

**CONTRATO DE COMPRAVENTA CON
PACTO DE ARRAS PENITENCIALES
DEL INMUEBLE SITO EN
BARCELONA CON FACHADA A
CALLE CANUDA
QUE CONSTA INSCRITA EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
BARCELONA NÚMERO 1**

ENTRE

**SR. EITAN PERETZ
SRA. ELINOR PERETZ ASAYAG
Como "Vendedor"**

Y

**SR. DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ
Como "Comprador"**

**SALE CONTRACT WITH
PENITENTIAL ARRAS PACT OF THE
PROPERTY LOCATED IN
BARCELONA WITH FACADE TO
CANUDA STREET, WHICH IS
REGISTERED IN THE REGISTRY OF
PROPERTY OF BARCELONA
NUMBER 1**

BETWEEN

**MR EITAN PERETZ
MRS ELINOR PERETZ ASAYAG
As "Seller"**

AND

**MR DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ
As a "Buyer"**

Barcelona, a XX de Julio 2025

Barcelona, July XXth, 2025

En Barcelona, a XX de Julio 2025

**CONTRATO DE COMPRAVENTA CON
PACTO DE ARRAS PENITENCIALES**

COMPARECEN:

De una parte:

Don EITAN PERTEZ, mayor de edad, con DNI número Y3565063P y pasaporte israeli 37381970 con domicilio a efectos de notificación en C.Trafalgar, 6, 1-13 - Barcelona (08010)

Doña ELINOR PERTEZ ASAYAG, mayor de edad, con DNI número Y4576743X y con pasaporte israeli 36923659 con domicilio a efectos de notificación en C.Trafalgar,6, 1-13 - Barcelona (08010)

Email: peitan76@gmail.com /
alejandrobanezeit@gmail.com

Y, de otra parte:

Don DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI número 76934118S, con domicilio a efectos de notificación en Calle Fusina 6, PR-04

Email: dani.costa@lume-office.com

INTERVIENEN:

1.- Don EITAN PERTEZ, mayor de edad, con DNI número Y3565063P y pasaporte israeli 37381970 con domicilio a efectos de notificación en C.Trafalgar, 6, 1-13 - Barcelona (08010) y; Doña ELINOR PERTEZ ASAYAG, mayor de edad, con DNI número Y4576743X y con pasaporte israeli 36923659 con domicilio a efectos de notificación en C.Trafalgar,6, 1-13 - Barcelona (08010). En adelante "El Vendedor".

2.- Don DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ, mayor de edad, con DNI número 76934118S, con domicilio a efectos de notificación en Calle Fusina 6, PR-04. En adelante "El Comprador".

In Barcelona, July XXth, 2025

**SALE AGREEMENT WITH
PRE-CONTRACT DEPOSIT AGREEMENT**

APPEAR:

From one side:

Mr. EITAN PERTEZ, of legal age, holding ID number Y3565063P and israel passport 37381970, with address for notification purposes at C. Trafalgar 6, 1-13, Barcelona (08010).

Mrs. ELINOR PERTEZ ASAYAG, of legal age, holding ID number Y4576743X, and with Israel passport 36923659 with address for notification purposes at C. Trafalgar 6, 1-13, Barcelona (08010).

Email: peitan76@gmail.com /
alejandrobanezeit@gmail.com

And from other side:

Mr. DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ, of legal age, holding ID number 76934118S, with address for notification purposes at Calle Fusina 6, PR-04.

Email: dani.costa@lume-office.com

APPEARS:

1.- Mr. EITAN PERTEZ, of legal age, holding ID number Y3565063P and israel passport 37381970, with address for notification purposes at C. Trafalgar 6, 1-13, Barcelona (08010) and; Mrs. ELINOR PERTEZ ASAYAG, of legal age, holding ID number Y4576743X, and with Israel passport 36923659 with address for notification purposes at C. Trafalgar 6, 1-13, Barcelona (08010). Hereinafter "the Seller".

2. 2. Mr. DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ, of legal age, holding ID number 76934118S, with address for notification purposes at Calle Fusina 6, PR-04. Hereinafter, "the Buyer."

