FICHA DE DATOS FUNDAMENTALES DE LA INVERSIÓN

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

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

Advertencia de riesgo

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

Es posible que no obtenga ningún retorno de su inversión.

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

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

_____

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

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

Periodo de reflexión precontractual para inversores no experimentados

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

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

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

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

Resumen de la operación	
Identificador de la oferta (Código LEI de la sociedad promotora)	959800MNBF9RBYKVGS35
Promotor	RTV CAPITAL CONSULTING & PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.
Nombre del proyecto	Barcelona | Residencial Cornellà Riera
Identificador del proyecto	959800MNBF9RBYKVGS35000532
Tipo de oferta	Proyecto de Deuda: Entrada de los inversores de Urbanitae vía Préstamo
Importe objetivo	480.000 €
Plazo límite	15 de diciembre de 2026

Información del Promotor	
Denominación social	RTV CAPITAL CONSULTING & PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.
Número de identificación fiscal	B62052097
Domicilio social	Avenida Diagonal, 463 bis, planta 10ª, 08036 Barcelona
Consejo de Administración de la sociedad actual	Administrador Único: D. Vicente Ramon Tur (nombrado el 10/09/1999, duración indefinida)
Descripción de la sociedad y del plan de actividades	Según Escritura de Constitución de fecha 10 de septiembre de 1999 ante el notario D. Ignacio Ramos Covarrubias, con número de protocolo 2.869, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona (hoja B-201806). Su actividad es la inmobiliaria en general: compra, venta, tenencia, construcción, promoción y arrendamiento de inmuebles (CNAE 6832). Gestiona proyectos inmobiliarios a través de sociedades participadas. En 2025 facturó 2,35 M€ (+43% sobre 2024) y obtuvo un resultado de 1,02 M€.
Número de empleados	5 trabajadores
Número de proyectos financiados previamente en la plataforma	Octavo proyecto de RTV en la Plataforma: siete proyectos financiados desde 2022 (5 en Ibiza y 2 en Cornellà de Llobregat)
Estructura del Capital Social	RTV CAPITAL CONSULTING & PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. El capital social es de 385.487,41 € (balance a 31/12/2025). Titulares reales: D. Vicente Ramon Tur (48,90%) y Dña. Maria Rosa Juan Ferrer (26,27%).
Dirección del dominio de internet del gestor del proyecto	-

Información del préstamo	
Finalidad del préstamo	Préstamo puente para financiar la adquisición del suelo y dotar de liquidez inicial a la promoción de 27 viviendas, 27 plazas de garaje y 27 trasteros (Residencial Cornellà Riera) en la parcela 6 del PMU7 de Cornellà de Llobregat (Barcelona)
Tipología préstamo	Tipo fijo
Importe del préstamo	Hasta 480.000 €
Plazo del préstamo	12 meses con la posibilidad de extensión de 6 meses adicionales en el mes 12 (12 + 6) Vencimiento previsto con la licencia de obra y la entrada de la entidad de crédito. Retorno mínimo (make-whole) de 6 meses.
Tipo de interés	12% anual simple
Comisión Urbanitae	31.200 € + IVA
TAE	22,7%
Amortización	Principal e intereses – Bullet, al vencimiento del préstamo
Cesión del préstamo	No está permitida
Tipo interés sobre demora	1,5% mensual con capitalización mensual, más comisión de impago del 2% sobre cada cantidad vencida
Garantías y compromisos aportados	▪ Carta de compromiso (term sheet) de la entidad de crédito, cuya disposición repagará el préstamo. ▪ Subordinación de deuda de socios y terceros, salvo la entidad de crédito y el bridge del promotor (a prorrata). ▪ Compromiso de repago: si la entidad de crédito no dispusiese el préstamo de suelo y el préstamo promotor al vencimiento, el promotor y/o sus socios repagarán íntegramente este préstamo con fondos propios o por cualquier otra vía.

Préstamo puente destinado a financiar la adquisición del suelo y a dotar temporalmente a la sociedad de la liquidez necesaria para arrancar la promoción de obra nueva de 27 viviendas con 27 plazas de garaje y 27 trasteros (Residencial Cornellà Riera), situadas en la parcela 6 del PMU7 de Cornellà de Llobregat (Barcelona). El promotor del proyecto declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, no se ha omitido ningún dato y la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. El promotor del proyecto es el responsable de la elaboración de esta ficha de datos fundamentales de la inversión.

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

(a)	**Importe mínimo de fondos que se han de tomar en préstamo para cada oferta de financiación participativa** 480.000 euros
(b)	**Plazo para alcanzar el objetivo de fondos que se han de tomar en préstamo:** Hasta el 15 de diciembre de 2026
(c)	**Información sobre las consecuencias si no se alcanza dentro del plazo el objetivo de fondos tomados en préstamo:** En caso de que no se alcance el objetivo de fondos tomados, se devolverá a los inversores su aportación comprometida, en un plazo máximo de 5 días hábiles desde el citado incumplimiento, sin coste alguno para los inversores.
(d)	**Importe de los recursos propios comprometidos por el promotor del proyecto en el proyecto de financiación participativa:** El promotor concede un préstamo puente de 220.000 €, formalizado en unidad de acto y en las mismas condiciones que el Préstamo, de igual rango y vencimiento, que se amortizará a prorrata con éste. El importe de los recursos propios comprometidos en el proyecto es de: 2.300.000 € (240.000 € aportados por el promotor y 2.060.000 € por los coinversores).

(e)	**Modificaciones de la composición del capital o de los préstamos del promotor del proyecto relacionados con la oferta de financiación participativa:** La composición del capital del promotor no se verá alterada y dentro del contrato de préstamo puente, se incorporará una nueva obligación de atender el servicio de la deuda por parte del promotor.

Parte C: Factores de riesgo

Exposición de los principales riesgos

Tipo 1 – Riesgo del proyecto: Entre los Riesgos del proyecto que pueden causar el fracaso del mismo se encuentran, sin estar limitados, los siguientes: (i) desvíos en el ritmo y/o coste de la adquisición del suelo, (ii) retrasos en la obtención de la licencia de obra, (iii) que la entidad de crédito no formalice o no disponga el préstamo de suelo y el préstamo promotor cuya disposición repagará el Préstamo, y (iv) que el vencimiento del Préstamo se prorrogue hasta un máximo de 18 meses por retrasos en la obtención de la licencia de obra o en la formalización de la financiación bancaria, con el consiguiente retraso en el repago.

Tipo 2 – Riesgo del sector: Riesgos inherentes al sector específico. Dichos riesgos pueden ser causados, por ejemplo, por un cambio en las circunstancias macroeconómicas, un endurecimiento de las condiciones de financiación bancaria al sector inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

(a)	**Importe total y tipo de préstamo puente:** (a) Nombre del emisor: ES VEDRA SPV I (b) Descripción: Se concede un préstamo puente a tipo fijo para financiar la adquisición del suelo y dotar temporalmente al Proyecto de la liquidez necesaria para arrancar la promoción de obra nueva. (c) Importe del préstamo puente: hasta 480.000 €
(b)	**Precio de suscripción:** El importe total del préstamo puente otorgado a través de la plataforma asciende a un máximo de 480.000 €, con una participación mínima de 500 € por inversor.
(c)	**Si se acepta la sobredemanda de suscripciones y cómo se asigna:** No se acepta sobredemanda.
(d)	**Condiciones de suscripción y pago:** El acceso a las condiciones de suscripción y pago se podrá consultar en el contrato de inversión (Anexo I) que está disponible dentro de la sección de documentación del proyecto publicado en la plataforma.
(e)	**Custodia y entrega a los inversores de los fondos asociados al préstamo puente:** Los servicios de custodia y entrega a los inversores serán a través de LEMON WAY, inscrita en el Registro de entidades de pago del Banco de España (BdE), bajo el epígrafe "Entidades de pago comunitarias operantes en España sin establecimiento (art. 25 de la Directiva 2007/64/CE y art. 11 de la Ley 16/2009)" y MANGOPAY, como entidad autorizada por la Comisión de Supervisión del Sector Financiero, de conformidad con las Directivas 2009/110/CE y 2015/2366/UE.
(f)	Información relativa a los compromisos asumidos por el promotor: (i) Carta de Compromiso Bancario: el Prestatario entregará a la Plataforma, con anterioridad a la puesta a disposición de los fondos, una carta de compromiso o term sheet suscrito por la entidad de crédito relativo al préstamo de suelo y al préstamo promotor, cuya disposición repagará el Préstamo de Urbanitae. (ii) Compromiso de Repago (Take-out Undertaking): si la entidad de crédito no formalizase o no dispusiese el préstamo de suelo y el préstamo promotor en la fecha de vencimiento del Préstamo

	(incluida, en su caso, su prórroga), el promotor y/o sus socios se comprometen irrevocablemente a repagar íntegramente el Préstamo de Urbanitae en dicha fecha, mediante aportación de fondos propios o por cualquier otra vía. (iii) Subordinación de cualesquiera préstamos de socios u otras deudas frente al Préstamo de Urbanitae, salvo (i) la financiación bancaria concedida por la entidad de crédito (préstamo de suelo y préstamo promotor), que tendrá rango preferente, y (ii) el préstamo puente concedido por el promotor, que se formalizará en unidad de acto con el Préstamo y en sus mismas condiciones, con el mismo rango y vencimiento, y se amortizará a prorrata con éste.
(g)	**Información relativa al compromiso firme de recompra del préstamo puente:** No están previstas unas condiciones previas de recompra del préstamo puente, en caso de ser necesaria una toma de decisión en este aspecto, se someterá a una Junta de Prestamistas donde todos los inversores tendrán derecho a voto. **Descripción del acuerdo de recompra:** No aplica.
(h)	**Tipo de interés e información del vencimiento** **Tipo de interés anual, simple:** 12%. **Fecha desde la que el interés es pagadero:** El inicio del devengo de los intereses irá asociado a la fecha de concesión y firma del préstamo puente. **Fechas de pago de intereses:** A fecha de vencimiento del préstamo puente **Fecha de vencimiento:** 12 meses, prorrogables por un único periodo adicional de 6 meses, hasta un máximo de 18 meses (vencimiento previsto con la obtención de la licencia de obra y la entrada de la entidad de crédito, cuya disposición repagará el Préstamo). Make-whole: en caso de amortización anticipada, total o parcial, antes de que hayan transcurrido seis (6) meses desde la fecha de otorgamiento del Préstamo, se abonarán los intereses devengados sobre el principal amortizado hasta completar dichos seis (6) meses. **Rendimiento aplicable:** 12% anual.

