

**DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES REPRESENTADAS EN TRD
POR PARTE DE RONA HABITAT, S.A., CON NOMBRE COMERCIAL “EQUITO APP”**

Denominación del Token:	RONA-0001
Dirección del Smart Contract del Token:	0xa0A541e07EeA9A7Ac8891e17011fFF599d42D35e
Emisor:	RONA HABITAT, S.A.
Tipo de valor emitido:	Obligaciones
Valor nominal de cada Token:	100,00€
Número de instrumentos financieros:	2099
Inicio del Periodo de Suscripción:	Día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión.
Finalización del Periodo de Suscripción:	1 de junio de 2026 o, anticipadamente, en la fecha en la cual todas las obligaciones hayan sido suscritas.
Inicio del Periodo de Inversión:	Día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción.
Duración del Periodo de inversión:	8 años (ver Cláusula 2.3.5).
Inicio de la emisión:	Día del otorgamiento de la escritura pública de la presente oferta, sin perjuicio de la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR.
Finalización de la emisión:	En la misma fecha de finalización del Periodo de inversión (ver Cláusula 2.3.5).
Entidad responsable de la administración, de la inscripción y del registro (ERIR)	Ursus-3 Capital, A.V., S.A.
Información sobre la inversión:	

La emisión de los valores tokenizados o representados en TRD por parte de RONA HABITAT, S.A. (en adelante, la “**Empresa**” o el “**Emisor**”), concretamente en forma de obligaciones, se realiza al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (LMVSI).

El presente documento no es considerado un folleto informativo ni ha sido revisado por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni ninguna otra autoridad competente o administrativa, según lo establecido en el artículo 35.2.b de la LMVSI.

La emisión referida en el presente documento no precisa publicación de folleto informativo según lo establecido en el artículo 35 de la LMVSI, al no estar sujeta la oferta a notificación de conformidad con el artículo 36 de la LMVSI y el artículo 3.2 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (Reglamento de Folletos), por tratarse de un supuesto de una emisión cuyo importe total en la Unión Europea resulta inferior a ocho millones de euros, calculado sobre un periodo de doce meses y sobre la totalidad de emisiones realizadas de parte del Emisor.

El presente documento ha sido validado por una entidad autorizada para la prestación de servicios de inversión, e igualmente el proceso de comercialización de los tokens va a ser supervisado por dicha entidad autorizada. La validación del presente documento por parte de la empresa de servicios de inversión se ha realizado sobre la información a entregar a los inversores, que deberá ser clara, imparcial y no engañosa y referirse a las características y riesgos de los valores emitidos, así como a la situación jurídica y económico-financiera del Emisor de una manera suficientemente detallada para permitir que el inversor pueda tomar una decisión de inversión.

Las inversiones que se describen en el presente documento de oferta de emisión de valores tokenizados por el Emisor (en adelante, el “**Documento de Oferta**”, el “**Documento**”, o la “**Oferta**”) pueden conllevar una pérdida de las cantidades invertidas.

El contenido del Documento de Oferta y el mecanismo de inversión cumple con los requerimientos vigentes de la legislación nacional y es responsabilidad de los inversores potenciales fuera de la jurisdicción española comprobar que este instrumento no infringe ninguna legislación local en el país de residencia del inversor potencial antes de la formalización de la presente Oferta; asimismo el Emisor se compromete a dejar indemne a Gabriel Carrillo Capel EAF S.L. de cualquier posible sanción, multa o penalidad derivada de la omisión voluntaria o involuntaria de las responsabilidades legales y/o fiscales aplicables en su país.

ÍNDICE

1.- RESUMEN EJECUTIVO.	6
2.- INFORMACIÓN GENERAL.	7
2.1.- Responsabilidad por el contenido del presente documento.	7
2.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR	7
2.2.1.- Identidad y datos de contacto del Emisor.	7
2.2.2.- Origen y actividades principales del Emisor.	7
2.2.3.- Estructura societaria.	8
2.2.4.- Identidad de los principales directores o gestores del Emisor.	8
2.3.- ¿Cuáles son las características de los Tokens asociados a los inversores?	8
2.3.1.- Información general.	8
2.3.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens.	9
2.3.3.- Derechos económicos asociados al Token.	9
2.3.4.- Retribución a los inversores y forma de pago.	9
2.3.5.- Duración de la inversión.	10
2.3.6.- Amortización del principal de las obligaciones.	10
2.3.7.- Representación de las obligaciones como criptoactivo.	11
2.3.8.- Almacenamiento y control de los Tokens.	11
3.- PLAN DE NEGOCIO	11
3.1.- Introducción.	11
3.2.- Productos y servicios ofertados.	11
3.3.- Descripción del mercado inmobiliario en España.	12
3.4.- Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras.	12
3.5.- Descripción del inmueble	13
4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES.	14
5.- REALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE LOS TOKENS	14
5.1. Gestión del Proyecto	14
5.2. Formalización de la Inversión.	14
5.3. Tipos de inversores a los que va dirigida la emisión	14
5.4. Procedimiento de comercialización de los tokens	15
5.5. Identificación de la ERIR y sus funciones	15
5.6. Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión	16
5.7. Periodo de Suscripción y Periodo de Inversión	17
5.8. Divisas aceptadas	18
5.9. Precio de los Tokens	18
5.10. Distribución de los Tokens	18
6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS	18
7.- FISCALIDAD	19
7.1. El Emisor	19
7.2. Inversor	19
8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN	19
8.1. Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera del proyecto	20
8.2. Producto de inversión de alto riesgo	20

8.3. Riesgo sobre la normativa aplicable a la Inversión	20
8.4. Riesgo de iliquidez de los Tokens	21
8.5. Riesgo en los rendimientos	21
8.6. Riesgo asociado al mercado inmobiliario	21
9.- SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS	21
10.- RECOMPRA DE LOS TOKENS POR PARTE DEL EMISOR	22
11.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES	23
12.- MISCELÁNEA	23
13.- LEY APLICABLE Y SOMETIMIENTO A FUERO	24
14.- ACEPTACIÓN Y FIRMA ELECTRÓNICA DEL PRESENTE DOCUMENTO	24
ANEXO I	26

1.- RESUMEN EJECUTIVO.

El presente Documento de Oferta describe, entre otros aspectos, la emisión de obligaciones representadas mediante tecnología de registro distribuido (en adelante, “**Obligaciones**”) que quiere desarrollar Equito App, cuyos datos registrales figuran en la Cláusula 2 del presente documento.

En concreto, el presente Documento contiene información descriptiva del proyecto a desarrollar por el Emisor tal y como se define más adelante, el mercado potencial en el que operará, las proyecciones financieras del negocio que ocupa el presente documento y el sistema de adquisición de los tokens a emitir por el Emisor (en adelante, la “**Información**”).

Es importante matizar que el objetivo del proyecto a desarrollar por el Emisor se estructura en los siguientes pasos:

- i) A través del presente Documento, el Emisor recibirá la inversión mediante la suscripción de Obligaciones por parte de aquellos inversores que estuvieran interesados en participar en el proyecto que desarrollará directamente el Emisor. Los fondos captados serán destinados a la compra de un inmueble cuya compra, explotación y gestión será llevada a cabo por el Emisor.
- ii) Una vez el Emisor disponga o cuente con los fondos necesarios para la compra y demás gastos operativos del inmueble, el Emisor destinará los fondos a la compra del inmueble.
- iii) La posición y/o derecho de crédito ostentada por el inversor frente al Emisor será tokenizada. Esto es, el derecho de crédito del inversor frente al Emisor quedará asociado a una pluralidad de tokens o fichas criptográficas cuyas características se detallan más adelante (en adelante, los “**Tokens**”). En el presente Documento, la referencia a tokens se podrá entender referida a los derechos a los que dichos tokens van ligados.
- iv) Una vez que el Emisor haya comprado el inmueble y se encuentre gestionando y explotando este, a medida que se vayan generando rentas por el alquiler del inmueble, se calcularán los intereses variables generados por la inversión correspondiente a cada Inversor, descontando los gastos operativos y de gestión del inmueble, así como los impuestos aplicables, y todo ello de conformidad con lo dispuesto en el presente Documento.
- v) Por último, ajustado a los plazos detallados en el presente Documento, el Emisor venderá el inmueble. El importe obtenido por la venta, una vez hayan sido descontados los gastos e impuestos inherentes a la operación de venta del inmueble, será abonado por el Emisor a los inversores y, con dicho importe, saldará el principal de las Obligaciones de cada inversor perdiendo así estos últimos, la condición de acreedor frente al Emisor y recibiendo los inversores, en su caso, la plusvalía obtenida por la venta del inmueble en concepto de intereses.

