

INVESTMENT FUNDAMENTALS FACT SHEET

This equity financing offer has not been verified or approved by the Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) or by the European Securities and Markets Authority (ESMA).

The suitability of your experience and expertise has not necessarily been assessed before you were granted access to this investment. By making this investment, you fully assume the risk involved, including the risk of partial or total loss of the money invested.

Risk warning

Investing in this crowdfunding project involves risks, including the risk of partial or total loss of the money invested. Your investment is not covered by deposit guarantee schemes established in accordance with Directive 2014/49/EU of the European Parliament and of the Council (*). Your investment is not covered by investor compensation schemes established in accordance with Directive 97/9/EC of the European Parliament and of the Council (**).

You may not get any return on your investment.

It is not a savings product and we recommend not investing more than 10% of your net worth in equity financing projects.

You may not be able to sell the investment instruments when you want to. Even if you are able to sell them, you may suffer a loss.

(*) Directive 2014/49/EU of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on deposit guarantee schemes (OJ L 173, 12.6.2014, p. 149).

(**) Directive 97/9/EC of the European Parliament and of the Council of 3 March 1997 on investor compensation schemes (OJ L 84, 26.3.1997, p. 22).

Pre-contractual cooling-off period for inexperienced investors

Non-experienced investors benefit from a cooling-off period during which they may, at any time, revoke their investment offer or expression of interest in the equity financing offer without having to justify their decision and without incurring a penalty. The cooling-off period begins at the time the potential non-experienced investor makes an investment offer or expresses interest and expires after four calendar days from that date.

Investors may exercise the right to revoke their investment by sending an email to contacto@urbanitae.com within 4 calendar days of making their investment.

In case of withdrawal by the investor(s), Urbanitae reserves the right to close the project or to complete the initial investment target with new investors.

Resumen de la operación

Identificador de la oferta (Código LEI de la Sociedad promotora)	9598007UJ6PZBRCWZC97
Developer	CHURUN INVEST, SL
Name of the Project	Gerona Proyecto Playa de Aro
Identifier of the Project	9598007UJ6PZBRCWZC97000470
Type of offer and instrument	Proyecto de Equity: Entrada de los inversores de Urbanitae via Ampliación de Capital
Target amount	978.000 €
Deadline	05 de mayo

Part A: Information on the project sponsor and the crowdfunding project

Developer company:

Información del promotor	
Denominación social	NETSAJ INVESTMENTS 5786, S.L.
Número de identificación fiscal	B-26.867.168
Domicilio social	Calle Lleo XII nº7, Barcelona – 08022
Organización social. Órgano de administración	Administrador único: Asher Uriel Benguigui Azulay
Domicilio social órgano de administración	Calle Plantada 20, Barcelona, Barcelona
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 27 de febrero de 2026, ante el notario Don A. Marqueño Ellacuría, bajo el número 336 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.) Capital social a fecha 22 de abril de 2026: 3.000€ de capital social
Dirección del dominio de internet	-

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA.			
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	- €	Deudas a corto plazo	- €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000,00€		3.000,00€
TOTAL ACTIVO	- €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000,00€

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA.	
Variaciones de existencias	- €
Gastos de explotación	- €
Resultado de explotación	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

The project sponsor declares that, to the best of its knowledge, no information has been omitted and the information is not materially misleading or inaccurate. The Project Sponsor is responsible for the preparation of this Key Investment Data Sheet.

Vehicle company:

Información del promotor	
Denominación social	EMERITA OPPORTUNITIES 10, SL
Número de identificación fiscal	B-23.973.084
Domicilio social	Calle Diego de León 25 – Bajo B (Madrid). España
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 (Madrid). España
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución del día 20 de octubre de 2025, ante el notario Don Pablo Matías de la Esperanza Rodríguez, bajo el número 5.820 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.) Capital social a fecha 22 de abril de 2026: 3.000€ de capital social
Dirección del dominio de internet	/

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA.			
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	- €	Deudas a corto plazo	- €
Inversiones financieras a corto plazo	- €	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	3.000,00 €		3.000,00 €
TOTAL ACTIVO	- €	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.000,00 €

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA.	
Variaciones de existencias	- €
Gastos de explotación	- €
Resultado de explotación	- €
Impuesto de sociedades	- €
Resultado neto	- €

We are pleased to present a new residential development project. This project involves the acquisition of a plot of land for the subsequent construction of 24 multi-family apartments, each with a parking space and storage unit.

The Playa de Aro project is located on the Costa Brava at Avenida de París 60, in the municipality of Playa de Aro, Girona..

Part B: Main features of the equity financing process and conditions for raising capital

(a)	<p>Minimum amount of capital to be raised for each equity offering</p> <p>978.000 euros</p> <p>Number of offers (public or private) completed by the project promoter or crowdfunding service provider for the project in question.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type of offer and instruments offered</th> <th>Date of achievement</th> <th>Amount [borrowed/borrowed] and target amount (including, in the case of currencies other than the euro, the euro equivalent and the date of the conversion rate)</th> <th>Other relevant information, if any</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>None</td> <td>Not applicable</td> <td>Not applicable</td> <td>Not applicable</td> </tr> </tbody> </table>	Type of offer and instruments offered	Date of achievement	Amount [borrowed/borrowed] and target amount (including, in the case of currencies other than the euro, the euro equivalent and the date of the conversion rate)	Other relevant information, if any	None	Not applicable	Not applicable	Not applicable
Type of offer and instruments offered	Date of achievement	Amount [borrowed/borrowed] and target amount (including, in the case of currencies other than the euro, the euro equivalent and the date of the conversion rate)	Other relevant information, if any						
None	Not applicable	Not applicable	Not applicable						
(b)	<p>Time to reach the target amount of capital to be raised</p> <p>May 05th, 2026</p>								
(c)	<p>Information on the consequences if the capital raising target is not achieved within the time limit</p> <p>In the event that the target amount of funds raised is not reached, investors will be refunded their committed contribution within a maximum period of 5 business days from the date of default, at no cost to the investors.</p>								
(d)	<p>Maximum amount of the offer, if different from the minimum amount of capital mentioned in letter a) above</p> <p>No different</p>								
(e)	<p>Amount of equity committed by the project promoter in the equity financing project.</p> <p>The amount of capital corresponding to the manager and the investors after the entry of the equity financing will be equivalent to 725,000</p>								
(f)	<p>Changes in the composition of the project promoter's equity related to the equity financing offering</p>								

	The promoter will carry out a capital increase, giving entry to the users of the platform according to their committed contribution, assigning them a % of the share capital.
--	---

Part C: Risk factors

Exposure of the main risks

Type 1 - Project risk

Among the project risks that may cause the failure of the project are but are not limited to: (i) legal aspects specific to the transaction and/or signing of the loan agreement, licensing at the administrative level (ii) the occurrence of adverse scenarios with negative impact, such as an increase in the associated costs or a decrease in the income to be received.

Type 2 - Sector risk

Risks inherent to the specific sector. Such risks may be caused, for example, by a change in macroeconomic circumstances, a reduction in demand in the real estate sector.

Type 3 - Non-compliance risk

The risk that the project promoter may be subject to bankruptcy proceedings and other events affecting the project or the project promoter that result in the loss of the investment for the investors.

Such risks may be caused by a variety of factors, including, without limitation: (serious) change in macroeconomic circumstances, mismanagement, fraud, financing that does not fit the corporate purpose, failure to raise financing or lack of liquidity.

Type 4 - Risk of underperformance, delayed or no performance

The risk of underperformance is delayed or the project defaults on principal or interest payments.

Type 5 - Risk of platform failure

The risk that the crowdfunding platform may not be able to provide its services, temporarily or permanently.

Type 6 - Investment illiquidity risk

Investors will not be able to obtain liquidity from their investment until the completion of the project.

Type 7 - Other risks

Risks that are, among others, beyond the control of the project developer, such as political or regulatory risks.

Part D: Information relating to the offer of marketable securities and instruments admitted for participatory financing.