Parte E: Información sobre la entidad instrumental

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

Parte F: Derechos del inversor

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

Parte G: Comunicaciones relacionadas con préstamos

(a)	**La naturaleza, la duración y las condiciones del préstamo puente:** Préstamo puente a 12 meses, prorrogables por un único periodo adicional de 6 meses (hasta un máximo de 18 meses), con make-whole si la amortización anticipada se produce antes de seis (6) meses desde el otorgamiento del Préstamo**.**
(b)	**Los tipos de interés aplicables o, en su caso, cualquier otra forma de compensación al inversor:**

	Tipo de interés fijo del 12% anual. **Ejemplo de cálculo de intereses a tipo fijo simple: Intereses (€) = principal x tipo de interés anual x (meses / 12) (1.000 € x 12% x 12/12 = 120 €, que se abonan junto con el principal al vencimiento del préstamo puente*). La TAE es del 22,7 %, calculada considerando un plazo de 9 meses.
(c)	**Las medidas de mitigación del riesgo, especialmente si existen avalistas o proveedores de garantía real u otro tipo de garantías** (i) Carta de Compromiso Bancario: el Prestatario entregará a la Plataforma, con anterioridad a la puesta a disposición de los fondos, una carta de compromiso o term sheet suscrito por la entidad de crédito relativo al préstamo de suelo y al préstamo promotor, cuya disposición repagará el Préstamo de Urbanitae. (ii) Compromiso de Repago (Take-out Undertaking): si la entidad de crédito no formalizase o no dispusiese el préstamo de suelo y el préstamo promotor en la fecha de vencimiento del Préstamo (incluida, en su caso, su prórroga), el promotor y/o sus socios se comprometen irrevocablemente a repagar íntegramente el Préstamo de Urbanitae en dicha fecha, mediante aportación de fondos propios o por cualquier otra vía. (iii) Subordinación de cualesquiera préstamos de socios u otras deudas frente al Préstamo de Urbanitae, salvo (i) la financiación bancaria concedida por la entidad de crédito (préstamo de suelo y préstamo promotor), que tendrá rango preferente, y (ii) el préstamo puente concedido por el promotor, que se formalizará en unidad de acto con el Préstamo y en sus mismas condiciones, con el mismo rango y vencimiento, y se amortizará a prorrata con éste.
(d)	**Calendario de reembolso del principal y de abono de los intereses:** Principal e intereses – 'Bullet', al vencimiento del préstamo puente
(e)	**Cualquier incumplimiento de los contratos de crédito por parte del promotor del proyecto en los últimos cinco años:** Según manifiesta el Promotor, no se han producido.
(f)	**La gestión del préstamo puente** - **Promotor**: RTV CAPITAL CONSULTING & PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. - **Número de identificación fiscal:** B62052097 - **Domicilio Fiscal actual:** Avenida Diagonal, 463 bis, planta 10ª, C.P. 08036, Barcelona - **Organización social.** Administrador Único: D. Vicente Ramon Tur - **Descripción de la sociedad y del plan de actividades:** Su actividad es la inmobiliaria en general: compra, venta, tenencia, construcción, promoción y arrendamiento de inmuebles (CNAE 6832). - **Estructura del Capital Social:** RTV CAPITAL CONSULTING & PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. Capital social de 385.487,41 € (balance a 31/12/2025). Titulares reales: D. Vicente Ramon Tur (48,90%) y Dña. Maria Rosa Juan Ferrer (26,27%). - En caso de incumplimiento por parte del promotor, la plataforma tendrá la posibilidad de negociar (o delegar a un tercero) una refinanciación del préstamo puente. En caso de aprobarse unas nuevas condiciones, se someterá su aprobación a una Junta de Prestamistas, donde será necesaria una mayoría simple de los votos de los prestamistas que voten en la junta para la aprobación de las nuevas condiciones. La infraestructura y la gestión de los votos serán instrumentalizadas a través de una herramienta web desarrollada por la Plataforma.

Parte H: Tarifas, información y vías de recurso

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

ANEXO I: CONTRATO DE FINANCIACIÓN

CONTRATO DE FINANCIACIÓN

DE UNA PARTE

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

DE OTRA PARTE

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

DE OTRA PARTE

ES VEDRA SPV I, S.L. (Sociedad Unipersonal) domiciliada en **Avenida Diagonal, 463 bis, planta 10ª, 08036, Barcelona.** Tiene N.I.F. número **B93994358** y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de **Barcelona**, al tomo **electrónico**, folio 1, hoja B-663523, inscripción 1ª, IRUS 1000479119886, como promotor registrado en la página web de la Plataforma (en adelante, "**ES VEDRA SPV I, S.L."**); representada en este acto por **D. Vicente Ramon Tur,** como **Administrador Único**, para lo que fue nombrado en virtud de la escritura de constitución de sociedad otorgada el **4 de septiembre de 2026** ante el notario de Barcelona **D. Ariel Sultán Benguigui** bajo el número de protocolo **5.898.**

Conjuntamente la Plataforma, el Inversor y **ES VEDRA SPV I, S.L.** serán denominados como las "**Partes**".

A los efectos del Contrato y de las Condiciones Particulares: (i) el término "Prestatario" se refiere a ES VEDRA SPV I, S.L.; (ii) el término "Prestamista" se refiere a los Inversores, representados por la Plataforma y actuando, en su caso, por la Mayoría de los Inversores; (iii) el término "Urbanitae" se refiere a la Plataforma, y la expresión "Préstamo de Urbanitae", al Préstamo; y (iv) el término "Plan de Negocio" se refiere al plan de negocio y presupuesto del Proyecto publicados por la Plataforma en su página web.

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

EXPONEN

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

II. Que la Plataforma es una "*plataforma de financiación participativa*" en el sentido en que se define 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 **ES VEDRA SPV I, S.L.** es una sociedad de responsabilidad limitada que tiene por objeto social, entre otros, la promoción inmobiliaria.

IV. Que la Plataforma ha presentado a los usuarios registrados en su página web un proyecto en virtud del cual el Inversor, junto con otros inversores (denominados conjuntamente, los "**Inversores**"), podrá otorgar financiación a **ES VEDRA SPV I, S.L.** para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en **Cornellà de Llobregat (Barcelona)**, consistente en la adquisición del suelo y la promoción de obra nueva, para su posterior venta, de 27 viviendas con 27 plazas de garaje y 27 trasteros (Residencial Cornellà Riera), situadas en la parcela 6 del PMU7 de Cornellà de Llobregat, en terrenos cuya titularidad aún no ostenta ES VEDRA SPV I**, S.L. y cuya adquisición se financiará con los fondos aportados por los Inversores** (la "**Finca**"), en base a una previsión de condiciones económicas y temporales concretas (el "**Proyecto**").

V. Que el Inversor ha manifestado a la Plataforma su interés en participar en el Proyecto mediante la concesión de financiación a favor de **ES VEDRA SPV I, S.L.** bajo la forma de otorgamiento de un préstamo puente con el fin

de financiar el correcto desarrollo y ejecución del Proyecto (el "**Contrato de Préstamo**", el "**Préstamo**" y conjuntamente, junto con los correspondientes a los restantes Inversores, los "**Préstamos**"), resultando en un potencial rédito para el Inversor vía abono de intereses y amortización del Préstamo, para lo cual otorga el Inversor en virtud del presente a la Plataforma un mandato para que actúe en su nombre y representación en los términos que más adelante se dirá, sin que en ningún caso la Plataforma actúe como Inversor o Promotor en relación con el mismo.

ESTIPULACIONES

0. PERIODO DE REFLEXIÓN 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 realizó su inversión. En cualquier caso, Urbanitae se reserva el derecho de cerrar el proyecto o de completar el objetivo de inversión inicial con nuevos inversores.

1. OBJETO

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

2. APORTACIÓN COMPROMETIDA

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

Una vez alcanzado el Objetivo de Financiación en el plazo establecido para el Proyecto y, en todo caso, una vez transcurrido el periodo de reflexión precontractual referido en la Estipulación 1 anterior, se informará al Inversor de que se procederá a transferir su aportación a favor de **ES VEDRA SPV I, S.L.** y a una cuenta de su titularidad en concepto de Préstamo, el cual se regirá en todo caso por los términos y condiciones que se establecen en este Contrato.

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

(i) la correspondiente transferencia en favor de **ES VEDRA SPV I, S.L.** en concepto de Préstamo por el importe de la Aportación Comprometida, una vez cumplida la Condición Suspensiva;

(ii) la formalización, en nombre y por cuenta del Inversor, del contrato de préstamo a suscribir con **ES VEDRA SPV I, S.L.**, el cual se formalizará en documento privado, así como la administración de los cobros y pagos derivados de dicho contrato de préstamo, en las condiciones y cuantía que el Inversor haya determinado a través de la Plataforma, así como la realización de cuantas funciones de

intermediación fueran necesarias a estos efectos;

(iii) el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados fueren necesarios, convenientes o adecuados a los efectos (i) del correcto otorgamiento, ejecución y documentación del Préstamo, así como (ii) para reclamar el pago en caso de incumplimiento de **ES VEDRA SPV I, S.L.** de sus obligaciones de pago en los términos de este Contrato (incluyendo la intervención de ésta en nombre propio y en representación de los Inversores, para llevar a cabo o encargar a un tercero que lleve a cabo, cualquier acción relacionada con la reclamación de cualquier pago). En relación con ello, el Inversor se compromete a otorgar la documentación que a estos efectos pudiera ser requerida por la Plataforma; y

(iv) el otorgamiento de cuantos poderes fueren necesarios a favor de terceras personas que fueren convenientes para (i) el correcto otorgamiento, ejecución, gestión y documentación relacionados con el Préstamo, así como (ii) para reclamar el pago, en los términos indicados en el párrafo anterior.