En este sentido, el inversor deberá basar su decisión de participar en el proyecto que llevará a cabo el Emisor a través de su inversión teniendo en consideración no solo la estructura detallada entre los puntos i) al v) anteriores si no también con respecto a la totalidad de la información del presente Documento.

2.- INFORMACIÓN GENERAL.

2.1.-Responsabilidad por el contenido del presente documento.

El Emisor acepta la responsabilidad por el contenido del presente documento y declara que, según su leal saber y entender, la información expuesta es precisa y que no se han omitido datos o informaciones relevantes. A este respecto, sobre cualquier discrepancia o error de traducción entre diferentes informaciones, será el documento publicado en castellano el que prevalecerá respecto a otros idiomas.

El Emisor declara que, al preparar el presente documento, ha tomado todas las precauciones razonables para garantizar que, a su entender, la información contenida en el documento es correcta y no omite ningún hecho o información que pueda afectar a la decisión de inversión por parte del lector.

2.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

2.2.1.- Identidad y datos de contacto del Emisor.

- **El Emisor:** RONA HABITAT, S.A.
- **Domicilio social:** Ronda Sant Pere 52, 08010, Barcelona (España).
- **Datos de inscripción:** Registro Mercantil de Barcelona, Tomo [47992], Folio [200], Sección 8, Hoja [B-568662].
- **N.I.F.:** A22554786.
- **Teléfono:** +34 651 027 311.
- **E-mail:** contact@equito.app

2.2.2.- Origen y actividades principales del Emisor.

Rona Habitat, S.A. es una empresa española que conforma el grupo cuya sociedad matriz es Equito App, S.L., tal como se detalla en el apartado 2.2.3 del presente documento, proyecto que nace en el año 2021 para ofrecer a los pequeños y medianos inversores del sector inmobiliario una nueva forma de invertir, más ágil, sencilla y con unas rentabilidades atractivas. En este sentido, desde Equito App se analizó inicialmente el mercado en la ciudad de Barcelona y, a través de dicho estudio, se identificó la dificultad de acceder a este tipo de inversión. Por ello, se ha decidido impulsar este proyecto con el objetivo de facilitar el acceso al sector inmobiliario a todas aquellas personas que actualmente no pueden invertir en él.

El Emisor, desde la perspectiva del grupo al que pertenece, tiene tres (3) actividades principales:

1. Búsqueda de financiación para la inversión en proyectos inmobiliarios, instrumentalizando dicha inversión a través de Obligaciones suscritas entre el Emisor y cada uno de los inversores. En la presente Inversión, la financiación se ha obtenido de forma pública, tal como se detalla en la página 1 del presente Documento de Oferta.
2. Compra, explotación y gestión de inmuebles.
3. Tokenización de las Obligaciones y puesta de los tokens a disposición de potenciales inversores a través de la aplicación móvil cuya titularidad y gestión corresponde a Equito App. La plataforma a través de la cual los inversores podrán darse de alta, realizar la

aportación de su inversión, suscribir las obligaciones, retirar los intereses devengados y el principal y, en general, a través de la cual interactuarán con el Emisor, será una aplicación móvil, denominada EQUITO APP, descargable a través de las bibliotecas de aplicaciones móviles Apple Store y Google Play (en adelante, la "**APP**").

2.2.3.- Estructura societaria.

Rona Habitat, S.A. se encuentra constituida como una sociedad anónima y actúa como filial 100% participada por Equito App, S.L., sociedad mercantil española, con N.I.F B-16.857.609, domicilio social en Ronda Sant Pere 52, 08010, Barcelona (España), e inscrita ante el registro mercantil de Barcelona, Boletín 187, Tomo 47992, Folio 198, Sección 8, Hoja 568662 (en adelante, "**Equito App**").

A su vez, Equito App está formada por dos (2) socios que ostentan el 100% de su capital social, siendo estos:

- **Robin Decaux**, NIE n.º: Y-6.412.440-P, de nacionalidad francesa, CEO y co-fundador de Equito App, quién ostenta el 50% de las participaciones en que se divide el capital social de Equito App;
- **Naji Bizri**, NIE n.º: Y-6.053.148-E, de nacionalidad francesa, COO y co-fundador de Equito App, quién ostenta el 50% restante de las participaciones en que se divide el capital social de Equito App;

2.2.4.- Identidad de los principales directores o gestores del Emisor.

- **CEO:** Robin Decaux. Maestría en Pantheon Assas, París con una tesis sobre Blockchain.
- **COO:** Naji Bizri, BA en EDHEC Business School especializado en negocios online. Naji tiene cuatro (4) años de experiencia en Criteo, el líder mundial de tecnología de retargeting.

2.3.- ¿Cuáles son las características de los Tokens asociados a los inversores?

2.3.1.- Información general.

- **Tipo y clase:** ERC-3643
- **Denominación del token:** RONA-0001
- **Moneda:** Euros (€)
- **Valor nominal:** 100,00€
- **Nº derechos emitidos:** 2099
- **Vencimiento:** ocho (8) años desde la fecha de Inversión, prorrogables en caso de que el Emisor presente a los inversores la posibilidad de alargar dicho plazo hasta un máximo de doce (12) años por motivos económicos o de gestión y dicha propuesta sea aprobada por la mayoría de los inversores.

2.3.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens.

Los Tokens representan los valores representativos de deuda (Obligaciones) asociados a cada inversor frente al Emisor como consecuencia de acometer la inversión y aportar los fondos a favor del Emisor, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la LMVSI y demás disposiciones aplicables; todo ello, a consecuencia del presente Documento.

Los Tokens no otorgan a los inversores derechos de obligaciones convertibles debido a que, como ya se ha expuesto, los valores se emiten en forma de Obligaciones (que tienen la consideración de valores no participativos de conformidad la definición dada en el Reglamento de Folletos) que no dan acceso a derecho político alguno, sino solo a derechos de carácter económico en las condiciones establecidas en el presente Documento.

2.3.3.- Derechos económicos asociados al Token.

Los derechos económicos asociados a cada uno de los Tokens son los siguientes:

a) Rendimiento por el alquiler del inmueble:

Rendimiento por el alquiler del inmueble¹ = El resultado obtenido por el Emisor equivale al CIENTO (100%) POR CIENTO del Importe del alquiler mensual obtenido por el Emisor, aminorado por: (i) Gastos mensuales de explotación y gestión del inmueble; y (ii) Otros gastos derivados de las particularidades del contrato de alquiler suscrito entre el Emisor y el inquilino del inmueble.

b) Rendimiento por la futura venta del inmueble:

Rendimiento por la futura venta del inmueble = 100% del importe correspondiente al precio obtenido por la venta del inmueble, aminorado por: (i) Impuesto municipal de plusvalía, en su caso; y (ii) Otros gastos relacionados con la venta, tales como la comisión de la agencia inmobiliaria, en su caso, gastos de notaría y registro, entre otros.

Este apartado podrá verse afectado por lo dispuesto en la cláusula 2.3.5.

Gráfico del flujo de inversión y rendimientos generados durante el periodo de duración de las Obligaciones y distribución de beneficios al inversor:

Inversión	Interés 8 años	Plusvalía venta 8 años	Total 8 años	Interés final estimado 8 años
100,00 €	68,46 €	9,92 €	78,40 €	78,40%
1 000,00 €	684,59 €	99,20 €	784,00 €	78,40%
5 000,00 €	3422,96 €	496,00 €	3920,00 €	78,40%
20 000,00 €	13.691,85 €	1984,00 €	15.680,00 €	78,40%

2.3.4.- Retribución a los inversores y forma de pago.

¹ Puede suceder que el Emisor solicite préstamos o pólizas de créditos con entidades bancarias, a su libre discreción, para hacer frente a los gastos operativos de la gestión y explotación del inmueble, así como para dotar de mayor liquidez y solvencia financiera al proyecto. De producirse este evento, la devolución o el pago de los intereses y/o del principal correspondientes a cada mes, deberán ser descontados del rendimiento mensual correspondiente a un (1) Token.

El inversor tendrá derecho a retirar desde la APP, a su libre discreción y en cualquier momento, el importe correspondiente a los intereses que se hayan devengado cada mes que el inmueble es explotado y gestionado hasta su venta por el Emisor, es decir, el importe que le corresponde, en concepto de interés variable, del alquiler del inmueble en cuestión. Los intereses serán abonados en la cuenta del inversor indicada en la APP entre el día 1 y el día 5 del próximo mes en que los intereses se hubiesen devengado.