Both parties mutually acknowledge the full legal capacity necessary to be bound

Ambas partes se reconocen mutuamente la plena capacidad legal necesaria para obligarse y contratar cuanto en derecho fuese menester y a tenor de ello convienen suscribir el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE ARRAS PENITENCIALES, de conformidad con los antecedentes y cláusulas que a continuación se expresan:

EXPONEN:

I.- El VENDEDOR, es dueño, en pleno dominio, con carácter privativo, de la siguiente entidad registral de la finca sita en CALLE CANUDA,17-21,3.2A - BARCELONA (08002) con descripción:

URBANA. DEPARTAMENTO ONCE. VIVIENDA PUERTA SEGUNDA "A" del PISO TERCERO en la cuarta planta alta de la casa sita en esta ciudad, calle Canuda números diecisiete, diecinueve y veintiuno, a la que se accede a través de un vestíbulo común de esta entidad y de la entidad once-bis, cuya superficie total es de tres metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados, imputándose a esa vivienda la mitad de dicha superficie. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta y un metros treinta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de ciento ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados; consta de diversas dependencias, y LINDA: frente, según se accede a la vivienda, con vestíbulo común de esta vivienda y de la que se ha segregado, puerta segunda "B", rellano de escalera y vivienda puerta segunda "B" de la misma planta; fondo, con calle Canuda; izquierda, casa número veintitrés de la calle Canuda; derecha, caja de escalera, patio de luces y vivienda puerta primera de

and contract whatever is necessary in law and, accordingly, they agree to sign this PURCHASE AGREEMENT WITH PRECONTRACT DEPOSIT AGREEMENT, in accordance with the antecedents and clauses that are expressed below:

EXPOSE:

I.- The SELLER is the owner, in full ownership, with a private character, of the following registry entity of the property located in street CALLE BOIXA LA 16, 1º 2º, MATARÓ, BARCELONA (08303), with description:

URBAN PROPERTY. UNIT ELEVEN. DWELLING UNIT SECOND "A" on the THIRD FLOOR, which is the fourth above-ground floor of the building located in this city, at Calle Canuda numbers seventeen, nineteen, and twenty-one. It is accessed through a common lobby shared with this unit and with unit eleven-bis, the total surface area of which is three square meters and forty-nine square decimeters, with half of that area allocated to this dwelling. It has a constructed area of one hundred fifty-one square meters and thirty-seven square decimeters, and a usable floor area of one hundred eight square meters and ninety-seven square decimeters. It comprises various rooms and is BOUNDED as follows: Front (upon entering the dwelling): by the common lobby shared with this dwelling and the one it was segregated from, door second "B", stair landing, and dwelling door second "B" on the same floor; Back: by Calle Canuda; Left: by building number twenty-three on Calle Canuda; Right: by the stairwell, light well, and dwelling door first on the same floor. An inseparable annex is assigned to

la misma planta. Se le asigna como anejo inseparable el trastero número ocho de la azotea o terrado. Tiene un coeficiente con respecto al del total inmueble de CINCO enteros TREINTA Y OCHO centésimas por ciento.

El VENDEDOR ostenta el 100% de la propiedad de dicha entidad (en adelante, también el "INMUEBLE").

TÍTULO DE PROPIEDAD: El VENDEDOR es dueño, en pleno dominio, en virtud de Escritura Pública, autorizado en Barcelona, por DON ENRIQUE VIOLA TARRAGONA, firmada el día 19 de julio de 2017 con número de protocolo 2.155

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, finca registral 3.155

CARGAS: El inmueble se encuentra libre de cargas excepto las siguientes:

1. Afecciones fiscales.
2. Hipoteca a favor de Caixabank.

Se adjunta nota simple como anexo al contrato.

SITUACIÓN OCUPACIONAL: El VENDEDOR manifiesta que el inmueble está VACÍO.

I.- Por la suscripción del presente contrato de arras penitenciales y hasta la firma de la escritura notarial de compraventa, el VENDEDOR no realizará nuevos actos de enajenación, disposición o gravamen, ni nuevos contratos de arrendamiento y asegurando la no ocupación de las entidades.

II.- Que EL COMPRADOR tiene interés en su compra y que estando interesado

this dwelling: storage room number eight located on the rooftop terrace. It has a share coefficient of FIVE point THIRTY-EIGHT percent (5.38%) in relation to the total building.

The SELLER obtains the 100% ownership interest (in addition, also the "INMUEBLE").

TITLE OF PROPERTY: The SELLER is the full owner, by virtue of a Public Deed executed in Barcelona, authorized by Mr. ENRIQUE VIOLA TARRAGONA, and signed on July 19, 2017, under protocol number 2,155.

REGISTRATION: Registered in the Property Registry of Barcelona number 1, registry building 3.155

BURDENS: The asset is free of charge except for the following:

1. Tax implications
2. Mortgage in favour of Caixabank.

There is a simple note as an annex to the contract.

