo</u>
Domicilio social órgano de administración	Calle Constitución 15, 46600, Alzira
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 28 de enero de 2026, ante el notario JOSE JUAN LLOBREGAT VAYA,, bajo el número 158 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 4110.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.) GIRMARSA ALFAS , S.L.: 3.000 €
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación			
Activo No Corriente	- €	Patrimonio neto	356.007,60 €
Activo Corriente	653.661.56 €	Pasivo no corriente	- €
Existencias	510.122,66 €	Pasivo corriente	297.653.96 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.076,90 €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	283.278.96 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	104.423,86 €	Otros acreedores	14.375,00 €
TOTAL ACTIVO	653.661.56 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	653.661.56 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	
Ingresos	410.122,66 €
Gastos de explotación	399.062,40 €
Resultado de explotación	11.060,80 €
Impuesto de sociedades	39,14 €
Resultado neto	- 117.40 €

Información de la Sociedad vehículo:

Denominación social	EMERITA OPPORTUNITIES 3, S.L.
Número de identificación fiscal	B-2397870
Domicilio social	Calle Diego de León 25 – Bajo B, 28006, Madrid
Organización social. Órgano de administración	Administrador único: SERVUS ATL DELTA, S.L.P. y D. Álvaro José Pavía Cervera como representante persona física
Domicilio social órgano de administración	Calle Diego de León 25 – Bajo B, 28006, Madrid
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 29 de octubre de 2025, ante el notario Pablo de la Esperanza Rodríguez,, bajo el número 5608 de su orden de protocolo, siendo su actividad entre otros el CNAE número 4110.
Número de empleados	0 empleados
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	0
Estructura del Capital Social	Sociedad limitada (S.L.): EMERITA OPPORTUNITIES 3, S.L.: 3.000 €
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Balance de situación			
Activo No Corriente	- €	Patrimonio neto	3.000,00 €
Activo Corriente	3.000,00 €	Pasivo no corriente	- €
Existencias	- €	Pasivo corriente	- €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000,00 €	Otros acreedores	3.000,00 €
TOTAL ACTIVO	3.000,00 €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000,00 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	
Ingresos	- €
Gastos de explotación	- €
Resultado de explotación	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

Proyecto Essence plantea la compra de dos parcelas libre de cargas para el desarrollo de 123 viviendas en 13.000 metros cuadrados. El proyecto cuenta con licencia aprobada. La promoción se compone de 123 viviendas distribuidas en 9 bloques plurifamiliares, con principalmente viviendas de 2 dormitorios y algunas opciones de 1 y 3 dormitorios. La mayoría de las viviendas disponen de jardín privado o solárium. Las zonas comunes incluyen piscina, áreas verdes y zona infantil. Algunas viviendas cuentan con la opción de incorporar una piscina privada o un jacuzzi en el jardín o en el solárium.

En cuanto a su emplazamiento, el suelo se ubica en el municipio de Alfaz del Pi, por encima de la AP-7, a 7 km de Benidorm y a 50 km al noreste de Alicante, el activo se sitúa en un entorno natural privilegiado, a 5 km de la playa y del Parque Natural de Serra Gelada y a 2 km del centro urbano, próximo a zonas verdes, instalaciones deportivas y de ocio, rutas de senderismo y ciclismo, supermercados y colegios, y con buenas conexiones por carretera tanto a municipios cercanos como al aeropuerto de Alicante.

Alfaz del Pi presenta una evolución demográfica estable en los últimos años, con una base residencial consolidada y un fuerte peso de población extranjera (51%), principalmente procedente del Reino Unido, seguida de Rumanía, Alemania, Rusia, Italia y Francia. El municipio destaca por una renta per cápita elevada dentro de la Marina Baixa, por encima de Benidorm y Altea, con una economía basada principalmente en el turismo.

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

(a)	Importe mínimo de capital que se ha de captar para cada oferta de financiación participativa			
	2.000.000 euros			
	Número de ofertas (públicas o privadas) completadas por el promotor del proyecto o el proveedor de servicios de financiación participativa para el proyecto de que se trate			
	Tipo de oferta e instrumentos ofertados	Fecha de consecución	Cantidad [captada/tomada en préstamo] y cantidad objetivo (incluyendo, en caso de divisas distintas del euro, el equivalente en euros y la fecha del tipo de conversión)	Otra información relevante, si la hay
	Ninguna	No aplica	No aplica	No aplica
(b)	Plazo para alcanzar el objetivo del capital que se ha de captar			
	20 de marzo			
(c)	Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de captación capital			
	En caso de no alcanzar 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.			
(d)	Importe máximo de la oferta, si difiere del importe mínimo de capital que se menciona en la letra a)			
	No difiere.			
(e)	Importe de los recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de financiación participativa			

	El importe del capital correspondiente al promotor y sus inversores tras la entrada de la financiación participativa será equivalente a 875.000 €.
(f)	<p>Modificaciones de la composición del capital del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa</p> <p>La PropCo ejecutará una ampliación de capital dando entrada (i) a los usuarios de la plataforma en función de su aportación comprometida, asignándoles un % del capital social; y (ii) al promotor.</p>