Atendiendo a lo anterior, los intereses de la Obligación comenzarán a devengarse mensualmente, siempre que comience la explotación y gestión del inmueble, esto es, que el inmueble esté generando rendimientos económicos.

En caso de que, como consecuencia de obligaciones, necesidades o mejoras extraordinarias a las que deba hacerse frente en el inmueble, o directa o indirectamente deriven de la explotación o mantenimiento del mismo, deban desembolsarse gastos que superen el importe de lo provisionado como reserva de mantenimiento (ver tabla del punto 3.4 del presente Documento de Oferta), el Emisor podrá destinar a la reserva de mantenimiento las cantidades recibidas en concepto de alquiler que sean necesarias para cubrir dichos gastos.

Asimismo, el Emisor podrá destinar a la reserva de mantenimiento una parte o la totalidad de los importes recibidos en concepto de rendimientos del alquiler del inmueble para provisionar los importes necesarios para cubrir las necesidades, obligaciones o mejoras indicadas en el párrafo anterior.

Al contrario, en caso de que los gastos estimados, según las estimaciones de la tabla indicada en el punto 3.4 del presente Documento de Oferta, fueran inferiores a los previstos, la diferencia se asignará siempre a la reserva de mantenimiento.

2.3.5.- Duración de la inversión.

La inversión tendrá una duración inicial de ocho (8) años (en adelante, la "**Duración de la inversión**"), comenzando el día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción. Dicho periodo es prorrogable en caso de que el Emisor presente a los inversores la posibilidad de alargar dicho plazo hasta un máximo de doce (12) años por motivos económicos o de gestión y dicha propuesta sea aprobada por la mayoría de los inversores, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Sindicato de Obligacionistas (Anexo I). Asimismo, la Duración de la inversión podrá ser inferior a la indicada de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.3.6.- Amortización del principal de las obligaciones.

La amortización de las obligaciones tendrá lugar una vez finalizada la Duración de la inversión que coincidirá, como regla general, con la venta efectiva del inmueble por parte del Emisor.

El tiempo de Duración de la inversión podrá ser inferior al plazo establecido en la cláusula 2.3.5 anterior, siempre que hubieran transcurrido, al menos, dos (2) años desde el Inicio del Periodo de Inversión. Esto es, el Emisor podrá vender el inmueble con carácter previo a dicho plazo, siempre que así lo considere el Emisor por motivos económicos o de gestión. El pago correspondiente a la amortización del principal se llevará a cabo por el Emisor, dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de inscripción de la compraventa del inmueble en cuestión en el Registro de la Propiedad, a la cuenta bancaria titularidad del inversor que éste designe.

Asimismo, el Emisor se reserva el derecho de devolver el principal al inversor, sumando una tasa anual fija de, al menos, el uno (1%) por ciento a dicho importe, aun no habiendo vendido el inmueble objeto de este documento, siempre que hayan transcurrido, al menos, ocho (8) años desde la fecha de suscripción del presente Documento.

2.3.7.- Representación de las obligaciones como criptoactivo.

La tecnología Blockchain es una tecnología que nace con el objetivo de crear registros distribuidos y, en concreto, la cadena de bloques de Polygon, permite la generación y transmisibilidad de activos digitales con la seguridad de una tecnología basada en criptografía.

En relación con lo anterior, los Tokens de la presente inversión se generarán con el uso de Smart Contract bajo el estándar [ERC-3643](#).

2.3.8.- Almacenamiento y control de los Tokens.

De cara al correcto almacenamiento y control de los Tokens por parte de los inversores, éstos habrán de aportar al Emisor a través de la APP y de forma previa a la inversión, una dirección de wallet cuya clave privada se encuentre bajo su poder y sea compatible con la cadena de bloques utilizada.

Los inversores que no dispongan de wallet propia antes de contratar podrán optar por almacenar sus Tokens en una wallet gestionada por un proveedor externo, contratado por el Emisor, que actúa como entidad especializada en la custodia de criptoactivos.

3.- PLAN DE NEGOCIO

3.1.- Introducción.

El plan de negocio establecido para los fondos aportados por parte de los inversores en beneficio del Emisor se centrará en la gestión y explotación de un inmueble tras su compra por el Emisor.

Tras este proceso, el objetivo es el reparto de rendimientos entre los inversores derivados del alquiler de dicho inmueble, así como la generación de una plusvalía y devolución del principal con la venta de dicho inmueble, todo ello en los términos establecidos en los Términos de Servicio, disponibles de forma permanente en la APP.

3.2.- Productos y servicios ofertados.

El inmueble adquirido siempre será previamente analizado de forma que se adquiera a un precio de mercado competitivo. Cuando sea necesario, se llevará a cabo una reforma posterior en el inmueble de forma que suponga un incremento de valor de éste.

El vehículo utilizado para captar la inversión será una *Security Token Offering (STO)* u oferta pública de valores representados mediante tecnología de registro distribuido (TRD), es decir, de instrumentos financieros, en este caso de Obligaciones representadas mediante TRD.

Asimismo, de conformidad con los requerimientos de la LMVSI, el proceso de puesta en el mercado de los Tokens estará validado por una ESI, y contará con la intervención de una ERIR (ambas entidades debidamente identificadas en el presente Documento).

3.3.- Descripción del mercado inmobiliario en España.

En el año 2019, antes de la pandemia, el sector inmobiliario en España entró en fase de consolidación después de haber vivido un rápido crecimiento durante los tres (3) años anteriores.

El ejercicio se cerró superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, alcanzando las 501.085 operaciones inmobiliarias según datos recogidos por el I.N.E. Las zonas que registraron una mayor actividad con un crecimiento constante sostenido tanto de compraventa como de alquiler fueron Madrid, Barcelona y Valencia. Las rentabilidades anuales que se pueden esperar en esas ciudades son entre 3% y 9%. Equito App se concentra actualmente en las regiones de Barcelona, Valencia y alrededores.

3.4.- Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras.

En el proyecto descrito, como se ha indicado previamente, el objetivo es la adquisición de un inmueble (cuya información catastral y demás datos identificativos y descriptivos constan en la cláusula 3.5 del presente Documento), por parte del Emisor, a un precio de mercado competitivo, la realización de las obras o reformas que, en su caso, fueran necesarias para aumentar el valor del inmueble, alquilarlo y, posteriormente, venderlo en un plazo estimado de ocho (8) años.

No obstante, como se ha indicado anteriormente, Equito App se reserva el derecho de devolver el principal al inversor, sumando una tasa anual fija de, al menos el uno (1%) por ciento a dicho importe, aun no habiendo vendido el inmueble objeto de este documento, siempre que hayan transcurrido, al menos, ocho (8) años desde la fecha de suscripción del presente Documento.

A efectos enunciativos, el precio de adquisición del Token incluye los gastos de “Adquisición” incluidos en la tabla detallada a continuación.

Asimismo, los gastos de explotación incluyen los conceptos detallados en la tabla que figura a continuación, bajo el título “Explotación y rentabilidad anual”.

Resumen	Precio total del proyecto	209.900,00 €
	Interés alquiler anual NETO	8,56%
	Plusvalía estimada 8 años	20.815,10 €
	Ingreso alquiler NETO del inversor 8 años	143.696,00 €
	TOTAL Ingresos inversión 8 años	164.511,10 €
	Interés total del inversor 8 años	78,38%
Adquisición	Precio del activo	153.000,00 €
	Impuesto de transmisión	15.300,00 €

	Notario y otros gastos de adquisición	4000,00 €
	Obras y mobiliario	9000,00 €
	Agencia inmobiliaria	0,00 €
	Intermediación de obligaciones	0,00 €
	Reserva de mantenimiento	10.000,00 €
	Equito App comisión	18.517,84 €
	Redondeo (se añadirá a la reserva)	82,16 €
	PRECIO TOTAL del proyecto	209.900,00 €
Explotación y rentabilidad anual	Alquiler anual BRUTO	24.480,00 €
	Administración de la propiedad	2448,00 €
	Impuesto Bienes Inmuebles	220,00 €
	Gastos comunidad	450,00 €
	Otros gastos de explotación	3000,00 €
	Mantenimiento	0,00 €
	Seguro de hogar	400,00 €
	Ingreso alquiler anual NETO	17.962,00 €
	Interés alquiler anual NETO	8,56%
	Ingreso alquiler 8 años NETO	143.696,00 €
	Interés alquiler 8 años NETO	68,46%
Venta y plusvalía	Precio estimado de venta	235.393,88 €
	Comisión plusvalía	4678,78 €
	Impuesto sobre la plusvalía	2100,00 €
	Plusvalía neta	20815,10 €
	Interés por el inversor	9,92%

3.5.- Descripción del inmueble

El inmueble que se va a adquirir y gestionar por el Emisor con los fondos recaudados a través de esta Inversión consta está ubicado en:

- Calle Palleter El 43, Benetússer, 46910 (Valencia, España).