OCCUPATIONAL SITUATION: The SELLER manifests that the asset is EMPTY.

I.- By subscribing to the present contract of penal arrears and having the law of the written notarial deed of sale, the SELLER does not carry out new acts of engagement, disposition or gravamen, nor new contracts of lease and insuring the occupation.

II.- WHICH THE PURCHASER has an interest in his purchase and that he is interested The SELLER in selling the full dominion of the described entities, both parties sign the present contract of PURCHASE WITH PRECONTRACT, which governs the following:

STIPULATIONS:

EL VENDEDOR en vender el pleno dominio de las entidades descritas, ambas partes suscriben el presente contrato de COMPRAVENTA CON PACTO DE ARRAS PENITENCIALES, que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES:

Primera. - CONDICIONES DE LA VENTA

1.1.- La compraventa del INMUEBLE se llevará a efecto, como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes, al corriente en el pago de contribuciones, impuestos, y cualquier otro que traigan causa del INMUEBLE y con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes y/o accesorios.

1.2 El VENDEDOR entregará Cédula de Habitabilidad.

1.3.- El VENDEDOR manifiesta que la finca se entregará vigente y original de CERTIFICADO ENERGÉTICO.

1.4 El COMPRADOR exonera al VENDEDOR de aportar la ITE y el certificado de aptitud del edificio. No obstante, el VENDEDOR manifiesta que la comunidad de propietarios está a la espera de recibir la nueva ITE y el correspondiente certificado de aptitud. En caso de que dichos documentos estén disponibles en el momento de la formalización de la escritura pública, el VENDEDOR se compromete a entregarlos en dicho acto.

1.5.- El VENDEDOR manifiesta que el pago del IBI, tasa de residuos, tasa de transporte metropolitana y cualquier otra tasa pagada anualmente propias de la vivienda correspondiente al ejercicio en el que se realizará la compraventa, será pagado pro-rata temporis.

First. - CONDITIONS OF THE SALE

1.1.- The sale of the PROPERTY will be carried out, as a certain body, free of charges and levies, up to date in the payment of contributions, taxes, and any other that bring cause of the PROPERTY and with how many rights, uses, services and easements are inherent and / or accessories.

1.2 The SELLER will deliver the Certificate of Habitability.

1.3.- The SELLER declares that the property will deliver the current and original ENERGY CERTIFICATE.

1.4 The BUYER waives the requirement for the SELLER to provide the Building Technical Inspection (ITE) and the Certificate of Aptitude for the building. However, the SELLER states that the community of property owners is awaiting the issuance of the new ITE and the corresponding Certificate of Aptitude. Should these documents be available at the time of the execution of the public deed, the SELLER undertakes to deliver them at that time.

1.5.- The SELLER declares that the payment of the IBI, waste tax, transport tax and any other tax necessarily paid for the home corresponding to the year in which the sale will take place, will be paid pro-rata temporis.

1.6.The SELLER will provide the BUYER in the act of formalizing the public deed of sale:

A.Photocopy of the last IBI receipt for the year paid.

B.Acquisition Title.

C.Energy Certificate

1.6.- El VENDEDOR aportará al COMPRADOR en el acto de formalización de la escritura pública de compraventa:

A. Fotocopia del último recibo de IBI del ejercicio pagado.

B. Título de Adquisición.

C. Certificado Energético

D. Cédula de habitabilidad

E. Certificado de saldo cero de la comunidad de propietarios. Que el VENDEDOR se hará cargo de las cuotas ordinarias y extraordinarias hasta el momento de la fecha de la compraventa y que la COMPRADORA se hará cargo de las cuotas ordinarias y extraordinarias a partir del momento de la compraventa. En caso de existir pagos mensuales, trimestrales, semestrales y/o anuales estos serán pagados *pro-rata temporis* entre el COMPRADOR y el VENDEDOR.

F. Certificado de saldo pendiente de la hipoteca.

Segunda. - PRECIO:

El precio total pactado para la compraventa es de 670.000€ (SEISCIENTOS SETENTA MIL EUROS) más impuestos y gastos. El comprador se hará cargo de los gastos notariales y registrales derivados de la compraventa. Siendo el único gasto que debe incurrir el VENDEDOR la plusvalía municipal.