Parte C: Factores de riesgo

<p>Exposición de los principales riesgos</p> <p>Tipo 1 – Riesgo del proyecto</p> <p>Dentro de los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del proyecto son, sin estar limitados, a: (i) aspectos legales propios de la transacción y/o firma del contrato de préstamo, de licencias a nivel administrativo (ii) el suceso de escenarios adversos con impacto negativo, como el aumento de los costes asociados o la disminución de la renta a percibir.</p> <p>Tipo 2 – Riesgo del sector</p> <p>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.</p> <p>Tipo 3 – Riesgo de incumplimiento</p> <p>El riesgo de que el promotor del proyecto pueda ser sometido a concurso de acreedores y otros sucesos que afecten al proyecto o al promotor del proyecto que resulten en la pérdida de la inversión para los inversores.</p> <p>Dichos riesgos pueden estar causados por una variedad de factores, incluyendo, sin limitación: cambio (grave) en las circunstancias macroeconómicas, mala gestión, fraude, que la financiación no encaje con el objeto social, fracaso en la captación de la financiación o falta de liquidez.</p> <p>Tipo 4 – Riesgo de rendimiento inferior al esperado, de que se retrasen o de que no se produzcan</p> <p>El riesgo de que el rendimiento sea inferior al esperado se retrase o que el proyecto incumpla el pago de capital o de intereses.</p> <p>Tipo 5 – Riesgo de fallo en la plataforma</p> <p>El riesgo de que la plataforma de financiación participativa no pueda prestar sus servicios, de manera temporal o permanente.</p> <p>Tipo 6 – Riesgo de iliquidez de la inversión</p> <p>Los inversores no tendrán capacidad para obtener liquidez de su inversión hasta la finalización del proyecto.</p> <p>Tipo 7 – Otros riesgos</p> <p>Riesgos que están, entre otros, fuera del control del promotor del proyecto, como riesgos políticos o regulatorios.</p>
--

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

(a)	<p>Importe total y tipo de valores negociables que se van a ofrecer</p> <p>(a) Nombre del emisor: EMERITA OPPORTUNITIES 3, S.L.</p> <p>(b) Descripción: ampliación de capital para la compra de dos suelos y el desarrollo de 123 viviendas en Alfaz de Pi, Alicante</p> <p>(c) Importe capital: 2.000.000 euros.</p> <p>(d) Devolución del capital después del repago de las obligaciones contraídas por la sociedad.</p>
(b)	Precio de suscripción

	El importe de los valores negociables asciende a 2.000.000 €, con una participación mínima de 500 € por inversor.
(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 que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma. Se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I).
(e)	Custodia y entrega a los inversores de los valores negociables 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 (si aplica): No aplica
(g)	Información relativa al compromiso firme de recompra de los valores negociables Descripción del acuerdo de recompra No está previsto, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Accionistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto. Periodo de tiempo para la recompra No aplica
(h)	Tipo de interés e información del vencimiento No aplica Tipo de interés nominal No aplica Fecha desde la que el interés es pagadero: No aplica Fechas de pago de intereses: No aplica Fecha de vencimiento (incluyendo amortizaciones intermedias, cuando sea aplicable): No aplica Rendimiento aplicable: No aplica

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

(a)	¿Existe una entidad instrumental interpuesta entre el promotor del proyecto y el inversor? Sí
(b)	Datos de contacto de la entidad instrumental

Web: https://www.ajptaxlegal.com/
Email: inversores@ajptaxlegal.com

Parte F: Derechos del inversor

(a)	Derechos principales inherentes a los valores negociables Breve descripción de los principales derechos implícitos en los instrumentos, agrupado por grupos, como: <ul style="list-style-type: none"> (a) derechos a dividendos: Sí (b) derechos a voto: Los inversores tendrán derecho a voto para aprobar un cambio sustancial en las condiciones del proyecto (c) derechos de acceso a la información: Sí (d) derechos de adquisición preferente en ofertas para suscribir instrumentos de la misma clase: No (e) derecho a participar en los beneficios del emisor: Sí (f) derecho a participar en el excedente en caso de liquidación: Sí (g) derechos de reembolso: No (h) derechos de conversión: No (i) 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 Vehículo.
(b) y (c)	Restricciones a las que están sujetos los valores negociables 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 suponiendo que se suscriban todos los valores negociables. El acceso a la distribución del capital y derechos de voto después de la ampliación de capital, estarán disponibles en el área privada de cada uno de los usuarios que hubieran suscrito la campaña de financiación. Los derechos de votos se mantendrán después de la ampliación.

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

Proyecto de Equity. No aplica este apartado.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

(a)	Las tarifas y los costes soportados por el inversor en relación con las inversiones (incluyendo los costes administrativos que resulten de la venta de instrumentos admitidos para la financiación participativa) 0€
(b)	Dónde y cómo obtener de forma gratuita información complementaria sobre el proyecto de financiación participativa, el promotor del proyecto y, cuando sea aplicable, la entidad instrumental

	En la página web de la Plataforma. Dentro del proyecto publicado en cuestión, en la sección de documentación
(c)	<p>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</p> <p>En caso de una reclamación sobre la inversión, puede dirigirse por correo electrónico a contacto@urbanitae.com.</p>

ANEXO