Dicho inmueble consta de los siguientes datos registrales y catastrales:

- Número de referencia catastral del inmueble: 3770601YJ2637S0031UQ

La vivienda actualmente cuenta con 3 habitaciones, un baño cocina y amplio comedor.

4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES.

Los inversores podrán identificarse en la APP donde tendrán información de las inversiones realizadas, intereses devengados, así como información relevante sobre el inmueble que también podrá ser compartida por otros canales de comunicación como RRSS.

Además de la documentación anterior en la APP, los inversores podrán encontrar información y documentación adicional que pueda resultar relevante para los inversores.

5.- REALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE LOS TOKENS

5.1. Gestión del Proyecto

La gestión de los fondos y de las compraventas de los inmuebles se llevará a cabo a través del Emisor.

5.2. Formalización de la Inversión.

La formalización de la Inversión se llevará a cabo mediante la firma del presente Documento.

Con respecto a los potenciales inversores, se llevará a cabo la categorización de los mismos según los criterios establecidos por la normativa financiera. En concreto, se determinará si el potencial inversor puede ser tratado como inversor profesional y, en caso contrario (inversor minorista), se evaluará su experiencia y conocimientos para la suscripción de Tokens en la presente emisión. Con respecto a los inversores que tengan la condición de minoristas, el Emisor será responsable de determinar si invertir en el presente proyecto le resulta conveniente.

Igualmente, será necesario, por parte de los inversores, completar el proceso de identificación formal habilitado en la APP, siguiendo la operativa habitual de Equito App. A este respecto, el Emisor será la encargada de validar la información recibida por los inversores en materia de identificación formal y prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (PBC-FT), pudiendo subcontratar los servicios de terceros para el proceso identificación formal del cliente (*Know Your Customer* o KYC).

Estos inversores iniciales serán incluidos en una "*Whitelist*" o listado aprobado de inversores tras haber superado con éxito los procesos de KYC y PBC-FT definidos anteriormente. La adquisición de los Tokens se realizará a través de la APP.

En relación con la categorización de los posibles inversores, su identificación y la información relativa a PBC-FT, el Emisor será responsable del tratamiento de dichos datos personales, que se ajustarán a las políticas de privacidad estipuladas por la propia Empresa.

5.3. Tipos de inversores a los que va dirigida la emisión

La oferta de Tokens se dirigirá, tanto a inversores cualificados, entendiendo por tales, los inversores profesionales según la definición de los mismos que se hace en artículo 205 LMVSI y su reglamento de desarrollo, como a determinadas personas físicas y jurídicas que no tengan la condición de inversor cualificado. En estos últimos casos, el Emisor analizará la información provista por el inversor a fin de determinar que el inversor tiene la suficiente experiencia y conocimientos financieros como para considerarlo idóneo para realizar la inversión en los Tokens.

Todos los inversores, con independencia de su categorización, recibirán la misma información e invertirán en las mismas condiciones.

5.4. Procedimiento de comercialización de los tokens

La emisión de los derechos y obligaciones tokenizados se realiza de conformidad con lo dispuesto en la LMVSI.

La emisión de los derechos y obligaciones tokenizados se va a producir en la propia infraestructura del Emisor.

5.5. Identificación de la ERIR y sus funciones

5.5.1. Identificación de la ERIR

Actuará como ERIR, la sociedad Ursus-3 Capital, A.V., S.A. (en adelante, la “**ERIR**”), con N.I.F. A-86796182 y domicilio en Madrid, calle Juan Hurtado de Mendoza, 15, entidad financiera debidamente inscrita en el registro de Agencias de Valores de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 251, y que está autorizada para prestar la actividad prevista en la letra a) del artículo 126 de la LMVSI.

5.5.2. Funciones de la ERIR

De conformidad con los artículos 6, 8, 12 y 14 de la LMVSI, la ERIR tiene las siguientes funciones:

- Garantizar la integridad e inmutabilidad de las emisiones de los valores negociables.
- Identificar de forma directa o indirecta a los titulares de los derechos sobre los valores negociables.
- Determinar la naturaleza, características y número de los valores negociables de cada titular.
- Garantizar a los titulares su acceso a la información correspondiente a sus valores negociables, así como a las operaciones realizadas sobre estos.
- Gestionar la inscripción, constitución y ejecución de los derechos actos y negocios jurídicos que deban inscribirse conforme a derecho, incluyendo, entre otros, derechos reales limitados, embargos y otros gravámenes y transmisiones forzosas, así como las transmisiones mortis causa.
- Expedir certificados de legitimación acreditativos de los distintos derechos sobre los valores negociables.
- Gestionar el ejercicio de los derechos al cobro de intereses, dividendos y cualesquiera otros eventos corporativos de contenido económico.

- Supervisar y validar la quema de los Tokens representativos de los valores emitidos, tanto en los supuestos de recompra por parte del Emisor (de conformidad con lo indicado en la cláusula 10 del presente Documento) como a la finalización de la Duración de la Inversión, para de esta forma garantizar la adecuada extinción registral de los valores tokenizados.

La oferta de emisión de obligaciones y el régimen aplicable a las mismas cumple con los requisitos indicados en los artículos 11 y 1 de la LMVSI, conforme a los cuales:

- La transmisión de los valores representados mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos tendrá lugar mediante la transferencia registrada en el registro distribuido.
- La inscripción o registro de la transmisión en el sistema basado en tecnología de registros distribuidos a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la entrega de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado dicha inscripción. El tercero que adquiera a título oneroso valores negociables representados por medio de sistemas basados en tecnología de registros distribuidos, de personas que, según los asientos del sistema basado en tecnología de registros distribuidos, aparezca legitimada para transmitirlos, no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave. El Emisor emisora solo podrá oponer, frente al adquirente de buena fe las excepciones que se desprendan de la inscripción en relación con el documento de la emisión y las que hubiera podido esgrimir en el caso de que los valores negociables hubiesen estado representados por medio de títulos.
- La legitimación para la transmisión y para el ejercicio de los derechos derivados de los valores negociables objeto de esta emisión, representados por medio de sistemas basados en tecnología de registro distribuidos, podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados, que serán oportunamente emitidos por la entidad responsable de la admisión e inscripción y registro de los mismos, quienes podrán expedir dichos certificados de conformidad con funcionalidades en dichos sistemas sobre la base de los cuales quede probada de forma indubitable la titularidad de los derechos que se trate.
- Estos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación. Serán nulos los actos de disposición que tengan por objeto los certificados, y no podrá expedirse, para los mismos valores negociables y para el ejercicio de los mismos derechos, más de un certificado.
- La entidad encargada de los registros contables y responsable de la administración de la inscripción y registro de los valores y los miembros de los centros de negociación no podrán dar curso a transmisiones o gravámenes ni practicar las correspondientes inscripciones si el disponente no ha restituido previamente los certificados expedidos a su favor. La obligación de restitución decae cuando el certificado haya quedado privado de valor.

5.6. Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión

5.6.1. Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión

- Denominación social: GABRIEL CARRILLO CAPEL, EAF, S.L.
- Número de registro en CNMV: 147.

5.6.2. Funciones de la ESI

La ESI ha llevado a cabo una validación del proyecto empresarial que va a ser financiado a través de la emisión de los Tokens revisando la siguiente información:

- El proyecto empresarial y plan de negocio que se pretende financiar.
- Socios del proyecto.
- Directivos y gestores del proyecto.
- Riesgo asociado al proyecto y a la comercialización de los Tokens: La ESI llevará a cabo el análisis de los diferentes posibles escenarios. Se analizarán los riesgos intrínsecos al modelo de negocio, así como a la emisión a través de la tecnología Blockchain.
- Estructura organizativa del proyecto y procedimientos de control implantados para la mitigación de riesgos.