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

3. NOMBRAMIENTO DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

El órgano de administración **de ES VEDRA SPV I, S.L.** adoptará la forma de **Administrador Único**, cargo que ostenta **D. Vicente Ramon Tur**.

El anterior órgano de administración se denominará el "**Órgano de Administración**".

4. POLÍTICA DE GASTOS

Con cargo al Objetivo de Financiación, el Inversor autoriza a **ES VEDRA SPV I, S.L.** para proceder a la adquisición del suelo y al desarrollo del Proyecto por el precio y con las limitaciones descritas en la página web de la Plataforma.

Asimismo, los siguientes gastos serán soportados por **ES VEDRA SPV I, S.L.** con cargo al Objetivo de Financiación: los gastos de notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo.

5. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE ES VEDRA SPV I, S.L.

ES VEDRA SPV I, S.L. se obliga frente a los Inversores a que el Objetivo de Financiación se destine exclusivamente al fin previsto en el presente Contrato.

6. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN AL INVERSOR

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

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

7. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE ES VEDRA SPV I, S.L.

Las Partes acuerdan que el Órgano de Administración de **ES VEDRA SPV I, S.L.** salvo que medie el consentimiento previo de los Inversores (en la forma indicada en la cláusula 17 "Disposiciones Generales"), en ningún caso podrá adoptar ninguna de las actuaciones siguientes: (i) aprobación de gastos adicionales con cargo al Objetivo de Financiación distintos a los previstos en este Contrato; (ii) adquisición de acciones o participaciones sociales no previstos en el presente Contrato; y (iii) adopción de cualesquiera acuerdos que pudieran perjudicar, dificultar o impedir la amortización de los Préstamos.

8. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS EN RELACIÓN CON ES VEDRA SPV I, S.L.

ES VEDRA SPV I, S.L. es una sociedad de nacionalidad española, válidamente existente conforme a la legislación española, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, D. Ariel Sultán Benguigui, en fecha de 4 de septiembre de 2026, bajo el número 5.898 de su orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo electrónico, folio 1, hoja B-663523, inscripción 1ª, IRUS 1000479119886.

Adicionalmente, **ES VEDRA SPV I, S.L.** declara que en ningún caso se soportarán con cargo al Objetivo de Financiación, gastos, costes o daños derivados de otras actividades distintas de las previstas en la Estipulación 5.

9. OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMO A FAVOR DE ES VEDRA SPV I, S.L. CONDICIONES GENERALES

9.1. Préstamo

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

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

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

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

El otorgamiento del Préstamo se formalizará con **ES VEDRA SPV I, S.L.** por parte del Inversor, representado por la Plataforma de conformidad con el mandato irrevocable concedido en la Estipulación 3 anterior, en documento privado.

9.2. Destino y finalidad del Préstamo

ES VEDRA SPV I, S.L. se obliga a destinar los fondos recibidos del Préstamo única y exclusivamente según lo indicado en este Contrato y, particularmente, de conformidad con lo previsto en las Estipulaciones 3 y 5 anteriores.

El Préstamo se entenderá otorgado en el momento de la puesta a disposición de los Préstamos en favor de **ES VEDRA SPV I, S.L.** una vez cumplida la Condición Suspensiva, quedando por tanto desde ese mismo momento **ES VEDRA SPV I, S.L.** obligado a reembolsar las cantidades debidas en concepto de principal, a abonar cuantos intereses, comisiones, impuestos y gastos devengados, así como al cumplimiento de los demás compromisos a su cargo de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

ES VEDRA SPV I, S.L. se obliga a adoptar, en el seno de sus órganos sociales correspondientes, y a la mayor brevedad tras el otorgamiento de los Préstamos en su favor, cuantas decisiones y acuerdos fueran pertinentes para

cumplir con el Objetivo de Financiación.

9.3. Devengo de intereses. Período de Interés.

ES VEDRA SPV I, S.L. se compromete a pagar intereses del Préstamo en favor del Inversor al tipo de interés previsto en las Condiciones Particulares.

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

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

La duración del Período de Interés será coincidente con la duración del Préstamo, tal y como se especifica en las Condiciones Particulares, existiendo por tanto un único período de interés o liquidación, iniciándose éste por tanto en la fecha en la que deba entenderse otorgado el Préstamo de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 11.2 anterior.

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

9.4. Junta de Prestamistas

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

La “Junta de Prestamistas” es el órgano formado por todos los Inversores URBANITAE. Se entenderá por “Mayoría de los Inversores” la mayoría simple de los votos emitidos en la Junta de Prestamistas, computando cada voto según la participación en el Importe del Préstamo pendiente de amortización o reembolso de cada Inversor, de modo que se alcanzará cuando los votos a favor superen a los votos en contra, sin computarse a estos efectos las abstenciones ni los Inversores que no voten.

A los efectos anteriores, la Plataforma pondrá en conocimiento de los Inversores las decisiones que hayan de someterse a su consideración. Cualquier decisión que con base en el Préstamo se someta a los Inversores, se entenderá que requiere el acuerdo de la Mayoría de los Inversores, salvo que otra cosa se indique.

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

9.5. Amortización ordinaria obligatoria

ES VEDRA SPV I, S.L. deberá devolver la totalidad del Préstamo y pagar al Inversor todas las cantidades que le adeude en virtud del presente Contrato, a más tardar en la fecha de vencimiento del Préstamo indicada en las Condiciones Particulares o, si se hubiera ejercitado la prórroga prevista en ellas, en la fecha de vencimiento prorrogada.

Si el Préstamo se amortiza, total o parcialmente, antes de dicho vencimiento, ya sea de forma voluntaria u obligatoria, **ES VEDRA SPV I, S.L.**, deberá abonar además la compensación por amortización anticipada (*Make-Whole*) prevista en las Condiciones Particulares.

9.6. Reglas comunes

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

ES VEDRA SPV I, S.L. tiene la obligación de practicar y liquidar las retenciones a los rendimientos del capital que la legislación fiscal vigente le obligue en cada momento.

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

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

9.7. Intereses moratorios

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

Adicionalmente, por cada cantidad vencida y no pagada, **ES VEDRA SPV I, S.L.**, abonará la comisión de impago prevista en las Condiciones Particulares, que se devengará una sola vez y será compatible con el interés de demora.

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

9.8. Carácter mancomunado e independiente del Préstamo de cada Inversor

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

9.9. Obligaciones de ES VEDRA SPV I, S.L.

En relación con el Préstamo, **ES VEDRA SPV I, S.L.** se obliga a:

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

9.10. Responsabilidad y compromisos del Préstamo

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

Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, **ES VEDRA SPV I, S.L.** asumirá los siguientes compromisos, en unidad de acto con la suscripción del Contrato de Préstamo, con el fin de asegurar el completo y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas asumidas por **ES VEDRA SPV I, S.L.** en los términos previstos en este Contrato:

- Carta de Compromiso Bancario: el Prestatario entregará a la Plataforma, con anterioridad a la puesta a disposición de los fondos, una carta de compromiso o *term sheet* suscrito por la entidad de crédito relativo al préstamo de suelo y al préstamo promotor, cuya disposición repagará el Préstamo de Urbanitae.

- Subordinación de cualesquiera préstamos de socios u otras deudas frente al Préstamo de Urbanitae, salvo (i) la financiación bancaria concedida por la entidad de crédito correspondiente (préstamo de suelo y préstamo promotor), que tendrá rango preferente, y (ii) el préstamo bridge concedido por el promotor, que tendrá las mismas condiciones, el mismo rango y el mismo vencimiento que el Préstamo de Urbanitae y se amortizará a prorrata con éste.

9.11. Cesión del Préstamo

El Inversor no podrá ceder, total ni parcialmente, sus derechos dimanantes del Préstamo, quedando expresamente excluida la cesión del Préstamo**.**

9.12. Recurso de los Inversores

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

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

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

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

11. HONORARIOS Y GASTOS

Se devengarán a favor de la Plataforma y a cargo de **ES VEDRA SPV I, S.L.**, los honorarios siguientes:

- **Comisión por proyecto**: Una vez finalizada la campaña de financiación, **ES VEDRA SPV I, S.L.** deberá pagar a la Plataforma la comisión por proyecto (denominada Comisión de Estructuración en las Condiciones Particulares) indicada en las mismas, cuyo cálculo se realiza sobre la financiación captada (importe bruto total del Préstamo), incrementada en el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente proceda. La comisión por proyecto de cada Préstamo se deducirá una sola vez del total de fondos del Préstamo antes de la puesta a disposición de los fondos a favor de **ES VEDRA SPV I, S.L.**
- Cualesquiera **otras tarifas o gastos imputables** a **ES VEDRA SPV I, S.L.** por parte de la Plataforma o cualquier Agencia de Cobro de Impagados contratada por la Plataforma en relación con los Préstamos, tales como, sin carácter exhaustivo, gastos
    - de investigación, Agencia de Cobro de Impagados,
    - gastos derivados de prórrogas del presente Contrato o del contrato en virtud del cual resulte formalizado el Préstamo, si los hubiese, así como cualquier otro en que se incurra por obtención de

informes necesarios para su concesión, reclamación, investigación de bienes o sus cargas, gestión de cobro, consultas registrales, obtención de certificados de notarios y requerimientos por vía notarial, postal, telegráfica, burofax o análogos, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca hasta la regularización de cualquier posición deudora vencida.