(a)	Total amount and type of marketable securities to be offered (a) Name of issuer: EMERITA OPPORTUNITIES 10, S.L. (b) Description: capital increase for the development of 24 multifamily homes in Playa de Aro. (c) Capital amount: 978,000 euros (d) Return of capital after repayment of the obligations contracted by the company.
(b)	Subscription price The amount of marketable securities amounts to €978,000
(c)	Whether to accept the over-demand for subscriptions and how to allocate it No overdemand will be accepted
(d)	Subscription and payment conditions

	Access to the subscription and payment conditions can be consulted in the investment contract available in the project documentation section published on the platform. It will be available in the investment contract (Annex I).
(e)	<p>Custody and delivery of marketable securities to investors</p> <p>Custody and delivery services to investors will be through LEMON WAY, registered in the Register of Payment Institutions of the Bank of Spain (BdE), under the heading "Community Payment Institutions operating in Spain without establishment (art. 25 of Directive 2007/64/EC and art. 11 of Law 16/2009) and MANGOPAY, as an entity authorized by the Financial Sector Supervisory Commission, in accordance with Directives 2009/110/EC and 2015/2366/EU.</p>
(f)	<p>Information regarding the collateral or security interest securing the investment (if applicable):</p> <p>Not applicable</p>
(g)	<p>Information regarding the firm commitment to repurchase the marketable securities</p> <p>Description of the repurchase agreement</p> <p>It is not foreseen that, should a decision on this matter be necessary, it will be submitted to a Shareholders' Meeting at which all investors will have the right to vote.</p> <p>Time period for repurchase</p> <p>Not applicable</p>
(h)	<p>Interest rate and maturity information</p> <p>Not applicable</p> <p>Nominal interest rate</p> <p>Not applicable</p> <p>Date from which interest is payable:</p> <p>Not applicable</p> <p>Interest payment dates:</p> <p>Not applicable</p> <p>Maturity date (including interim amortizations, when applicable):</p> <p>Not applicable</p> <p>Applicable performance:</p> <p>Not applicable</p>

Part E: Information on the instrumentality

(a)	<p>Is there an instrumental entity interposed between the project developer and the investor?</p> <p>Yes</p>
(b)	<p>Contact details of the instrumental entity manager</p> <p>Web https://shevat.eu/</p> <p>Email: info@shevat.eu</p>

Part F: Investor Rights

(a)	<p>Principal rights inherent to marketable securities</p> <p>Brief description of the main rights implicit in the instruments, grouped by groups, such as:</p> <p>(a) dividend rights: Yes</p> <p>(b) Voting rights: Investors will have the right to vote to approve a material change in the terms of the project.</p> <p>(c) access to information rights: Yes</p> <p>(d) preemptive acquisition rights in offers to subscribe for instruments of the same class: No</p> <p>(e) right to participate in the issuer's profits: Yes</p> <p>(f) right to participate in the surplus in the event of liquidation: Yes</p> <p>(g) reimbursement rights: No</p> <p>(h) conversion rights: No</p> <p>(i) clauses granting a joint right of exit in the event of an operational event: Not applicable</p> <p>Within the documentation associated with the project, the investor will have access to the Vehicle Company's Bylaws.</p>
(b) y (c)	<p>Restrictions to which marketable securities are subject and description of any trading restrictions</p> <p>Access to the restrictions to which the marketable securities are subject and description of any restrictions may be consulted in the investment contract available in the documentation section of the project published on the platform. See Annex I.</p>
(d)	<p>Investor's ability to dispose of the investment</p> <p>Not possible through the Platform</p>
(e)	<p>For equity instruments, the distribution of capital and voting rights before and after the capital increase resulting from the offering assuming that all marketable securities are subscribed.</p> <p>Access to the capital distribution and voting rights after the capital increase will be available in the private area of each of the users who have subscribed to the financing campaign. Voting rights will be maintained after the capital increase.</p>

Part G: Loan-related communications

Equity Project. This section does not apply.

Part H: Fees, information and remedies

(a)	<p>Fees and costs borne by the investor in connection with investments (including administrative costs resulting from the sale of instruments eligible for equity financing)</p> <p>0 €</p>
(b)	<p>Where and how to obtain free additional information about the crowdfunding project, the project promoter and, where applicable, the instrumental entity.</p> <p>On the Platform's website. Within the published project in question, in the documentation section.</p>
(c)	<p>How and to whom the investor can address a complaint about the investment or about the conduct of the project promoter or the equity financing service provider</p> <p>In case of a complaint about the investment, you can contact us by e-mail at contacto@urbanitae.com.</p>

ANNEX

[This contract version in English is provided for informational purposes. In case of contradiction, the Spanish version shall prevail.]

INVESTMENT AGREEMENT

ON THE ONE HAND

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., a Spanish company, with Tax ID No. B-88.393.962 and registered office at Calle Castelló 23, 1º, 28001, Madrid, (hereinafter, the “Platform”);

ON THE OTHER HAND

The user registered on the Platform’s website, in the capacity of investor (hereinafter, the “Investor”);

ON THE OTHER HAND

NETSAJ INVESTMENTS 5786, S.L., a Spanish company, with Tax ID No. B-26.867.168 and registered office at Calle Lleo XIII, No. 7, Door 2, 08022, registered on the Platform’s website, (hereinafter, the “Propco”).

AND, ON THE OTHER HAND

EMERITA OPPORTUNITIE 10, S.L., a Spanish company, with Tax ID No. B-23.973.084 and located at Calle Diego de León 25, Bajo B, Madrid 28006, registered on the Platform’s website, (hereinafter, the “**Special Purpose Vehicle**”).

Propco and the Special Purpose Vehicle, together with the Platform and the Investor, shall be referred to as the “**Parties**.”

The Parties acknowledge that they have sufficient legal capacity to enter into this investment agreement, the purpose of which is the subscription of shares (the “Agreement”), and to that end,

STATE

- I. That the Platform, which is authorized as a provider of participatory financing services by the National Securities Market Commission, file number 2023045268, and authorized under license number 4, is a company that connects a limited number of users, referred to as investors (natural or legal persons), who offer financing in exchange for a monetary return, with users who request financing on their own behalf to be allocated to a real estate-type crowdfunding project, referred to as promoters.
- II. That the Platform is a “*crowdfunding platform*” as defined in Article 2 of Regulation (EU) 2020/1503 of the European Parliament and of the Council of October 7, 2020, on European crowdfunding service providers for businesses, and amending Regulation (EU) 2017/1129 and Directive (EU) 2019/1937 (the “**Regulation (EU) 2020/1503**”).
- III. That Propco is a limited liability company whose corporate purpose includes, among other things: the “*Management and administration of real estate*” (CNAE 6832).
- IV. That, likewise, the Special Purpose Vehicle is a limited liability company whose corporate purpose includes, among others: the “*Management and administration of real estate*” (CNAE 6832).
- V. That the Platform has presented to users registered on its website a project under which the Investor, together with other investors (collectively referred to as **the “Investors”**), will subscribe to a capital increase to be executed through cash contributions to the Special Purpose Vehicle. The objective of said capital increase is (i) the acquisition by the Special Purpose Vehicle of shares as part of a capital increase of the Propco, and (ii) the development of a real estate project consisting of the acquisition of a plot of land for the subsequent development of 24 units in a multi-family building, located at Avenida de París No. 60 in Playa de Aro, Girona, on registered property 23,793 in the Playa de Aro Land Registry, and for which Propco has entered into a purchase option agreement for its acquisition, which is expected to be formalized in a public deed (the “Property”). All of this is based on a forecast of specific economic and timing conditions (the “Project”).
- VI. That the Investor has expressed to the Platform its interest in participating in the Project through its indirect participation in the share capital of the Propco by making a cash contribution (the

“Investment”), assuming the risk and venture of the Project in order to obtain, if applicable, any profits that may be generated.

In accordance with the foregoing, the Parties, in their respective capacities and interests, have agreed to formalize this Agreement, which shall be governed by the following

PROVISIONS

0. PURPOSE

The purpose of this Agreement is to govern: (i) the terms and conditions applicable to the Investment made by the Investor through the Platform in favor of Propco; (ii) the relationships between the Parties; and (iii) the principles of conduct for Propco in relation to the Project.

1. PRE-CONTRACTUAL COOLING-OFF PERIOD

As set forth in Article 22 of Regulation (EU) 2020/1503, if the Investor is deemed a non-professional investor, they shall have a period of four calendar days, starting from the moment the investment offer is made or the expression of interest is submitted on their part, in this Project, during which they may revoke their investment offer or expression of interest in the crowdfunding offer at any time, without having to justify their decision and without incurring any penalty.

To exercise this right, the Investor must send an email to contacto@urbanitae.com within a maximum of four calendar days from the date they submitted their investment offer. In any case, the Platform reserves the right to select, at its discretion, the investors with whom to carry out the Project or to reach the Investment Target (as defined below) with new investors other than the Investor.

2. COMMITTED CONTRIBUTION

The Platform will publish on its website the total aggregate monetary amount necessary for the proper development and execution of the Project (the “**Funding Target**”), so that it may be publicized among potential investors. For the purposes of the Agreement, the Investor’s Committed Contribution shall mean the specific amount that the Investor authorizes and commits, through the Platform, to finance the Project, thereby contributing to achieving the Funding Target.

By signing the Agreement, the Investor undertakes, subject to the Condition Precedent described in clause 18, to deliver funds in the form of monetary capital to Propco, which accepts them (the “**Committed Contribution**”), in the amount set forth in the specific terms and conditions attached to this Agreement as **Annex I** (the “**Specific Terms and Conditions**”) for the purpose of subscribing to the number of shares in the Special Purpose Vehicle (which in turn holds a stake in the Propco) that proportionally correspond to the Investor based on the Funding Target. All shares to be subscribed to shall be of the same series and class and, therefore, shall carry the same rights.