La ESI ha llevado a cabo una supervisión general del proyecto, debiendo validar el presente documento que constituye la información a entregar a los inversores. Por otro lado, la ESI ha supervisado que la información relativa a la situación jurídica, económica y financiera del Emisor esté a disposición del inversor de una manera suficientemente clara y detallada para permitir que pueda tomar una decisión de inversión fundada.

Debido a la importancia de la información suministrada, la sociedad está de acuerdo en liberar a la ESI y a su personal de cualquier responsabilidad derivada de los servicios contemplados en esta revisión, para el caso de que se incluyeran documentos y/o manifestaciones falsas o inexactas relevantes o respecto de las cuales el Emisor no dispusiera de la autorización correspondiente del titular respectivo, salvo en caso de negligencia grave. Los papeles de trabajo preparados en relación con esta revisión son propiedad de la ESI, constituyen información confidencial, y se mantendrán en nuestro poder de acuerdo con las exigencias mercantiles. Por lo que se refiere a la responsabilidad por el contenido del presente documento, el Emisor asume íntegramente el contenido del mismo, declarando que la información contenida en el mencionado documento es precisa y que no se han omitido datos relevantes.

Asimismo, el trabajo de la ESI no ha incluido la totalidad de los procedimientos considerados necesarios por las normas profesionales generalmente aceptadas para la realización de una auditoría de cuentas anuales del ejercicio y, por tanto, no expresan una opinión profesional de auditoría en relación con los estados financieros, proyecciones o plan de negocio del subyacente o del Emisor.

5.7. Periodo de Suscripción y Periodo de Inversión

El Emisor permitirá a los inversores que rellenen los documentos necesarios, así como aceptar el presente Documento, en la aplicación móvil “Equito App”.

El periodo para la suscripción de los valores comenzará el primer día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión y finalizará en la fecha indicada como finalización del Periodo de Suscripción en la Tabla incorporada al inicio del presente documento.

El Periodo de Inversión comenzará el primer día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción, y finalizará en la fecha indicada como finalización del Periodo de Inversión indicado en la Tabla incorporada al inicio del presente documento.

5.8. Divisas aceptadas

El Emisor aceptará, como contraprestación por la suscripción de los Tokens, únicamente euros (€), ya sea mediante el pago por transferencia bancaria o tarjeta, sin admitir, por el momento, el uso de criptomonedas como medio de pago.

El Inversor deberá indicar en la APP, como condiciones particulares, el importe que desea comprometer.

5.9. Precio de los Tokens

El precio de inversión será de cien euros (100,00.-€) por cada Token **RONA-0001**, no existiendo descuentos en la Inversión de ningún tipo ni importe mínimo de inversión.

La divisa de referencia para el cálculo del precio o la contribución será siempre el Euro.

El Inversor se compromete, durante el Periodo de Inversión, a la realización del pago o la contribución por cada Token que haya suscrito. El Inversor acuerda transferir su contribución a través de los sistemas de pago de la plataforma o APP que sea utilizada en su caso, a través de una transferencia a una cuenta bancaria indicada por el Emisor, o mediante pago con tarjeta bancaria. Los detalles de dicha transferencia serán indicados por el Emisor en los dos (2) días hábiles siguientes a la suscripción del presente Documento.

Igualmente, el Inversor podrá realizar el pago con el saldo disponible en su cuenta en la APP del Emisor. En caso de que el saldo sea insuficiente para la inversión en un (1) Token, el Inversor podrá canjear el saldo del que disponga y pagar el importe restante mediante alguno de los métodos de pago aceptados.

El Precio del Token pagado por el Inversor a modo de contribución no tendrá la posibilidad de ser devuelto o reembolsado ni el Inversor tiene derecho al desistimiento del presente Documento. Únicamente se procederá al reembolso de las cantidades aportadas en caso de que no se alcance el importe ofertado, según los estipulado en el presente Documento.

5.10. Distribución de los Tokens

Los Tokens serán distribuidos a las carteras digitales de los inversores (en adelante, la “**Wallet de Inversor**”), desde la finalización del Periodo de Suscripción a demanda de cada inversor que haya hecho efectivo el pago por la inversión, ya que los derechos tokenizados utilizan la tecnología o el estándar ERC-3643. Esta wallet será una dirección wallet de la blockchain correspondiente asociada al inversor.

6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS

Los Tokens únicamente podrán ser transmitidos válidamente a favor de las personas que hayan completado debidamente los procesos de KYC y PBC definidos anteriormente y hayan superado un proceso de evaluación individualizada que llevará a cabo el Emisor en el

que tendrán que acreditar que tienen los conocimientos adecuados relativos a la inversión y al sector del Emisor.

La forma en que el inversor podrá transmitir los tokens se encuentra estipulado en los Términos de Servicio, disponibles en la APP en todo momento.

Estos Tokens también podrán ser transmitidos en mercados regulados conforme a la normativa aplicable en cada momento. En todo caso, el Emisor no asegura la puesta a disposición del inversor del acceso a estos mercados.

7.- FISCALIDAD

7.1. El Emisor

El Emisor procederá a realizar las retenciones correspondientes según la normativa contable española vigente.

A este respecto, se informa a los inversores de que los rendimientos obtenidos por personas físicas residentes en España tienen la naturaleza de rendimiento de capital mobiliario. El tipo vigente de retención es el 19%. En el caso de personas físicas residentes, deberán integrar dichos rendimientos en la base imponible del ahorro y tributar con arreglo a una tarifa con tipos que oscilan entre el 19% y el 30%.

En cuanto a los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades en España, así como contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente, y sin perjuicio de la tributación que les corresponda con arreglo a su tratamiento contable y fiscal, los rendimientos estarán sujetos a una retención del 19%.

Para contribuyentes del IRNR sin establecimiento permanente en España, como regla general, dichos rendimientos estarán sujetos a una retención del 19%, salvo que resulte aplicable un Convenio de Doble Imposición que establezca un tipo inferior, o estén exentas por residir en otros Estados miembros de la Unión Europea y siempre que no se obtengan a través de países o territorios calificados como paraísos fiscales bajo la ley española. A tal efecto, el Inversor deberá facilitar al Emisor un certificado emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia que acredite tal extremo. Dicho certificado tendrá la validez de un año.

7.2. Inversor

El Inversor será responsable de la declaración de impuestos resultantes del pago de los rendimientos recibidos por parte del Emisor.

8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN

Los inversores que tengan la intención de suscribir los Tokens deberán leer detenidamente, y en su totalidad, los siguientes factores de riesgo asociados a la Inversión con el objetivo que, con el resto de la información contenida en el presente Documento de Oferta, pueda tomar una decisión fundada sobre si quiere ser parte de la Inversión.

La información proporcionada a los inversores en el presente documento no sustituye el asesoramiento financiero o sobre inversiones que pueda ser ofrecido o requerido por parte de asesores profesionales a los posibles inversores. Igualmente, la información aquí proporcionada no convalida ni sustituye la evaluación de las necesidades, objetivos, experiencia, conocimiento y circunstancias económicas personales del Inversor para que sea idóneo para ser parte de la Inversión.

En los sucesivos apartados, se exponen a los inversores los riesgos asociados a su participación en la Inversión, teniendo en cuenta los aspectos financieros, jurídicos y tecnológicos inherentes al modelo de negocio propuesto por el Emisor, así como la operativa de la tokenización de los derechos asociados.

El objetivo del Emisor es la implantación de medidas de carácter organizativo y tecnológico con el objetivo de mitigar los riesgos asociados al modelo de negocio propuesto, así como a la infraestructura tecnológica utilizada para la Inversión. Sin perjuicio de las medidas de mitigación de riesgos, es posible que la materialización de cualquiera de los riesgos que se detallan a continuación, pueda provocar efectos adversos para los inversores en la operativa de negocio e inversión. Por tanto, cabe la posibilidad de que el Emisor no pueda total o parcialmente cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Documento, llegando el inversor a perder gran parte de su inversión, tal y como se ha indicado previamente.

8.1. Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera del proyecto

La información contenida en el presente Documento relacionada con las previsiones financieras y de evolución económica han sido proyectadas en base a la información actual. Los planteamientos económicos realizados por el Emisor se basan en la experiencia y el análisis realizado, que llevan al planteamiento de previsiones económicas que el Emisor considera razonables. Dichas previsiones pueden cambiar sustancialmente por eventos futuros o nuevas informaciones que provoquen la posible pérdida de las inversiones.