Asimismo, correrán a cuenta de **ES VEDRA SPV I, S.L.**:

- Cualesquiera otros gastos e impuestos derivados del otorgamiento del presente contrato, incluyendo el pago del impuesto de actos jurídicos documentados aun en el caso de no ser **ES VEDRA SPV I, S.L.** el sujeto pasivo de dicho impuesto.
-

12. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

ES VEDRA SPV I, S.L. acepta que la Plataforma puede, en nombre del Inversor, resolver el Contrato y solicitar el reembolso total de las cantidades adeudadas en relación con el mismo, si:

- **ES VEDRA SPV I, S.L.** no hace un pago o paga sólo parcialmente una cantidad adeudada en virtud del presente Contrato;
- **ES VEDRA SPV I, S.L.** proporciona información falsa, incluidos los casos en que haya afectado la decisión de permitir que **ES VEDRA SPV I, S.L.** pueda registrarse como promotor en la Plataforma y pueda publicar su solicitud de Proyecto en la Plataforma, o haya afectado la calificación de solvencia que la Plataforma ha asignado a **ES VEDRA SPV I, S.L.**;
- **ES VEDRA SPV I, S.L.**: i) incumpliese sus obligaciones de información económica o no depositase, estando legalmente obligada a ello, sus cuentas anuales en el Registro Mercantil correspondiente; ii) no estuviese al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores; iii) incurriera en morosidad frente a otros acreedores; iv) sufriera el embargo de sus bienes sin procurar su levantamiento, o los liquidara; v) fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o se admitiese a trámite la solicitud de su concurso necesario; vi) incumpliera sus obligaciones de identificación de titular real si le resultasen aplicables; o vii) incumpliera cualesquiera otras obligaciones derivadas o vinculadas a este Contrato.
- **ES VEDRA SPV I, S.L.** diese al Préstamo una finalidad diferente a la descrita en la solicitud en virtud de la cual éste fue concedido;
- **ES VEDRA SPV I, S.L.** haya incumplido los términos de cualquier contrato de préstamo o crédito del que sea parte (incluidos los que no han sido gestionados a través de la Plataforma) y, además, se haya requerido a **ES VEDRA SPV I, S.L.** el pago anticipado del mismo por incumplimiento o bien la Plataforma tenga motivos razonables para creer que, como resultado de esto: (i) **ES VEDRA SPV I, S.L.** también puede inminentemente incumplir las condiciones de este Contrato, o (ii) pueda suceder cualquiera de las causas de resolución de este Contrato indicadas en esta Estipulación.

13. RECLAMACIÓN JUDICIAL

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

También podrá la Plataforma, en nombre propio y en representación de los Inversores, llevar a cabo o encargar a un tercero para que lleve a cabo, las acciones correspondientes para la reclamación judicial o extrajudicial de cualquier pago derivado del Préstamo. A estos efectos, la Plataforma decidirá a su sola discreción sobre dichas acciones, adoptando cuantas medidas considere oportunas para la adecuada gestión y salvaguarda del correspondiente proceso judicial.

14. NOTIFICACIONES

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

Es responsabilidad de **ES VEDRA SPV I, S.L.** 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.

15. VIGENCIA DEL CONTRATO Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

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

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

16. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

Los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento y ejecución del Contrato y de las operaciones contempladas en el mismo correrán a cargo de **ES VEDRA SPV I, S.L.**

La Plataforma, **ES VEDRA SPV I, S.L.** y los Inversores no podrán ceder los derechos y obligaciones que para los mismos se derivan del Contrato, salvo que otra cosa se establezca en este documento.

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

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

17. 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.

18. LEGISLACIÓN Y FUERO

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

validez, interpretación o cumplimiento del presente Contrato.

ANEXO I

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PRÉSTAMOS

Operación	Préstamo puente destinado a financiar la adquisición del suelo y a dotar temporalmente a la sociedad de la liquidez necesaria para arrancar la promoción de obra nueva de 27 viviendas con 27 plazas de garaje y 27 trasteros (Residencial Cornellà Riera), situadas en la parcela 6 del PMU7 de Cornellà de Llobregat (Barcelona).
Modalidad	Préstamo puente
Importe del principal	Total del Préstamo: hasta 480.000€
Prestatario	ES VEDRA SPV I, S.L.
Plazo	12 meses, prorrogables por un único periodo adicional de 6 meses, hasta un máximo de 18 meses (vencimiento previsto con la obtención de la licencia de obra y la entrada de la entidad de crédito, cuya disposición repagará el Préstamo)
Compromisos del Prestatario	• Carta de Compromiso Bancario: el Prestatario entregará a la Plataforma, con anterioridad a la puesta a disposición de los fondos, una carta de compromiso o term sheet suscrito por la entidad de crédito relativo al préstamo de suelo y al préstamo promotor, cuya disposición repagará el Préstamo de Urbanitae. • Subordinación de cualesquiera préstamos de socios u otras deudas frente al Préstamo de Urbanitae, salvo (i) la financiación bancaria concedida por la entidad de crédito (préstamo de suelo y préstamo promotor), que tendrá rango preferente, y (ii) el préstamo bridge concedido por el promotor, que tendrá las mismas condiciones, el mismo rango y el mismo vencimiento que el Préstamo de Urbanitae y se amortizará a prorrata con éste.
Comisión de Estructuración	6,5% sobre la financiación captada (importe del préstamo bruto total), esto es, 31.200 € sobre un Préstamo de 480.000 €, + IVA
Comisión de Extensión	No se devengará comisión alguna por la prórroga del Préstamo.
Tipo de interés	12% anual simple
Make-Whole	En caso de amortización anticipada, total o parcial, del Préstamo (voluntaria u obligatoria) antes de que hayan transcurrido seis (6) meses desde la fecha de otorgamiento del Préstamo, el Prestatario abonará, junto con el importe amortizado, los intereses que se hubieran devengado sobre el principal amortizado hasta completar dichos seis (6) meses, calculados al tipo de interés previsto en estas Condiciones Particulares.
Gastos	Gastos: notaría, registro y cualquier otro relacionado directamente con la formalización del contrato de préstamo – incluido el IVA de los costes de estructuración – serán asumidos por el Prestatario con cargo al Préstamo
Tipo de amortización	Principal e intereses – 'Bullet', al vencimiento del préstamo
Comisión de Impago	2% sobre el importe de cada cantidad vencida y no pagada (principal, intereses o gastos), devengado una sola vez por cada impago y con independencia del interés de demora
Interés de Demora	1,5% mensual con capitalización mensual. La capitalización se producirá al cierre de cada periodo mensual contado desde la fecha de vencimiento de la cantidad impagada, y los periodos inferiores a un mes se prorratearán por los días efectivamente transcurridos, sobre la base de un mes de treinta (30) días.

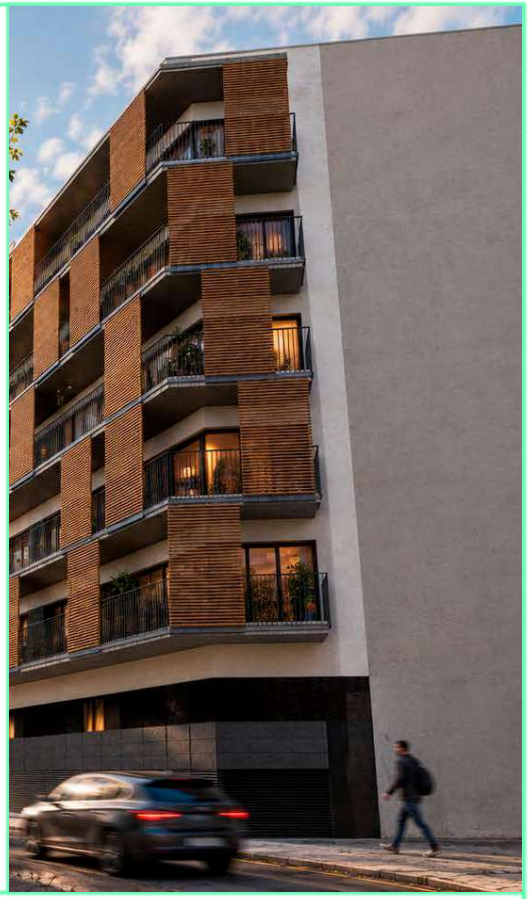
Vencimiento Anticipado	Cláusulas de vencimiento anticipado: la ocurrencia de cualesquiera eventos de vencimiento anticipado habituales para este tipo de transacciones, incluyendo, sin límite: • Impago. • Concurso de Acreedores. • Cualquier acto de ilegalidad llevado a cabo por el Prestatario. • Cambio de control. • En caso de que resultaran falsas cualquiera de las manifestaciones vertidas por el Prestatario. • Emisión de un informe desfavorable por parte del Project Monitor (PM): la emisión por el Project Monitor de cualquier informe adverso sobre el avance, la ejecución o el estado del proyecto financiado en el que se determine que el proyecto no es viable y no puede llevarse a cabo según lo previsto inicialmente. No obstante lo anterior, el Prestatario dispondrá de un plazo de seis meses para subsanar el proyecto y restablecer su viabilidad antes de que este supuesto surta efecto. • Desvío de fondos respecto de lo previsto: la aplicación, total o parcial, de los fondos del préstamo a fines distintos de los expresamente previstos y autorizados en este Contrato. • Salidas de caja no autorizadas: la realización de cualquier salida de caja del vehículo prestatario sin la previa autorización expresa y por escrito de Urbanitae.

ANEXO II
El Proyecto

Noviembre 2026

PROYECTO CORNELLÀ RIERA

OBRA NUEVA – CORNELLÀ DE LLOBREGAT



urbanitae

RTV GRUPO INMOBILIARIO

Proyecto CORNELLÀ RIERA

01. Urbanitae

Inversiones inmobiliarias al alcance de todo el mundo

Urbanitae es la única plataforma de financiación participativa especializada en grandes oportunidades inmobiliarias, hasta ahora reservadas a inversores profesionales. Permite a cualquier inversor, ya sea minorista o institucional, participar en grandes proyectos con importes pequeños y de manera simple y fluida.

Urbanitae es una plataforma de financiación participativa autorizada y supervisada por Banco de España y CNMV.