Once the Funding Target is reached within the established timeframe for the Project, the Investor will be informed that their Committed Contribution will be transferred to an account held by the Special Purpose Vehicle. To this end, by entering into this Agreement, the Investor grants, through the Platform, an irrevocable mandate so that, once the Funding Target is reached, the following actions are carried out

- (i) the corresponding transfer to Propco for the purpose of a capital increase.
- (ii) the formalization, in the name and on behalf of the Investor, of the aforementioned capital increase, including the subscription and payment of the number of shares corresponding to them on a pro rata basis of their Committed Contribution to the Funding Target; and
- (iii) the execution of whatever public and private documents may be necessary, convenient, or appropriate for the proper execution, implementation, and documentation of the capital increase, as well as the aforementioned shareholders’ agreement. In connection with this, the Investor agrees to provide any documentation that may be required by the Platform for these purposes. The shareholders’ agreement will not be published on the Platform, given the sensitive and confidential nature of its content, and shall be made available to the Investor for review solely at the Platform’s registered office.

The Financing Objective will be contributed to the Propco and will be used exclusively for the capital increase in the Propco to finance the Project, as well as to cover the expenses provided for in this Agreement, in accordance with the details described in the Project published by the Platform on its website.

3. CO-INVESTMENT

The share capital of the Propco will be held by a third party unrelated to the Platform (the “Co-investor”), who will contribute funds in the form of cash and/or non-cash assets, such as land, to facilitate the development of the Project. In the event that the Co-investor makes non-cash contributions, the valuation thereof must be supported by third-party reports. The Co-investor will hold a majority stake in the Propco.

To govern the relationship between the Co-investor and the Investors, a shareholders’ agreement will be executed to regulate, among other matters, the following, the terms of which must in all cases comply with the provisions of the Agreement:

- Propco’s debt policy.
- Reinforced majority voting rules.
- Regime for the transfer of shares (a period of non-transferability may be established).
- Valuation of transactions with the Co-investor.

4. THE MANAGEMENT BODY OF THE SPECIAL PURPOSE VEHICLE

The management body of the Special Purpose Vehicle shall consist of one (1) sole director appointed for an indefinite term, namely the company SERVUS ATL DELTA, S.L.P., whose individual representative shall be Mr. Álvaro José Pavía Cervera (the “**Management Body of the Special Purpose Vehicle**”).

5. PROJECT DEVELOPMENT AND EXECUTION AND EXPENSE POLICY

Charged to the Financing Objective, the Investor authorizes the Propco to proceed with the acquisition of the Property, as well as to make the necessary payments for the construction and marketing of the Development at the price and subject to the limitations described on the website. If, for any reason, the acquisition of the Property in accordance with the specified terms is not possible, Propco will submit the new conditions to the Investors for approval via the website. It is expressly acknowledged that Propco may incur debt for the purpose of financing the development of the Project.

In addition, the following expenses shall be borne by the Propco and charged to the Financing Objective: (i) expenses related to the Propco’s capital increase; (ii) expenses that the Propco may incur in the development of the Development Project, including, but not limited to: technical and professional fees, construction certifications, purchase of materials, health and safety plans, supplies, insurance, fees, and taxes; etc.; (iii) expenses related to the services necessary for the Propco to comply with its legal, accounting, tax, and census obligations related to the Development; (iv) expenses and taxes arising from the marketing of the Development; (v) administrative fees related to the Development; (vi) commissions paid to relevant intermediaries for the acquisition and/or transfer of the real estate units comprising the Development; (vii) the Platform’s commission as published on its website; (viii) financial expenses and amortization of third-party debt incurred for the development of the Project; and (ix) in general, any other expense necessary for the implementation of the Project, provided it is valued at market conditions.

Excluded are the expenses and taxes arising from the transfer of shares in the Propco that may eventually be agreed upon between Investors, in their capacity as partners, and users registered on the Platform’s website, which shall be paid by the Parties as agreed between the transferor and the transferee.

6. DIVESTITURE

The Parties acknowledge that the Investor has made their Committed Contribution with the understanding that the Propco will proceed with the sale of the Development that is the subject of the Project (the “Divestment”) within a limited timeframe. The Investor authorizes Propco to sell the real estate units comprising the Development at any time during its development, provided that the terms of sale comply with those set forth in the Project and the remaining proceeds are allocated as remuneration for the Investment under the terms set forth in this Agreement.

In the event that, as a result of the real estate market conditions, at the time of the Divestment the sale price of any real estate unit comprising the Development is lower than that provided for in the Project, Propco shall seek authorization from the Investors through the Platform for the new terms of sale. Such authorization shall be deemed granted in accordance with the provisions of Clause 19 (“**General Provisions**”) below.

7. DISTRIBUTIONS

The management of Propco’s cash flow shall be governed by the principle of maximum distribution to the Investors, subject to a minimum operating cash balance necessary for the development of the Project in the amount established in the Specific Terms and Conditions.

All proceeds from the Divestment, net of applicable operating expenses, insurance, and taxes, shall be distributed to the Investors in accordance with the legal formula deemed most efficient at any given time. By way of example only, distributions may take the form of dividend distributions, capital reductions, or liquidation shares (hereinafter, the “Distributions”).

Distributions will be made to Investors in proportion to their share of the share capital and in accordance with the information published by the Platform.

Distributions will be deposited into the payment account held by the Special Purpose Vehicle at the payment institution with which the Platform operates, and any taxes legally required to be withheld will be deducted from such amounts.

If necessary, the Investor agrees to adopt or ensure the adoption of the corresponding resolutions to proceed in accordance with the legislation applicable to Distributions. Distributions in kind shall not be permitted.

Once the dissolution of the Propco has been agreed upon, its liquidation must be carried out as soon as possible. In this regard, the Investors, in their capacity as partners, agree to take all necessary, appropriate, and expedient actions for this purpose.

The Investor acknowledges that extraordinary circumstances not foreseen in the Project (including, but not limited to: a drop in real estate market prices, a decrease in demand, an increase in construction costs, or delays in administrative procedures for obtaining permits or licenses) may cause future Distributions to be delayed or to be less than their Committed Contribution, with the Investors, as shareholders, assuming the risk and uncertainty of the Investment.

8. PRINCIPLES OF OPERATION OF THE PROPCO

Propco undertakes to the Investors that its activities will, in all cases, comply with the provisions of the Project published on the Platform’s website, and in particular, that the Financing Objective will be used exclusively for the purpose set forth in the Project.

Specifically, but not limited to, once the Property has been acquired, Propco must carry out the following actions:

- (i) the execution, development, and marketing of the Development as described in the Project;
- (ii) the overall management of the company acquiring and holding the Property (the Propco) from the signing of this Agreement, including, among others, the following tasks:
 - keeping its accounts up to date;
 - paying the applicable taxes;
 - convening, attending, and participating in the ordinary and extraordinary general meetings held by the company, when requested by the Platform, to address, among other matters, issues affecting the Property; and
 - providing, through the Platform, up-to-date information at all times regarding the management services set forth in this section, as well as any other technical, financial, or business information that the Platform may reasonably request.
- (iii) the sale of the real estate units comprising the Property must be carried out taking into account the medium-term divestment objective and in accordance with the distribution policy set forth in the preceding clause;
- (iv) carry out the necessary tasks to launch and execute the Project, limiting for this purpose the use of funds received as Investment to what is strictly necessary for the development of the Project and ensuring at all times compliance with applicable regulations and the minimization of expenses, in accordance with the Project’s objectives;

- (v) once the estimated period for the sale, as set forth in the Project information published on the Platform's website, has elapsed, it shall actively promote the search for offers aimed at Divestment;
- (vi) the management and marketing contract for the Development must be a contract on market terms, both with respect to fees and financial conditions, as well as in the scope of services provided, compliance with applicable regulations, and the assumption of liability to Propco for breach of its obligations; and
- (vii) Propco must maintain, at all times, the appropriate insurance policies covering all risks inherent in the development and operation of the Project, including, but not limited to, civil liability, multi-risk coverage, and ten-year liability insurance in relation to the real estate assets comprising the Development.

9. OBLIGATIONS TO PROVIDE INFORMATION TO PARTNERS

The Platform undertakes to provide the Investor with information regarding the status of the Project through the Platform's website, without prejudice to any other obligations to inform the partners of the commercial companies that the Propco's administrator must fulfill in accordance with applicable law.

Likewise, the Platform, among its obligations set forth in Article 23.8 of Regulation (EU) 2020/1503, shall immediately inform the Investor of any material change in the information provided to the Investor regarding the Project, whether provided on the Platform's website or in this Agreement.

For these purposes, a substantial change in the information shall be understood to mean any change that, while having no impact on the Project's profitability—provided it does not impair its viability or entail a change detrimental to the Investor—affects the control structure of the companies involved in the Project, including when such modification entails a change in the Financing Objective communicated to the Investor.

To this end, the Platform reserves the right to make, on behalf of the Investor, any structural changes to the Project that are necessary to optimize it, and must report any changes in the space created for each Investor of the Project on the Platform's website, providing a Project monitoring document explaining how the transaction will ultimately be structured

10. RELATIONSHIPS AMONG INVESTORS

In the event of any conflict between the provisions of this Agreement and the Bylaws, the provisions of this Agreement shall prevail in all cases between the Parties.

The Parties irrevocably undertake to adopt, once the condition precedent set forth in clause 18 has been fulfilled, all corporate resolutions of the General Meeting or the governing body necessary to implement any of the agreements established in the Agreement and, to that end, to convene, notify, and carry out all necessary actions so that said bodies may validly meet via telematic means through the Platform's website to adopt resolutions, as well as all subsequent acts that may be necessary or advisable for the full effectiveness of the resolutions adopted by them.