Tercera. - IMPORTE DE LAS ARRAS PENITENCIALES Y FORMA DE PAGO

El COMPRADOR con anterioridad a este acto, realizó los siguientes pagos:

3.1.- El COMPRADOR satisface en

D. Habitability certificate

E. Zero balance certificate from the community of owners. Certificate of zero balance of the community of owners. That the SELLER will be responsible for the ordinary and extraordinary installments up to the date of the sale and that the BUYER will be responsible for the ordinary and extraordinary installments from the moment of the sale. If there are monthly, quarter, semi-annual and/or annual payments, these will be paid *pro-rata temporis* between the BUYER and the SELLER.

F. Certificate of outstanding mortgage balance

Second. - PRICE:

The total price agreed for the sale is 670.000€ (ONE HUNDRED SEVENTY THOUSAND EUROS) plus taxes and expenses. The buyer will bear the notary and registry costs arising from the sale. The only expense to be borne by the SELLER shall be the municipal capital gains tax (plusvalía).

Third - AMOUNT OF PRECONTRACT DEPOSITS AND METHOD OF PAYMENT

The BUYER, prior to this act, made the following payments:

3.1.- The BUYER pays the amount of 67.000€ (SIXTY SEVENT THOUSAND EUROS) in the concept of PRECONTRACT hereinafter. The payment is made by means of:

1- Transfers of 3.000€ (TRES MIL EUROS) to the bank account ES21 2100 0555 3502 0267 2604. Proof of the transfer is attached as an annex to the contract.

2- Transfers of 64.000€ (SIXTY FOUR THOUSAND EUROS) to the bank account

concepto de ARRAS PENITENCIALES el importe de 67.000€ (SESENTA Y SIETE MIL EUROS) en lo sucesivo, las "ARRAS". El pago se hace mediante:

1- Transferencia realizada de 3.000€ (TRES MIL EUROS) a la cuenta bancaria ES21 2100 0555 3502 0267 2604 en concepto de reserva del inmueble. Se adjuntan justificantes de la transferencia como anexo al contrato.

2- Transferencia realizada de 64.000€ (SESENTA Y CUATRO MIL EUROS) a la cuenta bancaria ES21 2100 0555 3502 0267 2604 en concepto de arras del inmueble. Se adjuntan justificantes de la transferencia como anexo al contrato.

El VENDEDOR otorga fiel carta de pago sobre la cantidad recibida en concepto de ARRAS PENITENCIALES salvo buen fin de la transferencia, cantidades que se reciben a cuenta del precio de la compraventa del INMUEBLE.

3.2. Los restantes 603.000€ (SEISCIENTOS TRES MIL EUROS) se pagarán a la firma de la escritura notarial de compraventa ante notario.

Se abonarán por el COMPRADOR al VENDEDOR mediante CHEQUE BANCARIO o TRANSFERENCIA BANCARIA nominativo en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y consiguiente entrega de las llaves y posesión del INMUEBLE una vez se confirme el cumplimiento de todos los pactos del presente contrato.

Cuarta.- FISCALIDAD DE LA COMPRAVENTA

Que la parte VENDEDORA y la parte COMPRADORA acuerdan que dicha compraventa tributa por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

Quinta. - ESCRITURA PÚBLICA

La escritura pública de compraventa

ES21 2100 0555 3502 0267 2604. Proof of the transfer is attached as an annex to the contract.

The SELLER grants a faithful letter of payment on the amount received as PRECONTRACT DEPOSITS unless the transfer is successful amounts that are received on account of the purchase price of the PROPERTY.

3.2. The remaining 603.000€ (SIX HUNDRED AND THREE THOUSAND EUROS) will be paid upon signing the notarial deed of sale before a notary public.

They will be paid by the BUYER to the SELLER by nominative BANK CHECK or BANK TRANSFER at the time of execution of the public deed of sale and subsequent delivery of the keys and possession of the PROPERTY once the fulfillment of all the agreements of this contract is confirmed.

FOURTH - TAXATION OF THE PURCHASE AND SALE

The SELLER and the BUYER agree that the aforementioned purchase and sale will be taxed by the Transfer Tax (ITP).

Fifth. - PUBLIC DEED

The public deed of sale of the PROPERTY will be granted a maximum of the entire day 10/10/2025, before the Notary appointed by the BUYER.

The parties agree that the entire month of August, from August 1, 2025 to August 31, 2025, shall be understood as a non-business month to formalize the purchase and sale by public deed with the notary appointed by the buyer.

Sixth. -EFFECTS OF PRECONTRACT.