Aprovechando la accesibilidad de las nuevas tecnologías e internet, somos capaces de ofrecer soluciones a las limitaciones propias de las inversiones en el sector inmobiliario:

Acceso a Oportunidades:

Agrupando inversores para poder competir con los grandes tickets de lo inversores profesionales

Diversificación

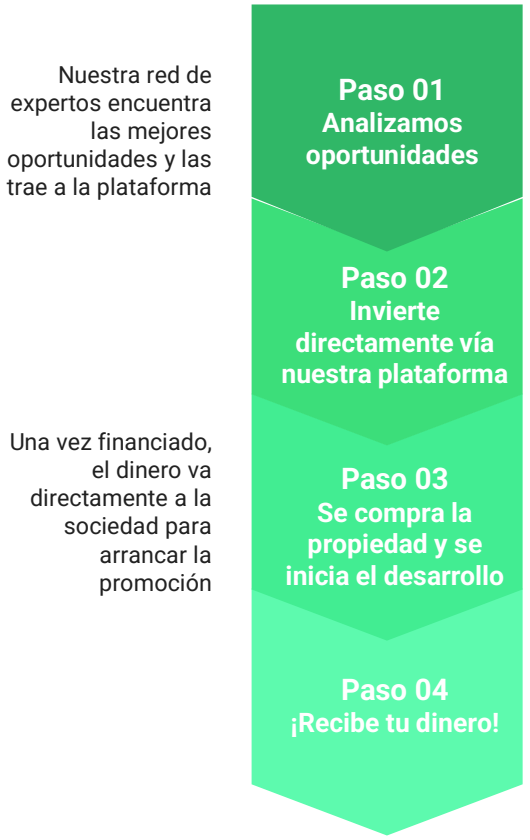
Baja inversión mínima, lo que permite exposición a varios proyectos de diferente tipología

Gestión

Todo el proceso es gestionado por profesionales con capacidad y experiencia

¿CÓMO FUNCIONA?

NUESTRO MODELO DESTACA POR SU SIMPLICIDAD



Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

02. Resumen de la operación

- Desde Urbanitae os presentamos un nuevo proyecto de deuda: un préstamo puente de hasta 480.000 € que dota de liquidez inicial a la promoción residencial de obra nueva de 27 viviendas de primera residencia (13 de 2 dormitorios, 11 de 3 y 3 de 4), con 27 plazas de garaje y 27 trasteros, en un único bloque de planta baja más cinco plantas y dos sótanos, sobre la parcela 6 del PMU7 de Cornellà de Llobregat (Barcelona). El proyecto está frente a la promoción Riera Parc (Layetana), a 0,85 km del acceso a la A-2 y a 13,6 km del centro de Barcelona.

- La compra del suelo está asegurada: RTV ha cerrado la adquisición con los tres propietarios particulares y es el único ofertante en el concurso público del Ayuntamiento para la cuota de PROCORNELLÀ. La licencia de obras se estima en 6–9 meses. El préstamo de Urbanitae (12% de interés anual simple, 12 meses con una prórroga de 6) se firma en unidad de acto con la compra del suelo por la sociedad prestataria, ES VEDRA SPV I, S.L., y con el préstamo promotor bancario, que repagará el puente al obtener la licencia y alcanzar el 40% de preventas. Los recursos propios son 2,3 M€: 2,06 M€ de coinversores (93% del capital) y 0,24 M€ del gestor, que además concede un puente de 0,22 M€ en las mismas condiciones.

- El gestor de esta oportunidad, RTV Grupo Inmobiliario, es un promotor residencial con sede en Barcelona, fundado en 1990, con más de 30 proyectos ejecutados y más de 500 viviendas entregadas. Desarrolla en Cornellà los proyectos Priorat (64 de 68 viviendas vendidas) y Soler i Cortada (25 de 33): 89 ventas sobre 101 unidades (88%). Este será su octavo proyecto con Urbanitae. GRUPO TR, comercializador de ambos, valida la tarifa de ventas y la compañía mantiene una sólida relación con entidades financieras, que financian la mayor parte de sus promociones en curso.

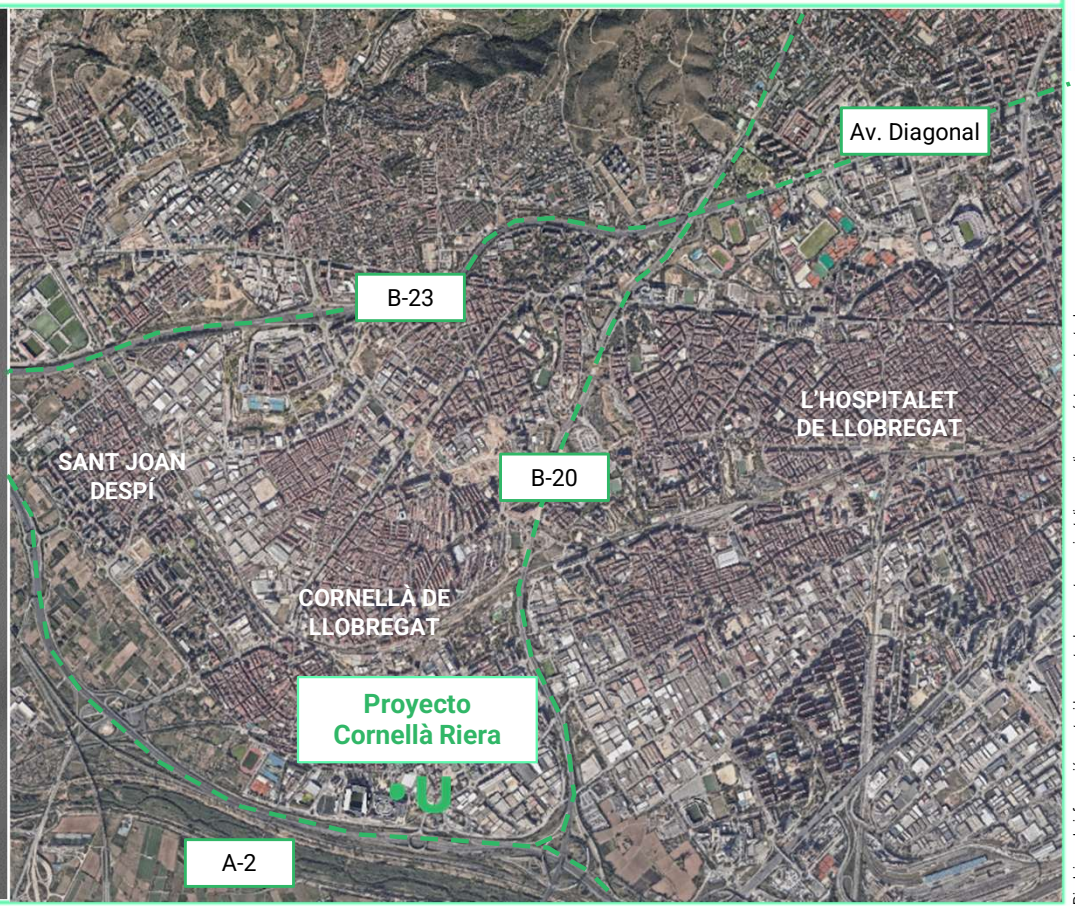
Tipo de proyecto y operación	Deuda (préstamo puente) · Promoción de obra nueva de 27 viviendas con garajes y trasteros
Préstamo puente de Urbanitae	480.000 € · 12% interés anual simple
Plazo	12 meses + 6 de prórroga
Promotor	RTV GRUPO INMOBILIARIO
Previsión de ingresos	12.484.168 €
Previsión de costes	10.133.445 €
Recursos propios aportados	2.300.000 €