11. PROPCO'S MANAGEMENT BODY. COMPOSITION AND FUNCTIONS

The management body of the Propco shall consist of one (1) sole director, namely Asher Uriel Benguigui Azulay (the "**Propco Management Body**").

The Parties agree that the Propco Management Body, unless prior written consent is obtained from the Investors (in the manner set forth in Clause 19 ("**General Provisions**"), shall under no circumstances adopt any of the following decisions: (i) granting powers to act on behalf of and in the name of the Propco that do not relate to the proper execution and marketing of the Development; (ii) making payments or conducting transactions with an entity related to the Propco's Management Body, except for those arising from the provisions of the service agreements set forth in the Project, in the Propco's articles **of association** (the "**Propco Articles of Association**"), or in this Agreement; and (iii) approve expenses or acquisitions of equity interests not provided for in this Agreement.

12. PROPCO GENERAL MEETING

The General Meeting of Propco shareholders shall be governed by the provisions of the Propco Articles of Association, in accordance with the requirements of applicable regulations. The Parties shall ensure that the

statutory provisions regarding the minimum quorum for the holding and adoption of resolutions comply with legal requirements.

The Parties agree that attendance at and voting in the Propco General Meeting may be conducted electronically (through acceptance of the voting mechanism that the Platform's website will make available to Investors). Thus, electronic signature constitutes the granting of a specific power of attorney in favor of the governing body or any other representative included for that purpose in the proxy document, who shall be duly represented at the corresponding General Meeting and shall exercise the voting rights of the relevant shareholder in the manner indicated by the shareholder or, in the absence of instructions, in the manner deemed appropriate, without prejudice to the voting syndicate agreement set forth below.

The Investors undertake to Propco and to each other to vote in favor of any proposal for the sale of the real estate units comprising the Development that is proposed by Propco and the Special Purpose Vehicle to the General Meetings of Propco and the Special Purpose Vehicle, provided that such sale results in a sale price equal to or greater than the "base" established in the Project published on the Platform's website.

13. TRANSFER OF SHARES

The transfer of Propco's shares shall be governed by the provisions of Propco's Articles of Association, drafted in accordance with applicable law.

14. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES REGARDING PROPCO AND THE SPECIAL PURPOSE VEHICLE

The representative of the Special Purpose Vehicle declares that it is a Spanish company, validly incorporated and existing under Spanish law, established for an indefinite term as of October 20, 2025. The representative of the Special Purpose Vehicle declares that the company is registered in the Madrid Commercial Registry.

The representative of the Propco declares that the Propco is a Spanish corporation, validly incorporated and in existence under Spanish law, established for an indefinite term on February 27, 2026. The representative of the Propco declares that the corporation is registered with the Barcelona Commercial Registry.

Propco hereby declares, for all intents and purposes under this Agreement, that no prior real estate development projects have been carried out through this company, and that it is therefore a company established solely for the purpose of developing the Project. Additionally, the Propco declares that under no circumstances will expenses, costs, or damages arising from activities other than the execution of the Project—which includes the execution and marketing of the Development—be borne by the Financing Objective.

15. INFORMATION REGARDING PAYMENTS AND RISKS ASSOCIATED WITH THE TRANSACTION

All payment transactions that may arise from the activities and operations under this Agreement shall be processed through a payment institution, with each Party opening a payment account for this purpose, all in accordance with the terms and conditions specified by the Platform on its website.

The Investor declares that they have read and understood the risks associated with the transaction and the investment described on the Platform's website and, in particular, declares that they are aware of the risk of total or partial loss of the capital invested as an Investment, the risk of failing to obtain the expected financial return, as well as the risk of a lack of liquidity to recover the investment, resulting from the restrictions on free transferability inherent in the legal regime governing limited liability companies, the risk of dilution of the stake in Propco's share capital, the risk of not receiving dividends, and the risk of being unable to influence the management of the company.

16. FEES

The following fees shall be payable to the Platform and borne by the Propco:

- **Project Fee:** Once the capital increase has been formalized, the Propco must pay the Platform the project fee indicated in the Specific Terms and Conditions, calculated based on the Committed Investments, plus any applicable Value Added Tax.
- **Any other fees or expenses chargeable** to the Propco by the Platform or any debt collection agency contracted by the Platform in connection with the Investment, such as, but not limited to,

investigation costs, debt collection agency fees, as well as any other expenses incurred in obtaining reports necessary for its approval, claims, investigation of assets or encumbrances, collection management, registry inquiries, obtaining notarial certificates, and formal notices via notary, mail, telegram, certified fax, or similar means, as well as any other justifiable external expense incurred until the settlement of any overdue debt.

- **Taxes:** Taxes arising from the execution and performance of this Agreement shall be paid in accordance with the law.

17. NOTIFICATIONS

The Parties consent to the execution of this Agreement electronically and to the transmission of any notifications to the email address contacto@urbanitae.com, via this channel; therefore, the provisions of Law 34/2002 of July 11 on information society services and electronic commerce and Law 22/2007 of July 11 on the distance marketing of financial services intended for consumers shall apply.

It is Propco's responsibility to reliably communicate any changes to the contact information provided, and until such changes are properly communicated to the Platform, the currently available information shall be valid for the purpose of delivering any notice related to this Agreement.

Our entity is a member of Confianza Online (a non-profit association), registered in the National Registry of Associations, Group 1, Section 1, national number 594400, Tax ID G85804011, Carrera de San Jerónimo, 18, 4th Floor, Apartment 1, 28014 Madrid (Spain). For more information: www.confianzaonline.es. Furthermore, we inform you that, as a member organization and in accordance with its Code, Confianza Online will be competent to resolve any disputes regarding digital advertising and data protection related to this field through alternative dispute resolution. (<https://www.confianzaonline.es/como-reclamar>).

18. TERM OF THE AGREEMENT AND CONDITION PRECEDENT

This Agreement shall enter into force for all Parties on the date of its acceptance and execution via the Platform.

Notwithstanding the foregoing, the effectiveness of this Agreement is subject to the fulfillment of the condition precedent, consisting of the mandatory achievement of the Project's Funding Goal within the timeframe established on the Platform (the "**Condition Precedent**"). At that time, the Platform shall inform each of the Parties, for this purpose, of their Committed Contribution and the percentage it represents of the total share capital of the Propco. If the Funding Target is not reached, the Agreement shall be automatically terminated and shall have no legal effect, and the Investor shall not be entitled to claim any compensation or indemnification from the Platform by virtue of such termination. Consequently, the Platform shall be released from all obligations under the Agreement.

19. COMPLAINTS

The Platform has a Customer Protection Policy that details the procedures for the Investor to file complaints and claims, as well as the procedures for resolving them. The contact information for the Platform's Customer Service Department, through which complaints and claims will be resolved, is as follows:

- Head of Customer Service: Ms. Rocío Ábalo Nogueira
- Email: sac.urbanitae@afincompliance.es
- Customer Service Phone Number: +34 91 791 44 28
- Mailing Address: C/Marqués de Villamejor, 5, 28006, Madrid

The Platform is obligated to address and resolve complaints and claims submitted by the Investor through any means to this service within two months of their submission. Upon expiration of this period, the Investor may contact the Complaints Service of the National Securities Market Commission.

20. DETAILS OF THE SIGNATORIES

In compliance with the provisions of Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of April 27, 2016, on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data (the "GDPR"), the signatories to this Agreement are hereby informed that both the data collected in this Agreement and any other data they may provide in the future will be included in a personal data file under the responsibility of each of the Parties, for the purpose of managing

the maintenance, compliance, development, control, and execution of the provisions of this Agreement. Likewise, the signatories to this Agreement may exercise, at any time, their rights of access, rectification, erasure (where possible), and objection, via email, telephone, or in writing to the contact information of each Party listed in Clause 17 above.

21. GENERAL PROVISIONS

The Platform shall notify the other Parties of any amendments to the Agreement that may arise as a result of changes in applicable regulations or for any other objective reason, or that the Platform otherwise deems appropriate or advisable. Such amendments shall be deemed accepted if the Parties do not express their objection in writing within 15 calendar days. Any other amendment to the Agreement requires the express consent of all Parties.

This same procedure shall apply in the event that the Investor's consent must be obtained.

The expenses and taxes arising from the execution and performance of the Agreement and the transactions contemplated therein shall be borne by the Propco.

The Platform, the Propco, and the Investors may not assign the rights and obligations arising from the Agreement, unless otherwise provided in this document.

For any matters not provided for in this Agreement, the provisions of the General Terms and Conditions available on the website www.urbanitae.com shall apply, which the user has declared to know and understand and accepts in their entirety.

The Parties consent to the execution of the Agreement electronically and to the sending of any notifications to the email address contacto@urbanitae.com, all in accordance with applicable regulations.

22. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Contract and the agreement it constitutes shall be governed by the laws of Spain. The Parties expressly submit to the Courts and Tribunals of Madrid for all matters that may arise from the validity, interpretation, or performance of this Contract.

ANNEX I

SPECIFIC TERMS

We present a new real estate development project consisting of the construction of a residential complex on a plot **located at Avenida de París No. 60**, in the municipality of Playa de Aro, Girona, **comprising 24 units in a multi-family building**, each with a parking space and a storage room. The project is scheduled to apply **for a building permit in May**, and approval is expected by the end of 2026. The developers are in negotiations with a leading bank to cover the development costs. The developer has extensive experience in the area, having completed a 18-unit development in 2025 and currently working on another 44-unit development.

The project is located in Playa de Aro, a coastal town in the province of Girona on the Costa Brava. Known for combining natural beaches with a lively atmosphere and leisure activities.

The developers, "Shevat," developed and delivered another project in the area in late 2025 and are currently executing another one, with construction progress exceeding 20% and sales progress at 60%.

The manager of this operation is **Shevat**, a company with extensive experience in the real estate sector, dedicated to the development, management, and investment in residential and land assets. Headquartered in Barcelona, the company has consolidated its presence in the national market through the development of high-quality urban and residential projects, characterized by functional, sustainable design adapted to the current needs of its clients.

The project has a capital gains strategy, which involves partnering with the developer to build a 24-unit multi-family residential complex, each with a parking space and storage unit. Additionally, the project will include 12 additional parking spaces.

Contributions from Urbanitae investors will be delivered to the developer via a capital increase to the special purpose vehicle that will pool all funds from investors: **EMERITA OPPORTUNITIES 10, S.L. This company will subsequently join the project's development company, NETSAJ INVESTMENTS 5876, S.L., with a contribution of €975,000 + €3,000, which will remain in the special purpose vehicle.**

The manager retains 25% of the investment required to complete the project.

The development consists of 24 units in multi-family and townhouse buildings in the city of Jerez de la Frontera, Cádiz. The units will feature 2, 3, and 4 bedrooms with an average floor area of 104 m², as well as a parking space and storage room. The project is located 800 meters from the beach

The developer is currently working on another project at the same location, which is progressing favorably. More than 50% of the homes have been sold, financing has been secured with a top-tier lender, and construction has begun.

Economic Summary		
1. Acquisition costs	2.430.700 €	974 €/m²
Acquisition	2.380.000 €	954 €/m ²
Notary, registry, taxes (AJD / ITP)	50.700 €	20 €/m ²
Intermediation / DD	- €	-
2. Construction costs	4.542.690 €	1.820 €/m²
Main use construction costs (above ground) / area a/g	3.709.990 €	1.486 €/m ²
Construction costs (below ground) / area b/g	791.700 €	700 €/m ²
Secondary use construction costs (above ground) / area a/g	41.000 €	-
External urbanization / area a/g	- €	-
Internal urbanization	- €	N/A
3. General costs	672.843 €	270 €/m²
Technical fees and studies	266.362 €	107 €/m ²
Fees and taxes (license, ICIO, LPO, ON, DH)	328.481 €	132 €/m ²
Marketing and advertising expenses	- €	-
Insurance	- €	-
Other structural costs	78.000 €	31 €/m ²
4. Manager fees	263.862 €	106 €/m²
Management costs	263.862 €	5% /HC+SC
5. Urbanitae and associates commission	127.570 €	51 €/m²
Urbanitae fees	63.570 €	25 €/m ²
Asset Management	34.000 €	14 €/m ²
Legal costs, DD, N&R	30.000 €	12 €/m ²
6. Estimated financial expenses	344.226 €	138 €/m²
Structure and opening costs	148.507 €	59 €/m ²
Financial interests	183.219 €	73 €/m ²
Guarantees and insurance costs	12.500 €	5 €/m ²
7. Sales and commercialization target	10.842.446 €	4.344 €/m²
Total sales value	11.112.150 €	4.452 €/m ²
Commercialization costs	269.704 €	2,4% /ventas
8. Estimated corporate tax	639.744 €	25631%
CT	639.744 €	26%

Capital Structure		
Total Contributed Capital	2.900.000 €	
Urbanitae Investors Contribution	975.000 €	34%
Other Investors	1.200.000 €	41%
Manager Contribution	725.000 €	25%
Total financing (loan and client payments)	5.751.595 €	
Loan - Land phase		
Loan - Construction phase	4.000.000 €	
Amounts delivered	1.751.595 €	
Total project	8.651.595 €	

Economic scenarios			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Total revenue forecast (1)	9.445.328 €	11.112.150 €	9.445.328 €
Total cost forecast (2)	- 8.857.965 €	- 9.373.429 €	- 9.469.279 €
Equity contributed (3)	2.900.000 €	2.900.000 €	2.900.000 €

Financial summary	
Sales revenue	11.112.150 €
(-) Acquisition costs	- 2.430.700 €
(-) Construction costs	- 4.542.690 €
(-) General costs	- 672.843 €
(-) Management costs	- 263.862 €
(-) Urbanitae and associates commission	- 127.570 €
(-) Estimated financial expenses	- 344.226 €
(-) Sales cost	- 269.704 €
(-) Estimated corporate tax. S.L. liquidation	- 639.744 €
(-) Success fee*	- 82.090 €

Area details	
Buildable area (main use) - a/g	2.496 m ²
Buildable area - b/g	1.131 m ²
Buildable area (secondary use) - a/g	-
Plot area:	2.828 m ²

The profitability calculation is established as the difference between the revenue forecast (1) and cost forecast (2) divided by the equity contributed to the special purpose vehicle (3).

(1) Estimated revenues defined by the developer from the sale of the completed project. In the favorable scenario, prices have been validated against the market report (see market report).

(2) Estimation of the economic resources required to complete the project development. Includes the estimated cost derived from the payment of Corporate Tax.

(3) Own funds contributed by the partners (including the developer and Urbanitae investors) to the special purpose vehicle.

Note 1: An agreement has been reached with the manager regarding a capital distribution structure that incentivizes him to optimize the return on invested capital. The capital contributed by both Urbanitae investors and external investors (75% of the capital) as well as by the manager and their investors (25% of the capital) will yield a 15% annual IRR net of corporate income tax; any additional capital gains generated by the project will be distributed as follows: 20% to the manager, with the remainder distributed as agreed by each contribution.

Important clarifications: the information presented has been prepared by Urbanitae based on information available provided by the manager, and has not been audited or professionally verified by a third party. Neither Urbanitae nor its collaborators give any express or implied warranty, nor accept responsibility or liability regarding the accuracy or sufficiency of the information contained in this document. Statements or projections referring to future outcomes relate exclusively to the date they were made and do not constitute any guarantee of future results. Participatory financing projects published by Urbanitae on its Website are not subject to authorization or supervision by the National Securities Market Commission or the Bank of Spain, therefore all information provided by the manager regarding the projects has not been reviewed by them.

CONTRATO DE INVERSIÓN

DE UNA PARTE

URBANITAE REAL ESTATE PLATFORM, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-88.393.962 y domicilio en calle Castelló 23, 1º, 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

NETSAJ INVESTMENTS 5786, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-26.867.168 y domicilio en Calle Lleo XIII, nº 7, puerta 2, 08022, registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, la “**Propco**”).

Y, DE OTRA PARTE

EMERITA OPPORTUNITIE 10, S.L., sociedad de nacionalidad española, con N.I.F. nº B-23.973.084 y calle Diego de León 25, Bajo B, Madrid 28006, registrado en la página web de la Plataforma, (en adelante, el “**Sociedad Vehículo**”).

La Propco y la Sociedad Vehículo, conjuntamente con la Plataforma y el Inversor serán referidos como las “**Partes**”.

Las Partes se reconocen con capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato de inversión que tiene por objeto la suscripción de participaciones (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 Propco es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la “*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*” (CNAE 6832).
- IV. Que, así mismo, la Sociedad Vehículo es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros: la “*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*” (CNAE 6832).
- V. 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**”), van a suscribir una ampliación de capital a ejecutar mediante aportaciones dinerarias en la Sociedad Vehículo. El objetivo de dicha ampliación es (i) la adquisición por parte de la Sociedad Vehículo de participaciones sociales en el marco de una ampliación de capital de la Propco, y (ii) el desarrollo de una promoción inmobiliaria consistente en la adquisición de un solar para su posterior desarrollo de 24 viviendas en edificación plurifamiliar, sita en avenida de París nº 60 de Playa de Aro, Gerona, sobre la finca registral 23.793 del registro de la propiedad de Playa de Aro, y respecto de la cual la Propco ha suscrito un contrato de opción de compraventa para su adquisición que está previsto se formalice en escritura pública (la “**Finca**”). Todo ello, en base a una previsión de condiciones económicas y temporales concretas (el “**Proyecto**”).

- VI. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante su participación de manera indirecta en el capital social de la Propco a través de la entrega de una aportación dineraria (la “**Inversión**”), asumiendo el riesgo y ventura del Proyecto con el fin de obtener, en su caso, los beneficios que se pudieran generar.

De acuerdo con lo que antecede, las Partes, en el respectivo carácter e interés que representan, han acordado formalizar el presente Contrato, que se regirá por las siguientes,

ESTIPULACIONES

0. OBJETO

El presente contrato tiene por objeto regular: (i) los términos y condiciones aplicables a la Inversión concedida por el Inversor a través de la Plataforma a favor de la Propco; (ii) las relaciones entre las Partes; y (iii) los principios de actuación de la Propco en relación con el Proyecto.

1. PERIODO DE REFLEXIÓN PRECONTRACTUAL

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 presentó su oferta de inversión. En cualquier caso, la Plataforma se reserva el derecho de seleccionar a su discreción los inversores con los que llevar a cabo el Proyecto o de completar el Objetivo de Inversión (tal y como este término queda definido más adelante) con nuevos inversores distintos del Inversor.

2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

La Plataforma publicará en su página web el importe dinerario total y agregado necesario para el 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.

El Inversor, mediante la suscripción del Contrato, se obliga, con sujeción a la Condición Suspensiva descrita en la cláusula 18, a entregar fondos de naturaleza dineraria en concepto de capital social a la Propco, que los acepta (la “**Aportación Comprometida**”), en la cuantía que figura en las condiciones particulares que se aportan al presente Contrato como **Anexo I** (las “**Condiciones Particulares**”) al objeto de suscribir el número de participaciones sociales de la Sociedad Vehículo (tomando ésta a su vez participación de la Propco) que proporcionalmente le correspondan sobre el Objetivo de Financiación. Todas las participaciones sociales a suscribir serán de la misma serie y clase, y, por tanto, tendrán atribuidos los mismos derechos.

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación en el plazo establecido para el Proyecto, se informará al Inversor de que se procederá a transferir su Aportación Comprometida a una cuenta titularidad de la Sociedad Vehículo. Para ello, el Inversor, mediante la adhesión al presente Contrato, otorga a través de la Plataforma, un mandato irrevocable para que, una vez se alcance el Objetivo de Financiación, se ejecuten las siguientes actuaciones

- (i) la correspondiente transferencia en favor de la Propco en concepto de ampliación de capital social.
- (ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, de la referida ampliación de capital social, incluida la suscripción y desembolso del número de participaciones sociales que les corresponden a prorrata de su Aportación Comprometida sobre el Objetivo de Financiación; y
- (iii) el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, convenientes o adecuados a los efectos del correcto otorgamiento, ejecución y documentación de la ampliación de capital, así como el correspondiente pacto de socios referido anteriormente. En relación con

ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma. El pacto de socios no será publicado en la Plataforma, dada la naturaleza sensible y confidencial de su contenido, quedando el mismo a disposición del Inversor para su examen únicamente en el domicilio social de la Plataforma.

El Objetivo de Financiación se aportará a la Propco y se destinará en exclusiva a la ampliación de capital en la Propco para 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. COINVERSIÓN

El capital social de la Propco estará participado por un tercero ajeno a la Plataforma (el “**Coinversor**”) y que aportará fondos de naturaleza dineraria y/o activos no dinerarios, tales como solares, que faciliten el desarrollo del Proyecto. En caso de que el Coinversor efectúe aportaciones no dinerarias, la valoración de las mismas deberá estar soportada por informes de terceros. El Coinversor ostentará una participación mayoritaria en la Propco.

A fin de regular las relaciones entre el Coinversor y los Inversores, se suscribirá un pacto de socios a través del cual se regulen, entre otras cuestiones, las siguientes, cuyo régimen en todo caso deberá ajustarse a lo previsto en el Contrato:

- Política de endeudamiento de la Propco.
- Régimen de mayorías reforzadas.
- Régimen de transmisión de participaciones (pudiendo establecerse un periodo de intransmisibilidad).
- Valoración de operaciones vinculadas con el Coinversor.

4. EL ORGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD VEHÍCULO

El órgano de administración de la Sociedad Vehículo adoptará la forma de un (1) administrador único nombrado por tiempo indefinido, siendo éste la mercantil SERVUS ATL DELTA, S.L.P., cuyo representante persona física será D. Álvaro José Pavía Cervera (el “**Órgano de Administración de la Sociedad Vehículo**”).

5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO Y POLÍTICA DE GASTOS

Con cargo al Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a la Propco para proceder a la adquisición de la Finca, así como a los pagos necesarios para la construcción y comercialización de la Promoción por el precio y con las limitaciones descritas en la página web. Si por cualquier circunstancia no fuera posible la adquisición de la Finca conforme a las particularidades previstas, la Propco a través de la página web someterá a los Inversores la autorización de las nuevas condiciones. Expresamente se reconoce la posibilidad de que la Propco suscriba endeudamiento a los efectos de financiar el desarrollo del Proyecto.

Asimismo los siguientes gastos serán soportados por la Propco con cargo al Objetivo de Financiación: (i) gastos de ampliación de capital de la Propco; (ii) gastos en que la Propco pueda incurrir en el desarrollo de la Promoción, incluyendo, a título enunciativo: honorarios técnicos y profesionales, certificaciones de obra, adquisición de materiales, proyectos de seguridad y salud, suministros, seguros, tasas e impuestos; etc.; (iii) gastos relativos a los servicios necesarios para que la Propco cumpla con sus obligaciones legales, contables, tributarias y censales relacionadas con la Promoción; (iv) gastos e impuestos derivados de la comercialización de la Promoción; (v) honorarios de administración relacionados con la Promoción; (vi) comisiones abonadas a intermediarios correspondientes para la adquisición y/o transmisión de las unidades inmobiliarias que integran la Promoción; (vii) la comisión de la Plataforma de acuerdo con lo publicado en la página web de ésta; (viii) gastos financieros y amortización del endeudamiento de terceros tomado para el desarrollo del Proyecto y (ix) en general, cualquier otro gasto necesario para la implementación del Proyecto, siempre que esté valorado en condiciones de mercado.

Se excluyen los gastos e impuestos que se deriven de la transmisión de participaciones sociales de la Propco que se puedan eventualmente acordar entre Inversores, en calidad de socios, y usuarios registrados en la página web de la Plataforma, que serán satisfechos por las Partes conforme acuerden entre transmitente y adquirente.

6. DESINVERSIÓN

Las Partes reconocen que el Inversor ha realizado su Aportación Comprometida con el compromiso de que la Propco proceda a la enajenación de la Promoción objeto del Proyecto (la “**Desinversión**”) en un horizonte temporal limitado. El Inversor autoriza a la Propco a la enajenación de las unidades inmobiliarias que integran la Promoción en cualquier momento de su desarrollo siempre que las condiciones de venta se ajusten a lo indicado con el Proyecto y se destine el haber remanente como retribución de la Inversión en los términos expresados en este Contrato.

En caso de que, como consecuencia de la situación del mercado inmobiliario, en el momento de la Desinversión el precio de venta de cualquier unidad inmobiliaria que integra la Promoción fuera inferior al previsto en el Proyecto, la Propco recabará a través de la Plataforma la autorización de los Inversores para las nuevas condiciones de enajenación. La autorización se entenderá concedida de conformidad con lo previsto en la cláusula 19 (“**Disposiciones Generales**”) siguiente.

7. DISTRIBUCIONES

La gestión de la tesorería de la Propco se regirá por el principio de reparto máximo a los Inversores con sujeción a una tesorería mínima operativa necesaria para el desarrollo del Proyecto en la cuantía establecida en las Condiciones Particulares.

La totalidad del rendimiento obtenido de la Desinversión, netos de los gastos operativos, seguros e impuestos que correspondan, se distribuirán a los Inversores conforme a la fórmula jurídica que se estime más eficiente en cada momento. A título meramente enunciativo las distribuciones podrán efectuarse en forma de distribución de dividendos, reducción de capital social o cuota de liquidación (en adelante, las “**Distribuciones**”).

Las Distribuciones se efectuarán entre los Inversores proporcionalmente a su participación en el capital social y de acuerdo con la información publicada por la Plataforma.

Las Distribuciones se ingresarán en la cuenta de pago que disponga la Sociedad Vehículo en la entidad de pago con la que opera la Plataforma y se detraerán de las mismas los impuestos que legalmente proceda retener.

En caso de resultar necesarias, el Inversor se compromete a adoptar o a que se adopten los correspondientes acuerdos para proceder de acuerdo con la legislación aplicable a las Distribuciones. No serán posibles las Distribuciones en especie.

Una vez acordada la disolución de la Propco, se deberá proceder a su liquidación en el período de tiempo más breve posible. En tal sentido, los Inversores en su calidad de socios, se comprometen a realizar todos los actos que resulten necesarios, precisos y convenientes a tal efecto.

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) pueden llevar a que las Distribuciones a obtener en el futuro se demoren o sean inferiores a su Aportación Comprometida, asumiendo como partícipes en el capital social el riesgo y ventura de la Inversión.

8. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LA PROPCO

La Propco se obliga frente a los Inversores a que su actividad se ajuste, en todo caso, a lo dispuesto en el Proyecto publicado en la página web de la Plataforma, y en particular, a que el Objetivo de Financiación se destine exclusivamente al fin previsto en el Proyecto.

En concreto, sin carácter limitativo, la Propco, una vez adquirida la Finca deberá realizar las siguientes gestiones:

- (i) la ejecución, promoción y comercialización de la Promoción en la forma descrita en el Proyecto;
- (ii) la gestión global de la sociedad adquiriente y tenedora de la Finca (la Propco) desde la firma del presente Contrato incluyendo, entre otras, las siguientes tareas:
 - llevar al día la contabilidad de la misma;

- liquidar los impuestos que correspondan;
 - convocar, asistir y participar en las juntas generales ordinarias y extraordinarias que se celebren por parte de la sociedad, cuando la Plataforma se lo requiera, para tratar entre otros, asuntos que afecten a la Finca; y
 - proporcionar, a través de la Plataforma, información actualizada en todo momento relativa a los servicios de gestión previstos en el presente apartado, así como cualquier otra información de carácter técnica, financiera o de negocio que pudiera razonablemente solicitar la Plataforma.
- (iii) la enajenación de las unidades inmobiliarias que integran el mismo deberá realizarse tomando en consideración el objetivo de Desinversión a medio plazo y de acuerdo a la política de Distribuciones señaladas en la cláusula anterior;
- (iv) llevar a cabo las tareas necesarias para poner en marcha y ejecutar el Proyecto, limitando para ello la disposición de fondos percibidos en concepto de Inversión a lo estrictamente necesario para el desarrollo del Proyecto y velando en todo momento por el cumplimiento de la normativa que le resulte de aplicación y por la minimización de los gastos, conforme a los objetivos del Proyecto;
- (v) una vez transcurrido el plazo estimado para la enajenación que se haya fijado en la información del Proyecto publicado en la página web de la Plataforma, promoverá activamente la búsqueda de ofertas encaminadas a la Desinversión;
- (vi) el contrato de gestión y comercialización de la Promoción, deberá ser un contrato en términos de mercado, tanto con respecto a los honorarios y condiciones económicas, como en el ámbito de los servicios prestados, cumplimiento de la normativa de aplicación y asunción de responsabilidades frente a la Propco por incumplimiento de sus obligaciones; y
- (vii) la Propco deberá tener suscritas en todo momento las correspondientes pólizas de seguro que cubran la totalidad de los riesgos inherentes al desarrollo y explotación del Proyecto, entre otros, sin carácter limitativo, tanto la responsabilidad civil como multirriesgo y de responsabilidad decenal en relación con el activo inmobiliario que integra la Promoción.

9. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN A LOS SOCIOS

La Plataforma se compromete a facilitar al Inversor información en relación con la situación del Proyecto, a través de la página web de la Plataforma, sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones de información a los socios de las sociedades mercantiles que el administrador de la Propco deba cumplir 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 al 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

10. RELACIONES ENTRE INVERSORES

En caso de discordancia entre lo dispuesto en el presente Contrato y los Estatutos, prevalecerá en todo caso entre las Partes lo dispuesto en el Contrato.

Las Partes se comprometen irrevocablemente a adoptar, una vez se haya cumplido la condición suspensiva contemplada en la cláusula 18, todos aquellos acuerdos societarios de Junta General o del órgano de administración que sean necesarios para llevar a efecto cualquiera de los pactos establecidos en el Contrato y, a tal efecto, convocar, notificar, y efectuar todas las actuaciones necesarias para que dichos órganos se puedan reunir válidamente mediante medios telemáticos a través de la página web de la Plataforma para

la adopción de acuerdos, así como a todos aquellos actos posteriores que sean necesarios o convenientes para la más completa eficacia de los acuerdos por ellos adoptados.

11. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROPCO. CONFIGURACIÓN Y ACTUACIÓN

El órgano de administración de la Propco adoptará la forma de un (1) administrador único, siendo este Asher Uriel Benguigui Azulay (el “**Órgano de Administración de la Propco**”).

Las Partes acuerdan que el Órgano de Administración de la Propco, salvo que medie el consentimiento previo y por escrito de los Inversores (en la forma indicada en la cláusula 19 (“**Disposiciones Generales**”), en ningún caso podrá adoptar ninguna de las siguientes decisiones: (i) otorgamiento de poderes para actuar en nombre y representación de la Propco que no tengan por objeto la debida ejecución y comercialización de la Promoción; (ii) realización de pagos o transacciones con una entidad vinculada al Órgano de Administración de la Propco, salvo los que se deriven de lo previsto en los contratos de prestación de servicios previstos en el Proyecto, en los estatutos sociales de la Propco (los “**Estatutos Sociales de la Propco**”) o en el presente Contrato y (iii) aprobación de gastos o adquisiciones de participaciones sociales no previstos en el presente Contrato.

12. JUNTA GENERAL DE LA PROPCO

La Junta General de socios de la Propco se regirá por lo establecido en los Estatutos Sociales de la Propco, de acuerdo a las exigencias de la normativa aplicable. Las Partes se asegurarán de que el régimen estatutario en relación con el quórum mínimo para la celebración y adopción de acuerdos sea el previsto legalmente.

Las Partes aceptan que se efectúe por medios electrónicos la asistencia y votación a la Junta General de la Propco (mediante la aceptación del mecanismo de votación que la página web de la Plataforma pondrá a disposición de los Inversores). De esta forma, la firma por medios electrónicos constituye el otorgamiento de un apoderamiento específico a favor del órgano de administración o cualquier otro representante que a tal fin se incluya en el documento de representación, quedando debidamente representado en la Junta General correspondiente y ejercitando el derecho al voto del correspondiente socio, en la forma que éste le hubiera indicado o, en defecto de instrucción, en la que estime oportuna, y ello sin perjuicio del pacto de sindicación de voto previsto a continuación.

Los Inversores se comprometen frente a la Propco y entre sí a votar favorablemente a cualquier propuesta de enajenación de las unidades inmobiliarias que integran la Promoción que sea propuesta por la Propco y la Sociedad Vehículo a la Juntas Generales de la Propco y la Sociedad Vehículo siempre y cuando su transmisión resulte en un precio de venta igual o superior al determinado por el objetivo de venta “base” establecido en el Proyecto publicado en la página web de la Plataforma.

13. TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES

La transmisión de las participaciones de la Propco se regirá por lo previsto en los Estatutos Sociales de la Propco, redactados conforme a la legislación vigente.

14. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON PROPCO Y LA SOCIEDAD VEHÍCULO

El representante de la Sociedad Vehículo declara que ésta es una sociedad de nacionalidad española, válidamente constituida y existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido con fecha 20 de octubre de 2025. El representante de la Sociedad Vehículo declara que la sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El representante de la Propco declara que ésta es una sociedad de nacionalidad española, válidamente constituida y existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en fecha 27 de febrero de 2026. El representante de la Propco declara que la sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.

La Propco declara a los efectos oportunos, en virtud del presente Contrato, que a través de esta misma sociedad no se han ejecutado otros proyectos anteriores de promoción inmobiliaria, tratándose por tanto de una sociedad destinada únicamente al desarrollo de la Promoción. Adicionalmente, la Propco declara que

en ningún caso se soportarán con cargo al Objetivo de Financiación, gastos, costes o daños derivados de otras actividades distintas de la ejecución del Proyecto, comprendiente éste por tanto la ejecución y comercialización de la Promoción.

15. 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 Inversión, el riesgo de no obtener el rendimiento dinerario esperado así como el riesgo de falta de liquidez para recuperar la inversión, fruto de las restricciones a la libre transmisibilidad inherentes al régimen jurídico de las sociedades de responsabilidad limitada, el riesgo de dilución de la participación en el capital social de la Propco, el riesgo de no recibir dividendos y del riesgo de no poder influir en la gestión de la sociedad.

16. HONORARIOS

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

- **Comisión por proyecto:** Una vez formalizada la ampliación de capital, la Propco deberá pagar a la Plataforma la comisión por proyecto indicada en las Condiciones Particulares, cuyo cálculo se realiza sobre las Inversiones Comprometidas, incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda.
- **Cualesquiera otras tarifas o gastos imputables** a la Propco por parte de la Plataforma o cualquier agencia de cobro de impagados contratada por la Plataforma en relación con la Inversión, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos de investigación, agencia de cobro de impagados, 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.
- **Impuestos:** los impuestos derivados del otorgamiento y ejecución del presente Contrato se satisfarán con arreglo a la ley.

17. NOTIFICACIONES

Las Partes consienten la formalización de este Contrato 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 Propco 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.

Nuestra entidad se encuentra adherida a Confianza Online (Asociación sin ánimo de lucro), inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones Grupo 1, Sección 1, número nacional 594400, CIF G85804011, Carrera de San Jerónimo, 18, 4o 1, 28014 Madrid (España). Para más información: www.confianzaonline.es. Asimismo, informamos de que, como entidad adherida y en los términos de su Código, Confianza Online será competente para la resolución alternativa de eventuales controversias en materia de publicidad digital y protección de datos relacionada con este ámbito. (<https://www.confianzaonline.es/como-reclamar>).

18. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICION SUSPENSIVA

El presente Contrato entrará en vigor respecto de todas las Partes en la fecha de su aceptación y suscripción a través de la Plataforma.

Sin perjuicio de lo anterior, la eficacia del presente Contrato queda sujeta al cumplimiento de la condición suspensiva, consistente en que se alcance de forma preceptiva el Objetivo de Financiación del Proyecto en el plazo establecido en la Plataforma (la "**Condición Suspensiva**"). 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 capital social de la Propco. Si no se alcanza el Objetivo de Financiación, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho y sin eficacia alguna, sin que el Inversor pueda reclamar compensación o indemnización de ningún tipo a la Plataforma en virtud de dicha resolución. En consecuencia, la Plataforma quedará libre de toda obligación en relación al Contrato.

19. 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.

20. DATOS DE LOS FIRMANTES

En cumplimiento de lo previsto 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 (el "**RGPD**"), los firmantes del presente Contrato quedan informados de que tanto los datos recabados en el presente Contrato como cualesquiera otros que faciliten en el futuro, se incluirán en un fichero de datos de carácter personal responsabilidad de cada una de las Partes, con la finalidad de gestionar el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el presente Contrato. Asimismo, los firmantes del presente Contrato podrán ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, en aquellos supuestos en los que sea posible, y oposición, mediante correo electrónico, a través de teléfono o por escrito a los datos de contacto de cada Parte que figuran en la estipulación 17 anterior.

21. DISPOSICIONES GENERALES

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

Este mismo procedimiento se implementará en caso de que haya de recabarse el consentimiento del Inversor.

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento y ejecución del Contrato y de las operaciones contempladas en el mismo correrán a cargo de la Propco.

La Plataforma, la Propco 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 lo previsto en las Condiciones Generales de Contratación disponibles en la web www.urbanitae.com, que el usuario 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.

22. 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

Os presentamos un nuevo proyecto de promoción inmobiliaria consistente en el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre un solar **ubicado en la avenida de París nº60**, en el municipio de Playa de Aro, Gerona, consistente en **el desarrollo de 24 viviendas en edificación plurifamiliar**, con plaza de garaje y trastero. El proyecto cuenta con solicitar **licencia en el mes de mayo** y se espera su obtención para finales del 2026. Los gestores están en negociaciones con una entidad bancaria de primer rango para hacer frente a los costes de desarrollo. El gestor tiene gran experiencia en la zona, donde ha entregado el pasado 2025 una promoción de 18 viviendas y se encuentra ejecutando otra promoción de 44 viviendas.

El proyecto está ubicado en Playa de Aro, municipio costero de la provincia de Gerona en la Costa Brava. Conocido por combinar playas naturales con ambiente y ocio.

Los promotores "Shevat" han desarrollado y entregado a finales de 2025 otra promoción en la zona y se encuentran ejecutando otra con un avance de obra de más del 20% y un avance comercial del 60%.

El gestor de esta operación es **Shevat**, empresa con gran experiencia en el sector inmobiliario, dedicada a la promoción, gestión e inversión en activos residenciales y de suelo. Con sede en Barcelona, la compañía ha consolidado su presencia en el mercado nacional mediante el desarrollo de proyectos urbanísticos y residenciales de alta calidad, caracterizados por un diseño funcional, sostenible y adaptado a las necesidades actuales de sus clientes.

El proyecto tiene una estrategia de plusvalías, que consiste en la alianza con el promotor para el desarrollo del proyecto de 24 viviendas en edificación plurifamiliar, con plaza de garaje y trastero. Además, el proyecto contará con 12 plazas de garaje adicionales.

Las aportaciones de los inversores de Urbanitae serán entregadas al promotor vía ampliación de capital a la sociedad vehículo que aglutinará el conjunto de los fondos procedentes de los inversores: **EMERITA OPPORTUNITIES 10, S.L. Dicha sociedad entrará posteriormente en la sociedad promotora del proyecto, NETSAJ INVESTMENTS 5876, S.L. con una aportación de 975.000 € + 3.000 € que se mantendrán en la sociedad vehículo.**

El gestor mantiene un 25% de la inversión necesaria para llevar a término el proyecto.

La promoción se materializa en el desarrollo de 24 viviendas en edificación plurifamiliar y adosado, en la ciudad de Jerez de la Frontera, Cádiz. Las viviendas contarán con 2, 3 y 4 dormitorios y con una superficie construida media de 104 m², así como con plaza de garaje y trastero. La ubicación del proyecto se encuentra a 800 metros de la playa

El gestor, está actualmente desarrollando otro proyecto en la misma ubicación, el cual está avanzando favorablemente. Cuenta con más del 50% de las viviendas vendidas, financiación cerrada con entidad de primer rango y los trabajos de construcción iniciados.

Economic Summary		
1. Acquisition costs	2.430.700 €	974 €/m²
Acquisition	2.380.000 €	954 €/m ²
Notary, registry, taxes (AJD / ITP)	50.700 €	20 €/m ²
Intermediation / DD	- €	-
2. Construction costs	4.542.690 €	1.820 €/m²
Main use construction costs (above ground) / area a/g	3.709.990 €	1.486 €/m ²
Construction costs (below ground) / area b/g	791.700 €	700 €/m ²
Secondary use construction costs (above ground) / area a/g	41.000 €	-
External urbanization / area a/g	- €	-
Internal urbanization	- €	N/A
3. General costs	672.843 €	270 €/m²
Technical fees and studies	266.362 €	107 €/m ²
Fees and taxes (license, ICIO, LPO, ON, DH)	328.481 €	132 €/m ²
Marketing and advertising expenses	- €	-
Insurance	- €	-
Other structural costs	78.000 €	31 €/m ²
4. Manager fees	263.862 €	106 €/m²
Management costs	263.862 €	5% /HC+SC
5. Urbanitae and associates commission	127.570 €	51 €/m²
Urbanitae fees	63.570 €	25 €/m ²
Asset Management	34.000 €	14 €/m ²
Legal costs, DD, N&R	30.000 €	12 €/m ²
6. Estimated financial expenses	344.226 €	138 €/m²
Structure and opening costs	148.507 €	59 €/m ²
Financial interests	183.219 €	73 €/m ²
Guarantees and insurance costs	12.500 €	5 €/m ²
7. Sales and commercialization target	10.842.446 €	4.344 €/m²
Total sales value	11.112.150 €	4.452 €/m ²
Commercialization costs	269.704 €	2,4% /ventas
8. Estimated corporate tax	639.744 €	25631%
CT	639.744 €	26%

Capital Structure		
Total Contributed Capital	2.900.000 €	
Urbanitae Investors Contribution	975.000 €	34%
Other Investors	1.200.000 €	41%
Manager Contribution	725.000 €	25%
Total financing (loan and client payments)	5.751.595 €	
Loan - Land phase		
Loan - Construction phase	4.000.000 €	
Amounts delivered	1.751.595 €	
Total project	8.651.595 €	

Economic scenarios			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Total revenue forecast (1)	9.445.328 €	11.112.150 €	9.445.328 €
Total cost forecast (2)	- 8.857.965 €	- 9.373.429 €	- 9.469.279 €
Equity contributed (3)	2.900.000 €	2.900.000 €	2.900.000 €

Financial summary	
Sales revenue	11.112.150 €
(-) Acquisition costs	- 2.430.700 €
(-) Construction costs	- 4.542.690 €
(-) General costs	- 672.843 €
(-) Management costs	- 263.862 €
(-) Urbanitae and associates commission	- 127.570 €
(-) Estimated financial expenses	- 344.226 €
(-) Sales cost	- 269.704 €
(-) Estimated corporate tax. S.L. liquidation	- 639.744 €
(-) Success fee*	- 82.090 €

Area details	
Buildable area (main use) - a/g	2.496 m ²
Buildable area - b/g	1.131 m ²
Buildable area (secondary use) - a/g	-
Plot area:	2.828 m ²

The profitability calculation is established as the difference between the revenue forecast (1) and cost forecast (2) divided by the equity contributed to the special purpose vehicle (3).

(1) Estimated revenues defined by the developer from the sale of the completed project. In the favorable scenario, prices have been validated against the market report (see market report).

(2) Estimation of the economic resources required to complete the project development. Includes the estimated cost derived from the payment of Corporate Tax.

(3) Own funds contributed by the partners (including the developer and Urbanitae investors) to the special purpose vehicle.

Note 1: An agreement has been reached with the manager regarding a capital distribution structure that incentivizes him to optimize the return on invested capital. The capital contributed by both Urbanitae investors and external investors (75% of the capital) as well as by the manager and their investors (25% of the capital) will yield a 15% annual IRR net of corporate income tax; any additional capital gains generated by the project will be distributed as follows: 20% to the manager, with the remainder distributed as agreed by each contribution.

Important clarifications: the information presented has been prepared by Urbanitae based on information available provided by the manager, and has not been audited or professionally verified by a third party. Neither Urbanitae nor its collaborators give any express or implied warranty, nor accept responsibility or liability regarding the accuracy or sufficiency of the information contained in this document. Statements or projections referring to future outcomes relate exclusively to the date they were made and do not constitute any guarantee of future results. Participatory financing projects published by Urbanitae on its Website are not subject to authorization or supervision by the National Securities Market Commission or the Bank of Spain, therefore all information provided by the manager regarding the projects has not been reviewed by them.