8.2. Producto de inversión de alto riesgo

Las inversiones realizadas a través de tecnologías novedosas como Blockchain y que se realizan en las fases iniciales de un proyecto como el presentado en el presente Documento suponen un alto riesgo. Este tipo de inversiones pueden obtener un alto rendimiento o, por el contrario, pueden verse afectados notablemente hasta el punto en que el potencial inversor pueda llegar a perder la totalidad de las inversiones realizadas.

En este sentido, aunque los proyectos de inversión basados en la tokenización de los activos pueden aparentar per se un alto potencial de revalorización, el buen devenir de las inversiones a nivel económico depende más de las fluctuaciones en el mercado inmobiliario, más que del sistema de representación digital de los activos o de la utilización de la tecnología Blockchain.

En definitiva, el presente producto de inversión puede ser categorizado como de alto riesgo por sus características, debiendo el posible inversor entenderlos y aceptarlos antes de su participación en la Inversión.

8.3. Riesgo sobre la normativa aplicable a la Inversión

La tokenización de activos o derechos a través de tecnología blockchain es actualmente muy novedosa y tiene una regulación aplicable en continua evolución y que puede ser cambiante en diferentes jurisdicciones.

8.4. Riesgo de iliquidez de los Tokens

El objetivo de la tokenización de los activos es la posibilidad de un control directo por parte de los inversores de sus posiciones, así como la posibilidad de que su inversión sea más líquida a través de la transmisión de los Tokens. A este respecto, el mero hecho de que los activos estén tokenizados no asegura la liquidez de las inversiones.

Concretamente, los tokens tienen riesgo de liquidez en los siguientes casos:

- La liquidez del token está condicionada a la concatenación de los siguientes eventos críticos:
 - Autorización formal del expediente administrativo de ERIR.
 - Proceso de *minteo* de los nuevos tokens diseñados para reemplazar a los emitidos inicialmente.
 - Inscripción y custodia de los nuevos tokens por la ERIR.
- Produciéndose los eventos anteriormente descritos, los inversores no encuentren una contraparte en un momento dado en el que quieran venderlos.

8.5. Riesgo en los rendimientos

Los rendimientos distribuidos a los posibles inversores que sean parte de la Inversión dependerán del buen funcionamiento del proyecto y en concreto de la fecha y cuantía de los ingresos percibidos por el Emisor por la explotación de los activos adquiridos. En caso de que los rendimientos o ingresos previstos en la operativa de negocio no se llevarán a cabo o se retrase el pago de terceros, la distribución y recepción de rendimiento por parte del Inversor puede verse directamente afectada.

8.6. Riesgo asociado al mercado inmobiliario

Dependiendo de las fluctuaciones en el mercado inmobiliario, existe el riesgo de que los activos inmobiliarios no puedan llegar a ser alquilados o amortizados según las cuantías establecidas en el plan de negocio estipulado en el presente Documento. Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso el Emisor se compromete a distribuir los rendimientos obtenidos, así como la devolución del principal y en su caso plusvalías obtenidas en caso de amortización de los activos inmobiliarios por el precio finalmente conseguido en la venta.

9.- SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS

De conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XI de la Ley de Sociedades de Capital, relativo al sindicato de obligacionistas, la suscripción de las Obligaciones dará lugar a la constitución del correspondiente Sindicato de Obligacionistas, integrado por los titulares de las Obligaciones emitidas por el Emisor según lo establecido en el presente Documento.

El funcionamiento del Sindicato, la representación de los obligacionistas frente al Emisor y el régimen de adopción de acuerdos se regirán por lo dispuesto en la indicada normativa y por el Reglamento del Sindicato de Obligacionistas, que se adjunta al presente Documento de Oferta como Anexo 1.

La suscripción de las obligaciones implica la adhesión plena al citado Reglamento del Sindicato.

10.- RECOMPRA DE LOS TOKENS POR PARTE DEL EMISOR

10.1. El Inversor podrá solicitar, a través de la App del Emisor, la recompra anticipada de los Tokens que haya adquirido por parte de Equito App al suscribir el presente Documento, siempre que dicha opción se encuentre habilitada por el Emisor y conforme a las condiciones establecidas en la presente cláusula. Esta opción de recompra estará sujeta a la disponibilidad operativa del Emisor, quien podrá limitar, suspender o denegar, total o parcialmente, las solicitudes recibidas.

El Emisor abonará al Inversor un precio por cada Token objeto de recompra, aplicando un descuento fijo del tres por ciento (3 %) sobre el precio de compra original abonado por el Inversor al momento de suscribir el presente documento. Esto significa que, por cada Token recomprado, el Inversor recibirá el 97 % del precio originalmente pagado, con independencia de los intereses que haya percibido hasta la fecha en relación con dicho Token.

El precio de recompra resultante se mostrará al Inversor en la APP del Emisor con carácter previo a la aceptación de la operación de recompra. El Inversor deberá confirmar expresamente su conformidad con dicho precio como condición previa a la ejecución de la recompra.

10.2. La solicitud de recompra de Tokens deberá realizarse por el Inversor a través de la App indicando el número de Tokens que desea transmitir y confirmando expresamente su aceptación del precio de recompra mostrado en la APP en ese momento.

Una vez confirmada la solicitud, el Emisor procederá al abono del importe correspondiente al cálculo realizado según la cláusula 10.2, siempre que el Emisor disponga de los medios operativos para ello, en la cuenta de usuario del inversor en la APP, pudiendo este a posterior solicitar el retiro del importe a la cuenta bancaria de su titularidad indicada.

El pago será ejecutado en un plazo máximo de dos (2) días hábiles desde la validación definitiva de la solicitud de recompra, siempre que los Tokens hayan sido correctamente transmitidos al Emisor en los términos establecidos en la cláusula siguiente.

10.3. La recompra de los Tokens por parte del Emisor sólo se considerará válida y exigible una vez que el Inversor haya completado la transmisión de los Tokens objeto de recompra a la dirección de wallet designada por el Emisor, conforme a lo estipulado en las cláusulas 5.5 y 6 del presente Documento.

La inscripción de dicha transmisión en el sistema basado en tecnología de registros distribuidos producirá los efectos de entrega del valor, y será condición necesaria para que el Emisor proceda al pago del precio de recompra indicado en la presente cláusula. En caso de que el Inversor custodie directamente los Tokens, será responsable de asegurar que la transferencia se ejecuta correctamente, y el Emisor podrá abstenerse de realizar el pago mientras no conste, en el sistema de registro distribuido, la legitimación correspondiente a su favor.

- 10.4. La recompra de los Tokens por parte del Emisor extinguirá, de forma definitiva e irrevocable, los derechos de crédito del Inversor asociados a los Tokens transmitidos, incluidos los derechos a percibir intereses futuros o cualquier otra cantidad vinculada a los mismos.

Una vez completada la transmisión de los Tokens al Emisor conforme a lo dispuesto en la cláusula 10.4 y se haya efectuado el abono del importe correspondiente al Inversor según lo indicado en la cláusula 10.2, este perderá su condición de acreedor respecto del Emisor en relación con los Tokens recomprados, sin posibilidad de reclamación posterior sobre los derechos económicos que se hayan generado con posterioridad a la fecha efectiva de la recompra.

11.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

- 11.1. De conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al tratamiento de Datos Personales y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el Emisor y el Inversor cumplirán con la legislación de Protección de Datos de Carácter Personal. Por lo que los datos personales obtenidos y a los que se pueda acceder como consecuencia de la celebración del presente Documento serán objeto de tratamiento automatizado con la finalidad de llevar a cabo la gestión y operatividad de la presente relación contractual, siendo el presente Documento la base legitimadora para el tratamiento, así como las exigencias legales en materia de adecuación de los productos ofertados a los Inversores y blanqueo de capitales, con el único fin de dar cumplimiento al mismo.
- 11.2. Los titulares de los datos personales podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, limitación y portabilidad dirigiéndose a la dirección del Emisor, que figura en el presente Documento, si bien la cancelación de sus datos no será posible en aquellos casos en los que los datos sean necesarios para el mantenimiento y cumplimiento de la presente relación contractual.
- 11.3. Los titulares de los datos personales podrán poner de manifiesto los incumplimientos en materia de protección de datos dirigiéndose a la Agencia Española de Protección de Datos en el siguiente enlace: www.aepd.es.