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

03. Ubicación y entorno I/III

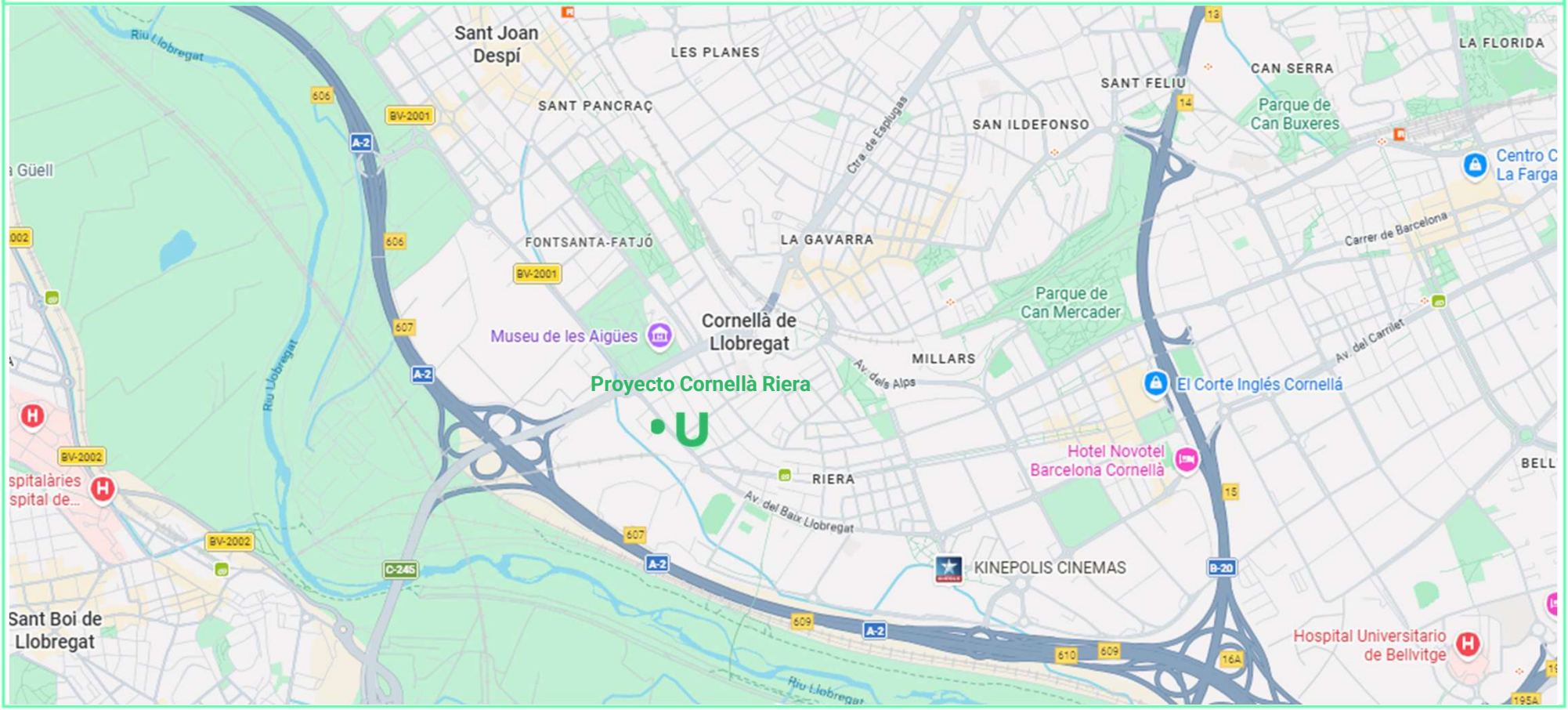




Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

03. Ubicación y entorno II/III



Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

03. Ubicación y entorno III/III



Parcela 6 del PMU7 – Cornellà de Llobregat

Riera Parc (Layetana)

Frente a la parcela · 49% vendido

Acceso a la A-2

0,85 km · 2 min en coche

Aeropuerto de Barcelona-El Prat

8,2 km · 10 min en coche

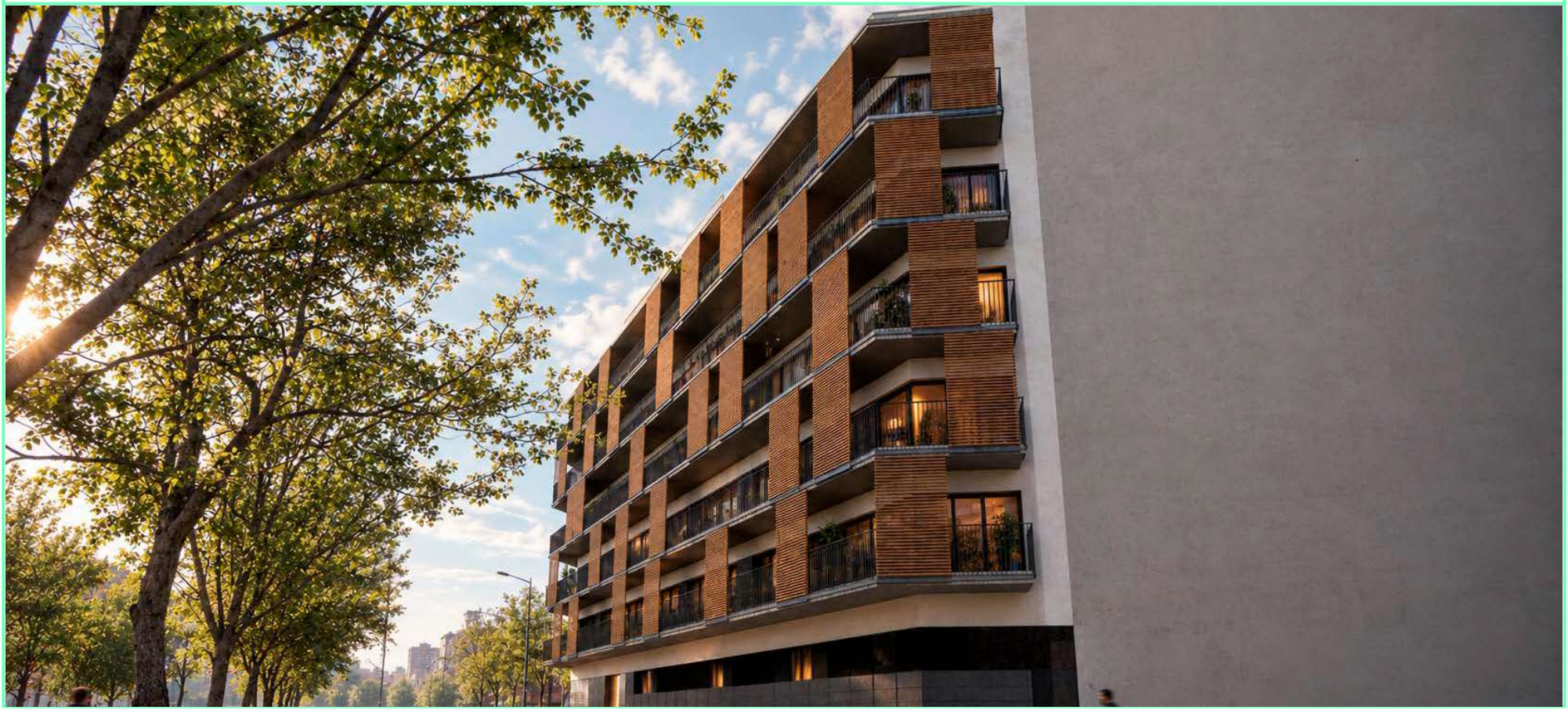
Centro de Barcelona

13,6 km · 20 min en coche

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

04. Renders y planos I/IV



Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

04. Renders y planos II/IV





Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

04. Renders y planos III/IV

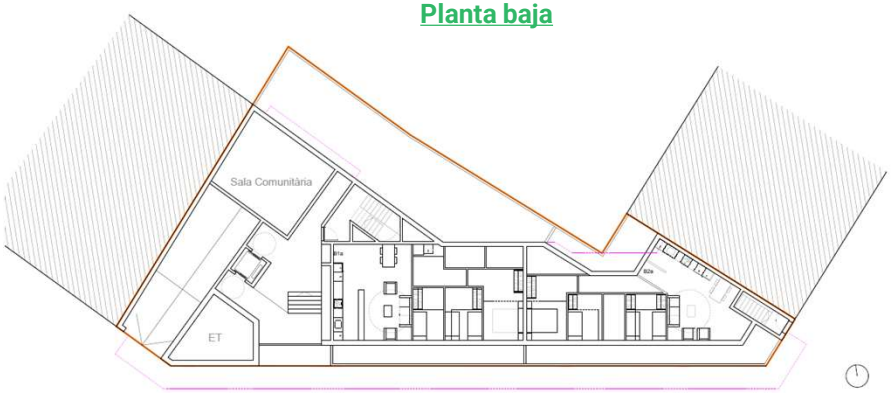


Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

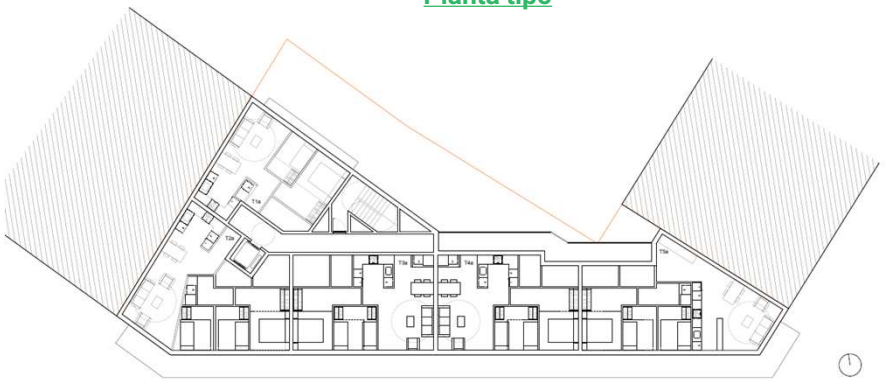
04. Renders y planos IV/IV

Planta baja



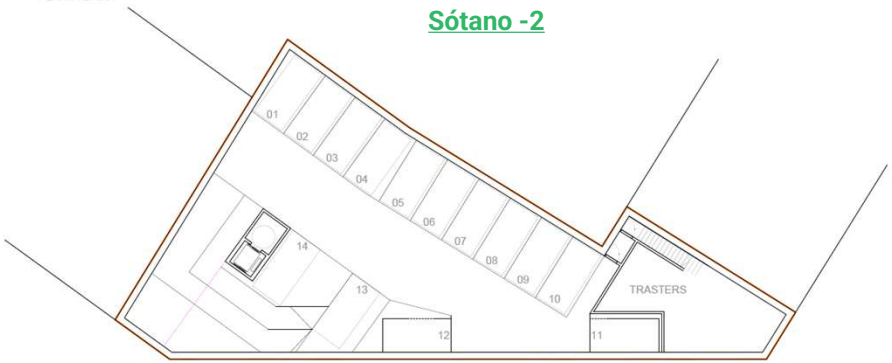
PLANTA BAIXA

Planta tipo



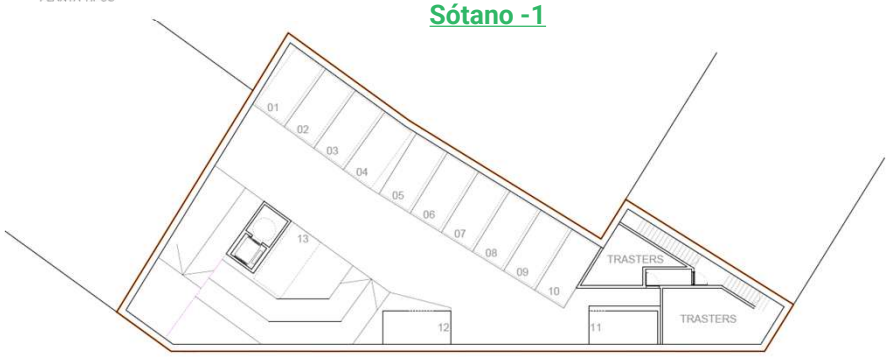
PLANTA TIPUS

Sótano -2



PLANTA SOTERRANI -2

Sótano -1



PLANTA SOTERRANI -1

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

05. Estructura de la operación

Estructura financiera

- Operación de deuda a 12 meses con una única prórroga de 6 (hasta 18 meses): vencimiento estimado en diciembre 2027 y máximo en junio 2028. Incluye la compra del suelo y el arranque de la promoción.
- La financiación total es de 10,13 M€: 2,3 M€ de recursos propios (23%; 2,06 M€ de coinversores y 0,24 M€ del gestor), 0,7 M€ de préstamo puente (0,48 M€ de inversores de Urbanitae y 0,22 M€ de RTV) y 7,13 M€ de financiación bancaria y clientes, incluido el tramo suelo.
- La compra del suelo (3,25 M€) se escritura a finales de diciembre de 2026, en unidad de acto con el préstamo de Urbanitae, y se financia con los recursos propios, el puente y un préstamo de suelo de 1 M€ ya concedido por una entidad bancaria.
- El puente de 0,7 M€ dota de liquidez inicial. Urbanitae y RTV prestan en las mismas condiciones, con igual rango y vencimiento, y se repagan a prorrata con la segunda disposición del préstamo promotor, ligada a la licencia y al 40% de preventas.

Estructura legal

- **Operación de deuda:** los inversores de Urbanitae conceden un préstamo puente a tipo fijo a **ES VEDRA SPV I, S.L.**, titular de la promoción.
- **Condiciones:** hasta 480.000 €, interés fijo del 12% anual simple y plazo de 12 meses con una prórroga de 6. Principal e intereses se pagan a vencimiento. Amortización anticipada permitida, con 6 meses de intereses mínimos (6%).
- **Garantías:** préstamo promotor firmado en unidad de acto; subordinación de otras deudas, salvo la financiación bancaria (preferente) y el puente del gestor (mismas condiciones); y responsabilidad patrimonial universal de la sociedad prestataria.
- Si cambian las condiciones antes de formalizar el préstamo, se cancela el proyecto y se devuelve la inversión.

Estructura de la operación



12%
Interés anual simple fijo

12 + 6 meses
Plazo del préstamo, con prórroga opcional

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

06. Gestor

RTV GRUPO INMOBILIARIO es un promotor residencial con sede en Barcelona, fundado en 1990 y con **más de 30 proyectos ejecutados y más de 500 viviendas entregadas**. Promueve en Barcelona, el Maresme e Ibiza y financia sus operaciones con inversores a través de RTV Capital. Su presidente y socio fundador, Vicenç Ramón Tur, suma más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario español y fue director general del área inmobiliaria del Grupo Assicurazioni Generali España.

Con Urbanitae ha desarrollado siete proyectos desde 2022: cinco en Ibiza (Passeig de la Pau, liquidado; Labritja, Parc Can Fluixà, Vista Alegre y Roca Llisa, en desarrollo) y dos en Cornellà de Llobregat (Priorat, con 64 de 68 viviendas vendidas, y Soler i Cortada, con 25 de 33), con obras ejecutadas al 39% y al 35%. En los últimos dos años suma 89 ventas sobre 101 unidades (88%) en el mismo municipio.

Residencial Cornellà Riera será el octavo proyecto de RTV con Urbanitae. El préstamo promotor bancario, ya concedido, se firma en unidad de acto con el préstamo de Urbanitae; además, una entidad bancaria ha concedido un préstamo de suelo de 1 M€.

1990	+30	+500	8º
AÑO DE FUNDACIÓN	PROYECTOS EJECUTADOS	VIVIENDAS ENTREGADAS	PROYECTO CON URBANITAE

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

06. Gestor



Residencial Priorat

Promoción de 68 viviendas en dos bloques, con piscina, jardín y gimnasio, en Cornellà de Llobregat. 64 de 68 viviendas vendidas por Grupo TR y obra ejecutada al 39%.

Financiada con Urbanitae.



Soler i Cortada

Promoción de 33 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con piscina, jardín y gimnasio, en Cornellà de Llobregat. 25 de 33 viviendas vendidas por Grupo TR y obra ejecutada al 35%.

Financiada con Urbanitae.





Sant Adrià de Besòs

Forum Residencial (42 viviendas) y **La Catalana** (27 viviendas) en Sant Adrià de Besòs: 9 de 69 unidades reservadas.

Otras promociones en la zona.

Promociones ya entregadas en Barcelona



Passeig de Teià

Teià · 37 viviendas



Sant Andreu de Llavaneres

32 viviendas más 6 en una masía rehabilitada



Vilassar de Mar

Entregada en 2018 · 24 viviendas



Residencial Iluro

Mataró · 23 viviendas

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

07. Resumen económico

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes adquisición	**3.252.525 €**	**1.412 €/m²**
Adquisición	3.252.525 €	1.412 €/m²
2. Costes de construcción	**4.199.225 €**	**1.823 €/m²**
Obra	4.199.225 €	1.823 €/m²
3. Costes generales	**1.317.744 €**	**572 €/m²**
Soft costs	1.317.744 €	572 €/m²
4. Costes financieros	**880.805 €**	**382 €/m²**
Costes financieros - PHP	746.905 €	324 €/m²
Otros costes financieros	133.900 €	58 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	**46.200 €**	**20 €/m²**
Honorarios Urbanitae	31.200 €	14 €/m²
Asset Management Costs	5.000 €	2 €/m²
Costes legales, DD, N&R	10.000 €	4 €/m²
6. Importe neto de venta	**12.047.222 €**	**5.231 €/m²**
Importe bruto de venta	12.484.168 €	5.420 €/m²
Costes de comercialización	436.946 €	190 €/m²

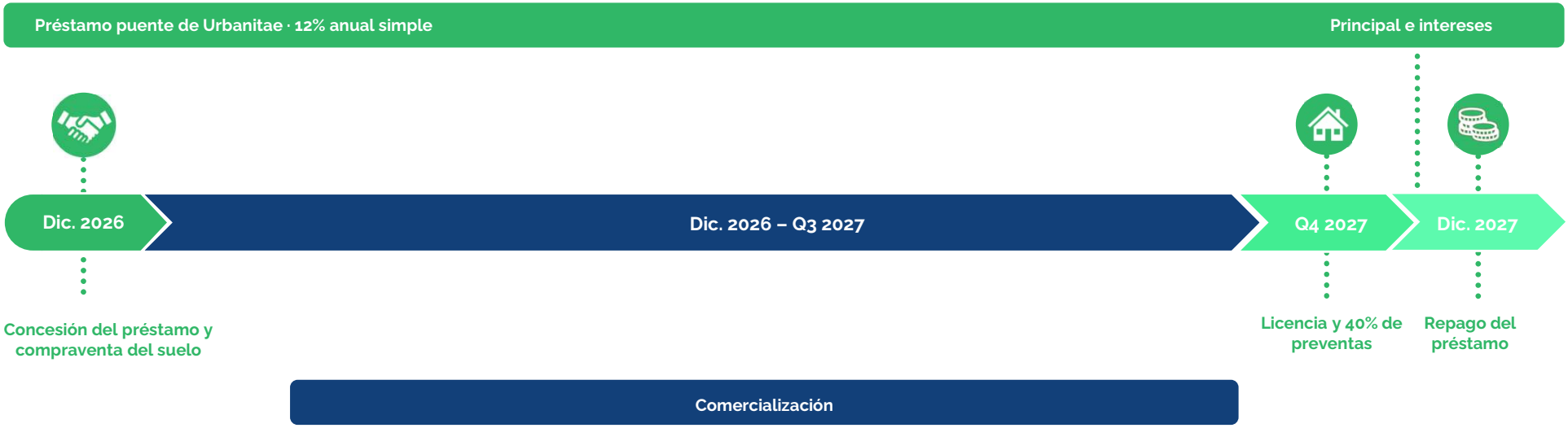
Estructura de la operación - Deuda			
Total Capital aportado		**2.300.000 €**	**23%**
Aportación Gestor (RTV)		155.000 €	7%
Aportación Gestor (RTV) - Cuentas en participación*		85.000 €	
Aportación Coinversores		2.060.000 €	93%
Total financiación		**700.000 €**	**7%**
Préstamo Puente Gestor (RTV)		220.000 €	2%
Préstamo Puente Urbanitae		480.000 €	5%
PHP + Clientes		**7.133.445 €**	**70%**
PHP tramo suelo		1.000.000 €	10%
PHP tramo vuelo		6.133.445 €	61%
Total Fuentes Proyecto		**10.133.445 €**	
Total Gastos Proyecto		**10.133.445 €**	
Resumen financiero			
Ingresos brutos por venta		12.484.168 €	
(-) Coste de Venta	-	436.946 €	
Ingresos netos por venta		**12.047.222 €**	
(-) Costes de adquisición	-	3.252.525 €	
(-) Costes de construcción	-	4.199.225 €	
(-) Costes Generales	-	1.317.744 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	46.200 €	
(-) Costes financieros	-	796.805 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)		**2.434.723 €**	**20%**
(-) Intereses Préstamo Puente	-	84.000 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		**2.350.723 €**	**19%**
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	611.188 €	
Resultado Neto		**1.739.535 €**	**14%**
Ratios de interés - Préstamo Urbanitae			
(a) Préstamo puente (Urbanitae y RTV)		700.000 €	
(b) Intereses préstamo puente		84.000 €	
(c) Valor de tasación del suelo (descontando tramo suelo)		2.490.149 €	
(d) Costes totales cierre inicial (descontando tramo suelo)		3.000.000 €	
Sin intereses	LTV = (a) / (c)		28,1%
	LTC = (a) / (d)		23,3%
Con intereses	LTV = [(a)+(b)] / (c)		31,5%
	LTC = [(a)+(b)] / (d)		26,1%

* Valor de la deuda respecto al valor neto de tasación del suelo, descontando el tramo suelo de financiación bancaria
* Valor de la deuda respecto de los costes iniciales del proyecto, descontando el tramo suelo de financiación bancaria
* Valor de la deuda con intereses respecto al valor neto de tasación del suelo, descontando el tramo suelo de financiación bancaria
* Valor de la deuda con intereses respecto de los costes iniciales del proyecto, descontando el tramo suelo de financiación bancaria

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

08. Timeline



Prórroga opcional de 6 meses: vencimiento máximo en junio 2028 (mes 18).

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

09. Detalle de ventas

Detalle de Ventas

Uds.	Tipología		Dorm.	Sup. SCI	Precio con hitos	€/m²
4	Vivienda	Planta tipo (1 baño)	2 dorm.	62 m²	340.257 €	5.464 €/m²
8	Vivienda	Planta tipo	2 dorm.	74 m²	391.926 €	5.295 €/m²
1	Vivienda	Planta 5 (1 baño)	2 dorm.	62 m²	353.783 €	5.681 €/m²
8	Vivienda	Planta tipo	3 dorm.	91 m²	458.014 €	5.049 €/m²
2	Vivienda	Planta 5	3 dorm.	100 m²	554.185 €	5.541 €/m²
1	Vivienda	Planta baja + jardín	3 dorm.	99 m²	419.058 €	4.212 €/m²
2	Vivienda	Planta baja + jardín	4 dorm.	123 m²	503.564 €	4.090 €/m²
1	Vivienda	Planta 5	4 dorm.	128 m²	679.278 €	5.302 €/m²
Media viviendas				**85 m²**	**434.377 €**	**5.092 €/m²**
27	Garaje	Plaza de garaje		-	22.000 €	-
27	Trastero	Trastero		-	6.000 €	-
Total 27 viviendas + 27 garajes + 27 trasteros				**2.303 m²**	**12.484.168 €**	**5.420 €/m²**

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

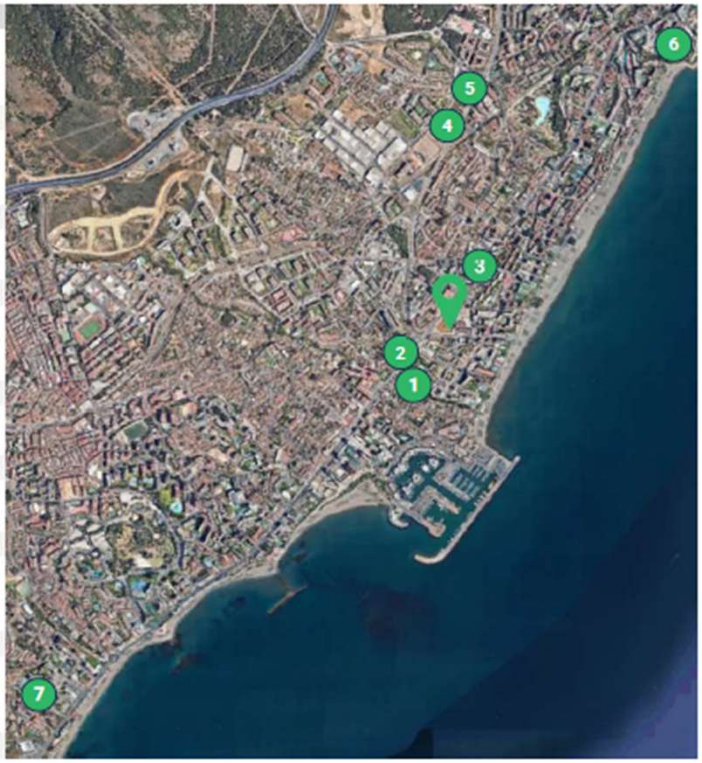
Proyecto CORNELLÀ RIERA

10. Análisis de mercado y riesgos

Estudio de Mercado

Zona		Nombre	Uni/ Pluri	m² SCI	€	€/m² SCI	Tipología	Uds.
Proyecto	**U.**	**RTV Tintes**	**Plurifamiliar**	**85 m²**	**434.377 €**	**5.092 €/m²**	**2D a 4D**	**27**
Tier 0		*RTV Promotors*	*Plurifamiliar*	69 m²	373.094 €	5.368 €/m²	2 D	13
			Plurifamiliar	93 m²	471.958 €	5.063 €/m²	3 D	11
			Plurifamiliar	125 m²	562.135 €	4.505 €/m²	4 D	3
Centre	**1.**	**Riera Parc Residencial**		**80 m²**	**416.531 €**	**5.265 €/m²**		**16**
Tier 1		*Layetana*	*Plurifamiliar*	70 m²	366.833 €	5.258 €/m²	2 D	6
			Plurifamiliar	85 m²	446.350 €	5.269 €/m²	3 D	10
Centre	**2.**	**Martí i Julià 27**		**94 m²**	**450.000 €**	**4.778 €/m²**		**1**
Tier 1		*Vivim Immobiliària*	*Plurifamiliar*	94 m²	450.000 €	4.778 €/m²	2 D	1
Almeda	**3.**	**Iber Almeda Centre**		**81 m²**	**439.800 €**	**5.432 €/m²**		**5**
Tier 2		*IberHogar*	*Plurifamiliar*	71 m²	360.000 €	5.040 €/m²	2 D	1
			Plurifamiliar	83 m²	459.750 €	5.530 €/m²	3 D	4
La Gavarra	**4.**	**Campfaso**		**100 m²**	**408.500 €**	**4.101 €/m²**		**2**
Tier 2		*Fincas Miranda*	*Plurifamiliar*	100 m²	408.500 €	4.101 €/m²	3 D	2
La Gavarra	**5.**	**Ctra. d'Esplugues, 220**		**155 m²**	**465.000 €**	**2.993 €/m²**		**2**
Tier 2		*Megadocar Inversiones*	*Plurifamiliar*	155 m²	465.000 €	2.993 €/m²	3 D	2
Fontsanta-Fatjó	**6.**	**Rcial. Priorat**		**118 m²**	**701.700 €**	**5.953 €/m²**		**5**
Tier 3		*RTV Promotors*	*Plurifamiliar*	102 m²	632.000 €	6.186 €/m²	3 D	2
			Plurifamiliar	129 m²	748.167 €	5.798 €/m²	4 D	3
Fontsanta-Fatjó	**7.**	**Soler i Cortada**		**111 m²**	**609.750 €**	**5.489 €/m²**		**8**
Tier 3		*RTV Promotors*	*Plurifamiliar*	106 m²	565.750 €	5.330 €/m²	3 D	4
			Plurifamiliar	116 m²	653.750 €	5.649 €/m²	4 D	4
		V.Medios Testigos Obra Nueva		**96 m²**	**498.641 €**	**5.232 €/m²**		**39**

Ubicación



Proyecto CORNELLÀ RIERA

10. Análisis de mercado y riesgos

	Significado	Impacto	Ocurrencia	Medidas Preventivas
	En el contexto de este proyecto	*Sobre el proyecto en caso de ocurrir el riesgo señalado*	*Estimación de la probabilidad de que ocurra*	*Tomadas por Urbanitae y sus socios que minimizan el riesgo de ocurrencia*
Riesgo promotor	Insolvencia, fraude o incompetencia del promotor (RTV).	**Muy alto.**	**Muy baja.** RTV tiene experiencia en esta zona y en esta tipología.	RTV ha realizado siete proyectos con Urbanitae y más de 30 en total, con más de 500 viviendas entregadas desde 1990. Concede un puente de 220.000 € en las mismas condiciones.
Riesgo suelo	Suelo en copropiedad con PROCORNELLÀ (59,39%) y tres particulares.	**Alto.** La operación no se podría ejecutar.	**Nula.** RTV ha cerrado la compra con los particulares y es el único oferente en el concurso público.	La inversión de Urbanitae se formaliza en unidad de acto con la compraventa; si cambian las condiciones antes de formalizar el préstamo, se cancela el proyecto.
Riesgo licencia	Negativa del Ayuntamiento a conceder la licencia o retrasos importantes.	**Muy alto** si se deniega. **Medio** si hay retraso: el vencimiento se prorroga hasta 18 meses.	**Baja.** Parámetros urbanísticos definidos y licencia estimada en 6–9 meses.	RTV tramitó las licencias de Soler i Cortada y Priorat. Requiere además el informe técnico de FGC, que se estima en 3 meses tras las reuniones preliminares con la entidad.
Riesgo financiación	El repago depende de la disposición del préstamo promotor bancario. El riesgo es no obtenerla.	**Alto.** No se repagaría el puente en la fecha prevista.	**Baja.** El préstamo promotor ya está concedido.	La inversión de Urbanitae se firma en unidad de acto con el préstamo promotor, que garantiza la salida al obtener la licencia y las preventas.
Riesgo construcción	Desviación en los costes de construcción.	**Medio.** El repago depende de la licencia y las preventas, no de la obra; un sobrecoste reduce el margen.	**Media.** RTV tiene experiencia directa en el municipio, pero el contratista no está designado.	RTV ha licitado dos obras en los últimos meses en Cornellà. La due diligence técnica ha validado el presupuesto de obra.
Riesgo comercial	Retraso en alcanzar el 40% de preventas que exige el banco para el préstamo promotor.	**Alto.** Retrasaría el repago hasta un máximo de 18 meses.	**Media.** La comercialización no ha arrancado.	RTV ha vendido 89 de 101 viviendas (88%) en dos años en Cornellà. El comercializador valida la tarifa y el precio previsto es un 2,7% inferior al de los comparables.

Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el promotor, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni Urbanitae ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros. Los proyectos de financiación participativa publicados por Urbanitae en su Sitio Web no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto, toda la información facilitada por el promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos. Este Documento no constituye un informe legal ni fiscal. Los destinatarios del mismo deberán consultar con sus propios asesores legales y fiscales. Este Documento tiene carácter confidencial y se destina a efectos informativos de inversores interesados en el proyecto

•urbanitae

www.urbanitae.com
Teléfono: +34 911 23 25 22
Dirección: Calle de Castelló, 23,
1º Planta, 28001, Madrid