In accordance with the provisions of art. 621-8.2 of the Catalan Civil Code, any of the parties may rescind this deposit contract. If it is the BUYER who terminates the deposit contract, he agrees to lose the deposit; and if it is the

del INMUEBLE se otorgará como máximo por todo el día 10/10/2025, ante el Notario que designe el COMPRADOR.

Las partes acuerdan que todo el mes de agosto, desde el 1 de agosto de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025 se entenderá como no hábil para formalizar mediante escritura pública la compra venta con el notario designado por la parte compradora.

Sexta. -EFECTOS DE LAS ARRAS.

A tenor de lo previsto en el art. 621-8.2 del Código Civil Catalán, cualquiera de las partes podrá rescindir el presente contrato de arras. Si es el COMPRADOR quien rescinde el contrato de arras, se allana a perder las arras; y si es el VENDEDOR quien rescinde el contrato de arras, a devolver al COMPRADOR la cantidad recibida por él en concepto de arras duplicada.

En base al Artículo 621-49 Código Civil de Cataluña, queda convenido que, si la parte compradora no obtuviera la financiación para el pago del precio de la compraventa aquí acordada, por lo que, de no llegar dicha compraventa a buen fin debido a esa causa, la parte vendedora devolverá las cantidades entregadas en concepto de arras penitenciales. La parte COMPARADA deberá entregar documentación que acredite la no obtención de financiación por parte de al menos tres (3) entidades financieras.

Séptima. - NOTIFICACIONES

A efectos de llevar a cabo cualesquiera notificaciones, las partes designan como domicilios y destinatarios a efecto de notificaciones las direcciones y correos electrónicos indicados en el encabezamiento del presente contrato.

SELLER who terminates the deposit contract, to return to the BUYER the amount received by him as a duplicate deposit.

In the event that the Generalitat of Catalonia and/or Barcelona City Council decides to exercise its right of first refusal and withdrawal on the property. The deposit contract will be terminated with the only obligation to return the deposit delivered, not doubled.

Based on Article 621-49 Civil Code of Catalonia, it is agreed that, if the purchasing party does not obtain the financing for the payment of the price of the sale agreed here, therefore, if said sale does not come to a good end due to that cause, the selling party will return the amounts delivered as penitential deposits. The BUYER shall provide official documentation evidencing the refusal of financing from no fewer than three (3) financial institutions.

In the event that the BUYER does not provide sufficient documentation to prove the lawful origin of the funds for the sale. The SELLER reserves the right not to carry out the sale successfully, without implying breach of said deposit contract on the part of the SELLER.

Seventh. - NOTIFICATIONS

For the purpose of carrying out any notifications, the parties designate as their addresses and recipients for notification purposes the postal addresses and email addresses indicated in the heading of this contract.

However, both parties may also notify each other through burofax, serving email or in any way that justifies the receipt of notifications.

Eight. - APPLICABLE LEGISLATION

This contract will be governed, interpreted, and compiled in accordance with the CATALAN CIVIL CODE and

No obstante, también ambas partes podrán notificarse entre sí por medio de burofax, sirviendo el correo electrónico o de cualquier modo que justifique la recepción de las notificaciones.

Octava. - LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regirá, interpretará y cumplirá con arreglo al CÓDIGO CIVIL CATALÁN y supletoriamente al CODIGO CIVIL ESPAÑOL, y restantes leyes estatales en vigor y aplicables.

Novena. - FUEROS Y TRIBUNALES

Para la resolución de cualquier divergencia surgida de la interpretación o cumplimiento de este contrato, ambas partes se someten a los fueros y Tribunales de la ciudad de Barcelona, con renuncia de los que pudieren corresponderles.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, las partes suscriben y firman el presente documento, que se extiende en 09 (NUEVE) páginas de papel común, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

EL VENDEDOR

SR. EITAN PERETZ

SRA. ELINOR PERETZ ASAYAG

EL COMPRADOR

DON DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ

additionally to the SPANISH CIVIL CODE, and other current and applicable state laws.

Ninth. - COURTS AND COURTS

For the resolution of any divergence arising from the interpretation or fulfillment of this contract, both parties submit to the jurisdiction and courts of the city of Barcelona, with the resignation of those that may correspond to them.

And in proof of compliance with all of the above, the parties subscribe and sign this document, which is spread over 09 (NINE) pages of plain paper, in duplicate and for a single purpose, in the place and date of the heading.

THE SELLER

MR.EITAN PERETZ

MRS. ELINOR PERETZ ASAYAG

THE BUYER

MR. DANIEL ANTONIO GONZÁLEZ