12.- MISCELÁNEA

12.1. Integridad del Documento y modificaciones

El presente Documento contiene la totalidad de los acuerdos alcanzados entre las Partes respecto a las materias que constituyen su objeto y han de leerse e interpretarse como un único documento. Asimismo, el Documento sustituye a todos los demás contratos, pactos, negociaciones y conversaciones, ya sean escritas u orales, mantenidas entre las Partes antes de la fecha de este Documento relativos a esa misma materia.

Si alguna disposición del presente Documento es o deviene inválida, ilícita o inexigible, la validez, licitud o exigibilidad de las disposiciones restantes no se verán afectadas ni

menoscabadas de modo alguno. Las Partes deberán, no obstante, negociar de buena fe los términos de unas disposiciones satisfactorias para todas ellas que, consiguiendo el efecto comercial y jurídico más cercano posible a la disposición a que sustituyan, reemplacen las disposiciones declaradas inválidas, ilícitas o inaplicables. Si el motivo de la ilicitud, invalidez o inexigibilidad fueran la extensión, la duración o el grado de las obligaciones derivadas de una determinada previsión, dichas obligaciones serán exigibles en toda la extensión, duración o grado admisibles de acuerdo con legislación aplicable.

Las Partes reconocen que, al celebrar el presente Documento, no se han basado en declaraciones orales o escritas, o compromisos realizados por o en nombre de la otra Parte en ningún momento previo a su suscripción que no sean las establecidas en el presente Documento.

El presente Documento no podrá ser modificado, alterado o complementado si no es mediante documento escrito debidamente suscrito por todas las Partes.

12.2. Impuestos, costes y gastos

Todos los impuestos devengados en relación con el presente Documento correrán por cuenta de la Parte a la que corresponda según la legislación aplicable.

Cada Parte pagará sus propios costes y gastos relativos a la negociación, preparación y cumplimiento del presente Documento, y de cada uno de los documentos relacionados con él.

13.- LEY APLICABLE Y SOMETIMIENTO A FUERO

13.1. El presente Documento será interpretado y cumplido en sus propios términos y estipulaciones y, en lo no previsto en ellos, se regirá por la legislación española en la materia, ajustándose a la misma las obligaciones y responsabilidades de las Partes.

13.2. Las Partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Barcelona para cualquier cuestión relativa a la interpretación, cumplimiento, ejecución o extinción del presente Documento, con renuncia expresa a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles.

14.- ACEPTACIÓN Y FIRMA ELECTRÓNICA DEL PRESENTE DOCUMENTO

14.1. Las Partes son conocedoras de que el presente Documento tiene la naturaleza jurídica de un contrato de adhesión, cuyas cláusulas no son negociables entre las Partes, salvo las condiciones específicas de compra e identificación de cada Inversor. En este sentido, este mismo documento será firmado con idéntico contenido por cada uno de los Inversores que deseen invertir en el mismo proyecto inmobiliario objeto de este documento.

14.2. Por todo ello -y por hacer más sencilla la experiencia del Inversor, como usuario de la APP del Emisor- el presente Documento se aceptará por medios electrónicos a través de la APP. Tras la aceptación definitiva por parte del Inversor, éste recibirá copia del presente documento, confirmándose en tal caso el consentimiento otorgado por el Inversor.

ANEXO I

REGLAMENTO DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE RONA HABITAT, S.A. RONA-0001

TÍTULO I: CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO, GOBIERNO Y DURACIÓN DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS

Artículo 1: Constitución

Con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**” o la “**LSC**”) quedará constituido, una vez se haya otorgado el acta notarial de suscripción y desembolso de las obligaciones simples (en adelante, las “**Obligaciones simples**”) emitidas por la sociedad RONA HABITAT, S.A. -con el nombre comercial EQUITO APP- (la “**Emisora**”), por aquellas personas que tengan la consideración de obligacionistas (los “**Obligacionistas**”), bajo la Emisión, el Sindicato de Obligacionistas correspondiente a la Emisión (el “**Sindicato de Obligacionistas**”).

El término Obligacionista u Obligacionistas contenido en el presente Reglamento, se entenderá referido exclusivamente a quienes sean en cada momento titulares legítimos de las obligaciones simples en vigor, de conformidad con las condiciones contenidas en la escritura de emisión, y cuya titularidad podrá acreditarse en cualquier momento mediante Certificado de legitimación expedido por la ERIR designada en la misma escritura, dada su representación mediante tecnología de registros distribuidos.

El Sindicato de Obligacionistas se regirá por el presente Reglamento, y, en lo no previsto por ellas, por la Ley de Sociedades de Capital, y demás disposiciones complementarias.

La suscripción o adquisición de Obligaciones Simples implica la aceptación expresa del presente Reglamento por el suscriptor.

Artículo 2: Denominación

El Sindicato de Obligacionistas se denominará “**SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES SIMPLES RONA-0001** (la “**Emisión**”).

Artículo 3: Objeto

El Sindicato de Obligacionistas tendrá por objeto la representación y defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente a la sociedad Emisora, mediante el ejercicio de los derechos que le reconocen las leyes por las que se rige y el presente Reglamento, para ejercerlos y conservarlos de forma colectiva y bajo la representación que se determina en las presentes normas.

Artículo 4: Domicilio

El domicilio del Sindicato de Obligacionistas se fija en Ronda Sant Pere 52, 08010, Barcelona (España).

La Asamblea General de Obligacionistas (según este término se define más adelante) podrá, sin embargo, reunirse, cuando se considere oportuno, en cualquier otro lugar o incluso de forma telemática debiendo, en este caso, garantizarse debidamente la identidad de los Obligacionistas, siempre que así se exprese en la convocatoria.

Artículo 5: Duración

El Sindicato de Obligacionistas estará en vigor hasta que se haya procedido al rescate o la amortización de todas las Obligaciones Simples y se haya satisfecho a los Obligacionistas cuantos derechos de entrega de capital y pago de intereses o cualquier otro concepto les corresponda.

TITULO II: RÉGIMEN DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS

Artículo 6: Órganos del Sindicato de Obligacionistas

El gobierno del Sindicato de Obligacionistas corresponderá:

- (a) A la Asamblea General de Obligacionistas (la “**Asamblea General**”); y
- (b) Al Comisario de la Asamblea General de Obligacionistas (el “**Comisario**”).

Artículo 7: Naturaleza jurídica

La Asamblea General, debidamente convocada y constituida, es el órgano de expresión de la voluntad de los Obligacionistas, con sujeción al presente Reglamento, y sus acuerdos vinculan

a todos los Obligacionistas en la forma establecida por las leyes, incluso a los no asistentes y a los disidentes.

Artículo 8: Legitimación para la convocatoria

La Asamblea General será convocada por el órgano de administración de la sociedad Emisora o por el Comisario, siempre que cualquiera de ellos lo estime conveniente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comisario deberá convocarla cuando lo soliciten por escrito, y expresando el objeto de la convocatoria, los Obligacionistas que representen, al menos, la vigésima parte del importe total de las Obligaciones Simples emitidas y no amortizadas. En este caso, la Asamblea General deberá convocarse para ser celebrada dentro de los 45 días siguientes a aquél en que el Comisario hubiere recibido la solicitud por escrito.

No obstante, la Asamblea General se entenderá convocada y quedaría válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato de Obligacionistas, siempre que estén presentes los Obligacionistas representantes de todas las Obligaciones Simples en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración universal de la Asamblea General.

Artículo 9: Forma de la convocatoria

La convocatoria de la Asamblea General se hará, por lo menos 30 días antes de la fecha fijada para su celebración, mediante

- (i) anuncio que se publicará en la página web de la sociedad Emisora, o,
- (ii) mediante anuncio enviado por correo electrónico a la dirección de correo electrónico consignado por cada Obligacionista, siempre que la remisión esté dotada de algún sistema técnico que permita confirmar su recepción por el destinatario; o
- (iii) por cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los Obligacionistas, en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la sociedad Emisora o del Sindicato de Obligacionistas. En caso de que algún Obligacionista resida en el extranjero éste sólo será individualmente convocado si hubiera designado un lugar del territorio nacional para notificaciones o una dirección de correo electrónico con dicha finalidad.

En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre de la sociedad Emisora y la denominación del Sindicato de Obligacionistas, el lugar o, en su caso, la forma y la fecha de reunión, los

asuntos que hayan de tratarse y la forma de acreditar la titularidad de las Obligaciones para tener derecho de asistencia a la Asamblea General.

Artículo 10: Derecho de asistencia

Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General los Obligacionistas que hayan adquirido dicha condición, con al menos 5 días hábiles de antelación a aquél en que haya de celebrarse la reunión.

El Comisario podrá requerir la asistencia del órgano de administración de la sociedad Emisora.

El órgano de administración de la sociedad Emisora tendrá derecho de asistencia a la Asamblea General, aunque no hubieren sido convocados.

El Comisario deberá asistir a la Asamblea General, aunque no la hubiera convocado.

En el supuesto de cotitularidad de una o varias Obligaciones Simples, los interesados habrán de designar uno de ellos para que los represente, estableciéndose un turno en defecto de acuerdo en la designación.

En caso de usufructo de Obligaciones Simples, corresponderán al usufructuario los intereses y los demás derechos al nudo propietario. Y en el caso de prenda, corresponde al Obligacionista el ejercicio de todos los derechos, debiendo el acreedor pignoraticio facilitar al deudor su ejercicio mientras no sea ejecutada la prenda.

Artículo 11: Derecho de representación

Todo Obligacionista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea General podrá hacerse representar por medio de otra persona, sea Obligacionista o no. Además, todo Obligacionistas con derecho de asistencia podrá hacerse representar por el Comisario, aunque en ningún caso podrá hacerse representar por los consejeros o administradores de la sociedad Emisora, aunque sean Obligacionistas.

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea General.

Artículo 12: Quórum de asistencia y adopción de acuerdos

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría absoluta de los votos emitidos, sin necesidad de quórum mínimo de asistencia. Por excepción, las modificaciones del plazo o

modalidades de conversión, la declaración de vencimiento anticipado, así como la solicitud de declaración de concurso de la sociedad Emisora requerirán el voto favorable de las dos terceras partes de las Obligaciones Simples en circulación.

Artículo 13: Derecho de voto

En las reuniones de la Asamblea, cada Obligación conferirá al Obligacionista un derecho de voto proporcional al valor nominal no amortizado de las Obligaciones Simples existentes de las que sea titular en ese momento.

En todo caso, si así se previera en la correspondiente convocatoria de la Asamblea General de Obligacionistas, el voto podrá ejercitarse a través de medios de comunicación a distancia, incluyendo medios telemáticos siempre que

- (i) se garantice debidamente la identidad del Obligacionista que ejerce el derecho de voto y
- (ii) este quede registrado en algún tipo de soporte.

No obstante lo anterior, en caso de que cualquiera de las Obligaciones Simples sean ostentadas por cualquier entidad de grupo de la sociedad Emisora, entendiéndose por grupo lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, y mientras que cualquier entidad de su grupo ostente la titularidad o esté en posesión de dichas Obligaciones Simples, quedarán en suspenso los derechos de voto inherentes a las mismas, y estas no se tendrán en cuenta a los efectos del cálculo del quórum necesario para la Asamblea General ni para las mayorías requeridas en cada caso.

Artículo 14: Presidencia de la Asamblea General

La Asamblea General estará presidida por el Comisario, quien dirigirá los debates, dará por terminadas las discusiones cuando lo estime conveniente y dispondrá que los asuntos sean sometidos a votación. El Comisario, en calidad de Presidente, podrá designar a un Secretario que podrá ser o no ser Obligacionista.

Artículo 15: Lista de asistencia

El Comisario formará, antes de entrar a discutir el orden del día, la lista de los asistentes, expresando el carácter y representación de cada uno de ellos, en su caso, y el saldo vivo de las Obligaciones Simples propias o ajenas con que concurren.

Artículo 16: Facultades de la Asamblea General

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para:

- (i) la mejor defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente a la sociedad Emisora.
- (ii) Destituir o nombrar Comisario.
- (iii) Ejercer, cuando proceda, las acciones judiciales correspondientes.
- (iv) Aprobar los gastos ocasionados por la defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas, que correrán a cargo de la sociedad Emisora en los términos previstos en el artículo 420 de la Ley de Sociedades de Capital.
- (v) Modificar, de acuerdo con la sociedad Emisora, los términos y condiciones de las Obligaciones Simples u otorgar cualquier dispensa o consentimiento en relación con éstos.
- (vi) Modificar, de acuerdo con la sociedad Emisora, las garantías de la emisión de obligaciones, y
- (vii) Cualesquiera otras que le confiera la normativa vigente.

Artículo 17: Impugnación de acuerdos

Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser impugnados por los Obligacionistas conforme a lo dispuesto en el Capítulo IX del Título V de la Ley de Sociedades de Capital.

Artículo 18: Actas

El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General, acto seguido de haberse celebrado ésta, o, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días, por el Comisario y al menos un Obligacionista designado al efecto por la Asamblea General.

Artículo 19: Certificaciones

Las certificaciones de las actas de los acuerdos de la Asamblea General serán expedidas por el Comisario.

Artículo 20: Ejercicio individual de acciones

Los Obligacionistas sólo podrán ejercitar individualmente las acciones judiciales o extrajudiciales que les correspondan cuando no contradigan los acuerdos adoptados previamente por el Sindicato de Obligacionistas, dentro de su competencia, y sean compatibles con las facultades que al mismo se hubiesen conferido.

Artículo 21: Ejercicio colectivo de acciones

Los procedimientos o actuaciones que afecten al interés general o colectivo de los Obligacionistas solo podrán ser dirigidos en nombre del Sindicato de Obligacionistas en virtud de la autorización de la Asamblea de Obligacionistas, y obligarán a todos ellos, sin distinción, quedando a salvo el derecho de impugnación de los acuerdos de la Asamblea de Obligacionistas establecido por la Ley.

Todo Obligacionista que quiera promover el ejercicio de una acción de esta naturaleza, deberá someterla al Comisario, quien, si la estima fundada, convocará la reunión de la Asamblea General.

Si la Asamblea General rechazara la proposición del Obligacionista, ningún tenedor de Obligaciones Simples podrá reproducirla en interés particular ante los Tribunales de Justicia, a no ser que hubiese contradicción clara con los acuerdos y la reglamentación del Sindicato de Obligacionistas.

TÍTULO III: DEL COMISARIO

Artículo 22: Naturaleza jurídica del Comisario

Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato de Obligacionistas y actuar de órgano de relación entre éste y la sociedad Emisora. El Comisario responderá frente a los Obligacionistas y, en su caso, frente a la sociedad Emisora de los daños que cause por los actos realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo.

La sociedad Emisora designa a Javier Pascual Maldonado, de nacionalidad española, con NIF 29213973-V y domicilio a estos efectos en Calle Ayala 11, 3, 28001, Madrid, como Comisario,

sin perjuicio de que la Asamblea General pueda destituir al Comisario designado y nombrar a otra persona si lo considera oportuno. La retribución del Comisario será fijada por la sociedad Emisora.

Artículo 23: Nombramiento y duración del cargo

El Comisario ha sido nombrado por la sociedad Emisora y ejercerá su cargo en tanto no sea destituido por la Asamblea General o dimita del mismo.

Artículo 24: Facultades

Serán facultades del Comisario, las previstas por la Ley y, en particular:

- 1° Tutelar los intereses comunes de los Obligacionistas.
- 2° Convocar y presidir las Asambleas Generales.
- 3° Asistir, con voz y sin voto, a las Juntas Generales de la sociedad Emisora.
- 4° Informar a la Emisora de los acuerdos del Sindicato de Obligacionistas y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la Asamblea General de Obligacionistas, interesen a éstos.
- 5° Vigilar el pago de intereses y principal de las Obligaciones, así como cualesquiera otros pagos deban realizarse a los Obligacionistas por cualquier concepto.
- 5° Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- 6° Ejercitar las acciones que correspondan al Sindicato de Obligacionistas.
- 7° Firmar, en nombre y representación de los Obligacionistas, cualquiera documentos públicos o privados que deban suscribirse al amparo de, o en relación con, las Obligaciones Simples.
- 8° En general, las que le confiere la Ley y el presente Reglamento.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 25: Adhesión al Sindicato de Obligacionistas.

La suscripción de obligaciones implica la ratificación, por cada obligacionista, del contrato de emisión y su adhesión al Sindicato y al presente Reglamento.

Artículo 26: Gastos del Sindicato.

Los gastos ordinarios que ocasione el funcionamiento del Sindicato serán por cuenta de la sociedad Emisora, sin que en ningún caso puedan exceder del dos por ciento de los intereses anuales devengados por las obligaciones emitidas.

Artículo 27: Sumisión a fuero

Para cuantas cuestiones se deriven de este reglamento, los Obligacionistas, por el solo hecho de serlo, se someten, de forma exclusiva, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, al Derecho común español y a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona.