

JUSTIFICANTE DE EXPEDICIÓN DE COPIA

El presente justificante acredita que el Notario, en ejercicio de su función pública, ha expedido copia autorizada electrónica notarial del documento cuyos datos son los siguientes:

This is to certify that the Notary, in exercise of his or her public duties, has issued a digital certified true copy of the document, the details of which are as follows:

Detalles del documento / document detail

PROTOCOLO / PROTOCOL:

132 / 2026

FECHA AUTORIZACIÓN / DATE OF CERTIFICATION:

15/01/2026

NOTARIO / NOTARY:

Cristina Requena Torrecillas

DIRECCIÓN / ADDRESS:

Paseo de Gracia 47 Pt. prl ,08007 Barcelona, Barcelona

EMAIL NOTARÍA / NOTARY EMAIL:

crequena@notariado.org

CSV / SVC

Permitiendo a través del siguiente Código Seguro de Verificación (CSV) que el otorgante o tercero a quién aquel entregue dicho código pueda, a través de la sede electrónica notarial (<https://www.portalnotarial.es>), acceder con carácter permanente a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos:

The following Secure Verification Code (SVC) allows the issuer or third party to whom the issuer provides this code to have permanent access, via the notary's electronic office (<https://www.portalnotarial.es>), to the verification of authenticity and completeness of the digital certified copy of the notarial deed, as well as subsequent notes on any legal changes and coordination with other public instruments:

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN / SECURE VERIFICATION CODE:

JUSCGNCBKRAFAFIEAUAQUAVAQIAWX



En Barcelona, 15 enero 2026



CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
NOTARIO
Pº Gràcia, 47 Pral.
Tel. 931 311 603
08007 Barcelona

NÚMERO: **CIENTO TREINTA Y DOS**.-----

**===== ESCRITURA DE EMISION DE OBLIGACIONES CON
GARANTIA HIPOTECARIA =====**

En Barcelona, mi residencia, a quince de enero de dos mil
veintiséis.-----

Ante mí, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS** Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Catalunya,-----

===== COMPARECENCIA =====

DON FRANCESC SALAS MARIN, mayor edad, soltero,
empresario, con domicilio en Barcelona, Paseo de Gracia, número
48, 2º, 1ª, CP 08007, y provisto de DNI número 43697204X.-----

Comparece físicamente en mi despacho notarial, y yo, la notaria,
le identifico mediante la exhibición de su documento de identidad
reseñado.-----

DOÑA Yael Mazaltob Hernández Oaknin, de
nacionalidad española, mayor de edad, divorciada, empresaria, vecina
de 38260-San Cristóbal de la Laguna (Santa Cruz de Tenerife), con
domicilio en carretera General Tejina, número 110, **titular del D.N.I.
número 54047067-B**, que comparece en el espacio habilitado en la
sede electrónica notarial como portal del ciudadano por medio de

videoconferencia, y la identifico mediante la exhibición de su documento de identidad, del que no consta en la sede electrónica notarial ninguna alerta policial de que se haya denunciado su extravío, sustracción o manipulación, y del que resulta la coincidencia de la foto con la persona compareciente y le juzgo con capacidad suficiente para el presente otorgamiento. -----

Hago constar asimismo que ambos comparecen en unidad de acto. -----

===== INTERVENCIÓN =====

1.-El Sr. Salas Marin, lo hace en nombre y representación de la siguiente sociedad:-----

Denominación: “OTESA SPV CAL, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL”.-----

Constitución: En virtud de escritura pública autorizada por mi, CRISTINA REQUENA TORRECILLAS, Notaria de Barcelona, en fecha 26 de noviembre de 2025, con el número 4094 de protocolo.---

Domicilio: 08007-Barcelona, Paseo de Gracia, número 48, 2º, 1ª. -----

Inscripción: Registro Mercantil de Barcelona, en el TOMO/I.R.U.S. 1000463055977, folio 1, hoja B646795, inscripción 1ª. -----

Objeto Social: El objeto social resulta de la nota simple telemática del Registro Mercantil que se incorpora. Manifiesta el representante que no han variado los datos de identificación ni el



objeto de su representada.-----

Titular del CIF número B24919771. -----

Facultades: Actúa en su condición de administrador único, cargo para el que fue nombrado por plazo indefinido en el propio acto fundacional, por lo que se encuentra su cargo debidamente inscrito, causante de la inscripción 1ª en la hoja registral de la sociedad.-----

Declara el compareciente la plena vigencia de su cargo, así como que no ha variado la capacidad ni circunstancias de la entidad representada.-----

Yo, la Notaria, he comprobado la vigencia de las facultades reseñadas mediante la exhibición de la escritura de constitución y nombramiento reseñada y consulta telemática al Registro Mercantil incorporada, y le juzgo con la capacidad legal necesaria para la presente escritura del objeto del título. -----

Hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril cuyo resultado consta en acta por mí autorizada en el día 26 de noviembre de 2025, con número de protocolo 4095, manifestando no haberse modificado el contenido de

la misma. -----

A los efectos de lo previsto en el artículo 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital, el representante de la entidad aporta certificación emitida por él mismo como administrador único de la compañía, cuya firma legítimo, y que protocolizo a la presente. -----

2.- Y, la Sra. **HERNÁNDEZ OAKNIN** interviene en nombre y representación, como **administradora única**, de la siguiente sociedad: -----

Denominación: “ADVENTUREES CAPITAL PFP, S.L.” (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.).-----

Constitución: mediante escritura autorizada en Santa Cruz de Tenerife, por el notario don Javier Martínez del Moral, el día 10 de marzo de 2014, bajo el número 364 de protocolo. -----

Domicilio: en Calle San Miguel, 5, 1ª PTA, 38001, S/C de Tenerife. -----

Inscripción: inscrita en el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife al tomo 3319, folio 114, hoja número TF53353. -----

Titular del CIF número B76632793.-----

Facultades: Actúa en su condición de **administradora única**, cargo que resulta de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Pedro Antonio Mateos Salgado, en fecha 28 de octubre de 2024, con el número 5.592 de protocolo, cuya copia auténtica me ha sido exhibida, y que causó la inscripción 20ª en la hoja registral



de la sociedad. -----

Declara la plena vigencia de su cargo, así como que no ha variado la capacidad ni circunstancias de la entidad representada. ---

Yo, la notaria, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la persona jurídica interviniente en esta escritura, que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, mediante consulta a la Base de Datos de Titular Real (BDTR), a través de la opción correspondiente de la plataforma SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado) y que la persona representante de la sociedad ha confirmado que la información obtenida en la misma es correcta y vigente. -----

Todo ello a efectos de aceptar el cargo de presidente y Comisario del Sindicato de Obligacionistas, y al respecto hacer las manifestaciones oportunas como luego se dirá. -----

Yo, la Notaria, les juzgo con la capacidad necesaria y facultades suficientes, para el otorgamiento de la presente escritura de **EMISIÓN DE OBLIGACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, y al efecto, el primero, -----

EXPONE : -----

I.- Que, según se recoge en el artículo 2 de sus Estatutos

Sociales, el objeto social de “**OTESA SPV CAL, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL**”, es el siguiente: -----

“*La sociedad tiene por objeto:* -----

ACTIVIDAD PRINCIPAL: 4121- Promoción Inmobiliaria”. -----

II.- Que el capital social de la Sociedad inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona asciende a 3.000 euros, dividido en 3.000 participaciones de UN (1) euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a una misma clase, las cuales están desembolsadas íntegramente. -----

III.- Que la **Junta General de la sociedad, el 26 de noviembre de 2025**, en ejercicio de las competencias propias, acordó la emisión de obligaciones no convertibles constituyendo simultáneamente garantía hipotecaria, en los términos que se desarrollan a continuación y según resulta de la certificación de fecha 26 de diciembre de 2025, cuya firma se encuentra debidamente legitimada, por haber sido reconocida en mi presencia, y que ha quedado incorporada a esta matriz como Documento Unido número 1, que se da por íntegramente reproducida, en lo menester, para evitar repeticiones innecesarias. -----

IV.- Que el **Documento de Oferta de Emisión de obligaciones tokenizadas por parte de OTESA SPV CAL, S.L.U.**, que se adjunta a la presente como documento Unido número 2, ha sido tal y como exige la Ley del Mercado de Valores en su artículo 36, validado por **URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.**, Asesor Financiero



debidamente inscrito en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 251, y autorizado para prestar servicios de inversión, el cual ha llevado a cabo la validación general del proyecto, que constituye la información a entregar a los inversores, y ha Certificado debidamente que este cumple con los estándares de calidad y normativos exigidos en la jurisdicción aplicable. Se incorpora dicho Certificado firmado digitalmente por don Bienvenido Lara Fernández, y cuya firma considero legitima por haberla verificado previamente de forma digital, como Documento Anexo 3.-----

Dicho documento no es considerado como folleto informativo, ni se precisa dicho folleto según lo establecido en el artículo 35.2.b) de la Ley del Mercado de Valores, al no estar sujeta la presente creación de obligaciones o su oferta a notificación de conformidad con el artículo 25 del Reglamento (UE) nº2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y ser inferior su importe total a 8 millones de euros.-----

V.- Que, a los efectos del artículo 401 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que la Sociedad es una sociedad limitada y que, al estar garantizada con hipoteca, la

emisión de obligaciones no está sujeta a los límites de recursos propios de la Ley de Sociedades de Capital.-----

VI.- Se constituye en este mismo acto, de acuerdo a lo previsto en los artículo 403 LSC y artículo 41 de la LMV, conforme al último párrafo del mismo, por ser oferta exceptuada de la obligación de publicar el folleto previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, en virtud de lo estipulado en el artículo 35.2.b), un **Sindicato de Obligacionistas**, designando para el cargo de Comisario a **“ADVENTUREES CAPITAL PFP, S.L. (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.)”**, y como persona física representante de la misma a **DOÑA YAEL MAZALTOB HERNÁNDEZ OAKNIN**, presente en este acto, que acepta el cargo y manifiesta reunir los requisitos para ello y no estar incurso en ninguna causa de incompatibilidad. Así mismo, se le nombra ya a ella misma por la Sociedad en este acto como Presidenta de dicho sindicato.-----

El sindicato quedará formalmente constituido con la inscripción de esta escritura y entre los adquirentes de las obligaciones a medida que se vayan adquiriendo las mismas. -----

Los gastos que se generen para el sostenimiento del sindicato los asume expresamente la sociedad, señalando son concedores del límite cuantitativo para ello del 2% de los intereses anuales devengados por las obligaciones emitidas. -----



Se adjunta a la presente escritura, aprobado por la Junta y el Comisario, el Reglamento interno de funcionamiento del Sindicato, donde igualmente se indican las reglas fundamentales que regirán las relaciones entre el mismo y la sociedad. -----

VII.- Que, de conformidad con el artículo 405 de la Ley de Sociedades de Capital, la ley de la emisión es la ley que rige los derechos de los obligacionistas frente a la Sociedad, sus formas de organización colectiva y el régimen de reembolso y amortización de las obligaciones. La ley de la emisión contemplada en la presente escritura es la legislación de española a todos los efectos.-----

VIII.- Que, para que los acuerdos y decisiones de que se trata gocen de los efectos de la escritura pública y, por ende, trasciendan debidamente a los registros públicos correspondientes, **DON FRANCESC SALAS MARIN** en la representación en que interviene,

O T O R G A: -----

PRIMERO.- PROTOCOLIZACIÓN Y ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LOS ACUERDOS RELATIVOS A LA EMISIÓN. -----

Protocoliza y eleva a público las decisiones adoptadas por la Junta de la sociedad de fecha 26 de noviembre de 2025 que constan en la certificación incorporada a la presente como Documento Unido

número 1 la cual se da en este lugar por íntegramente reproducida a todos los efectos. -----

SEGUNDO.- EJECUCIÓN DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES. -----

La Sociedad, según se encuentra aquí representada, procede a realizar una emisión de obligaciones no convertibles emitidas mediante sistema de registros distribuidos (tokenizadas) por un importe nominal total de **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €)** y con vencimiento en un año, el **15 de enero de 2027.** -----

La Emisión se rige por los términos y condiciones generales que se recogen en el **Documento de Oferta de Emisión de Obligaciones Tokenizadas** (cuya copia según el expositivo se incorpora a la presente escritura como Documento Unido número 2), aprobado por la Junta de la sociedad, y se realiza al amparo de lo contenido en dicho documento, y conforme al artículo 407 de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar expresamente que la Sociedad emisora **“OTESA SPV CAL, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL”**, cuya identificación y objeto social constan en esta escritura, tiene íntegramente suscrito y desembolsado el capital y no cuenta con otras emisiones de obligaciones en circulación. Y conforme a todo ello se lleva a cabo con las características que se señalan a continuación, acordes a la Oferta de Emisión adjunta: -----

(a) **Naturaleza y denominación de los valores:** Se emiten valores con carácter de obligaciones no convertibles de una única



serie, que en la oferta se indica son del tipo clase ERC-3643 y denominación del token **OTESA Calella (OT1)**.-----

(b) **Importe nominal y efectivo de la Emisión:**-----

El importe total de la emisión es de **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €)**.-----

(c) **Divisa de la Emisión:** Euro.-----

(e) **Garantía:** La Emisión cuenta con garantía real mediante constitución de hipoteca inmobiliaria que se otorga en esta misma escritura.-----

(f) **Número de valores:** MIL (1.000).-----

(g) **Nominal del valor:** MIL EUROS (1.000,00 €).-----

(h) **Forma de representación:** obligaciones no convertibles representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (Tokens).-----

(i) **Precio de emisión por valor:** el tipo de emisión es el 100% del nominal por valor, esto es MIL EUROS (1.000.- €).-----

(j) **Comisiones y gastos para el suscriptor:** la emisión está libre de comisiones y gastos para el suscriptor.-----

(k) **Fecha de vencimiento:** El vencimiento será el día 15 de enero de 2027.-----

(l) **Precio de reembolso por valor:** El reembolso será a la par que el vencimiento, salvo en caso de que sean íntegramente amortizados con anterioridad a la fecha de vencimiento en los términos previstos en el documento de Oferta de emisión incorporado. -----

(m) **Tipo de interés o derechos económicos:** El titular de la obligación o token recibirá un interés anual del 10 %. -----

(n) **Fecha de pago:** El pago de la rentabilidad se realizará el mismo día que el reembolso, 15 de enero de 2027. -----

(o) **Agente de pagos:** Los pagos se realizarán a través de la entidad de pagos MangoPay S.A., utilizada por el proveedor de servicios de financiación participativa ADVENTREES CAPITAL PFP S.L. **(en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.)**-----

(p) **Colectivo de potenciales inversores:** la emisión se dirigirá a aquellas personas que ya hayan mostrado su interés a través de la plataforma de financiación participativa, ADVENTREES CAPITAL PFP, S.L. **(en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.,** en adelante, la “Plataforma”), mediante el desembolso adelantado de fondos desde el 26 de noviembre de 2025 hasta la fecha del otorgamiento. -----

(q) **Periodo de Suscripción:** desde la fecha de inscripción de la presente emisión hasta el 30 de junio de 2025, salvo suscripción íntegra previa. Este plazo será prorrogable por plazos mensuales



hasta que la emisión haya obtenido todas las certificaciones e inscripciones correspondientes para poder ser suscrito. -----

(r) **Tramitación de la suscripción:** a través de la Plataforma, en el siguiente enlace www.aliuscap.com.-----

(s) **Fecha de emisión y desembolso:** La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de esta escritura, 15 de enero de 2026. -----

(t) **Suscripción mínima:** En caso de que el importe de la emisión no alcance el “SoftCap” fijado en el Documento de Oferta de Emisión en el importe íntegro de la misma, **800.000,00 euros**, equivalente a 800 tokens, la sociedad devolverá el importe íntegro de los tokens suscritos y el proyecto no continuará, procediéndose al cierre de la emisión.-----

(t) **Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores:** la emisión, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el documento de Oferta de Emisión, así como la Ley de Mercado de Valores y demás legislación vigente al efecto aplicable, tiene consideración de oferta pública. Una vez emitidos, inscritos y públicamente comercializables, las obligaciones Tokenizadas se adjudicarán a los inversores que hayan participado

en la campaña de financiación participativa promovida por la Sociedad a través de la Plataforma por parte de la Sociedad. La Plataforma seguirá la supervisión de modo general del proceso de comercialización porque es nombrada como Comisaria del Sindicato de Obligacionistas. -----

(u) **Liquidez:** No hay entidades que estén comprometidas con el emisor para suministrar liquidez a la Emisión. -----

(v) **Orden de Prelación:** Los valores correspondientes a la Emisión serán obligaciones directas, no subordinadas y con garantía real de la sociedad, y los valores tendrán en todo momento el mismo rango a efectos de prelación de créditos entre ellos, sujeto a cualesquiera excepciones o privilegios legales que fueran de aplicación.-----

(w) **Amortización anticipada:** en los supuestos que figuran en los términos y condiciones del documento de Oferta de Emisión, correspondientes a la Emisión.-----

SEGUNDO.-CIERRE DE LA EMISIÓN: -----

Conforme a lo previsto en el artículo 311 del Reglamento del Registro Mercantil, el cierre de la emisión y las circunstancias de la suscripción se harán constar por acta notarial de cierre y suscripción que se otorgará una vez aquél se produzca y ésta se realice. En dicha acta constarán el número de Obligaciones suscritas y el importe total desembolsado por la suscripción de dichas Obligaciones.-----



TERCERO.- CUMPLIMIENTO NORMATIVO MERCADO

VALORES. -----

El Señor Compareciente manifiesta que, especialmente por la forma de representación de las obligaciones emitidas: -----

i) Conforme a lo previsto en el artículo 318.2 del Reglamento del Registro Mercantil se hace constar que la emisión realizada en la presente escritura se hace conforme a la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y Ley de Sociedades de Capital vigente, así como el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 y demás legislación vigente aplicable. -----

ii) La entidad emisora hace constar que el sistema escogido garantiza la integridad e inmutabilidad de las emisiones, identifica de forma directa e indirecta a los titulares de los derechos sobre los valores negociables y determina la naturaleza, características y número de los mismos. -----

iii) Se hace constar que la Entidad encargada del registro contable, de la administración de la inscripción y Registro (ERIR), designada es **URSUS-3 CAPITAL, A.V.,SA**. Se incorpora al presente documento del cual resultan los datos de la misma y la

aceptación de la entidad, que se acredita mediante el Certificado expedido por la misma que se adjunta a la presente escritura como Documento Unido 4.-----

A estos efectos se precisa también expresamente que se sujeta en todo lo relativo al sistema de registro, transmisión y certificados de legitimación a los dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, tal y como igualmente consta en el Documento de oferta de emisión.-----

Así mismo queda incorporado Certificado expedido por la CNMV con firma electrónica verificada autorizando la actuación de **URSUS-3 CAPITAL, A.V.,S.A.** como entidad responsable de la custodia y administración de valores negociables, como Documento Unido 5.-----

iv) Igualmente se hace constar que la entidad emisora pondrá a disposición de la entidad encargada de la administración de la inscripción y registro una copia del presente documento. -----

CUARTO.-CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA INMOBILIARIA:

Los otorgantes, a efectos de garantizar con garantía hipotecaria la emisión de obligaciones tokenizadas expuesta, exponen: -----

1.- Que en garantía del pago de todas las obligaciones emitidas, de sus intereses, costas y gastos, la sociedad **“OTESA SPV CAL, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL”** constituye en este mismo acto hipoteca sobre la finca de su titularidad descrita en



el punto siguiente, en pleno dominio, a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones. -----

2.- FINCA: -----

URBANA: EDIFICIO o NAVE INDUSTRIAL, sito en la ciudad de Calella, con frente a la calle Animes, señalada con el número 21-31. Compuesto de planta baja y un piso con un patio a la derecha y otro a la izquierda, de extensión superficial setecientos ochenta y cinco metros cuadrados, según reciente medición practicada, de los que corresponden cuatrocientos ochenta y dos metros quince decímetros cuadrados al edificio y el resto a los patios.-----

Linda: al Frente, Oriente, con dicha calle de las Animes; derecha, Norte, en parte con la finca de la calle Animes, número 33, en parte con la finca de la calle Iglesia, número 178, en parte con la finca de la calle Iglesia, número 176, en parte con la finca de la calle Iglesia, número 172-174 y en parte con la finca de la calle Iglesia, número 168-170; Izquierda, Sur, en parte con la finca de la calle Jovara, número 253 y en parte con la finca de la calle Jovara, número 251. Por la espalda, Poniente, con la finca de la calle Jovara, número 251.-----

TITULO: Le pertenece el pleno dominio de las fincas de procedencia por compra, según resulta de escritura autorizada por mí, la notario que suscribe, en el día de hoy, número anterior de protocolo, y posterior escritura de agrupación de las mismas, mediante escritura anterior de protocolo a la presente igualmente.----

Por ello la misma se encuentra pendiente de su inscripción en el Registro de la Propiedad.-----

Las referencias catastrales y datos registrales de las fincas de procedencia son los siguientes: -----

a) Número de Referencia Catastral:
2072203DG7027S0001KB. -----

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, finca **4235 de Calella**. CRU: 08113000216455. -----

b) Número de Referencia Catastral:
2072202DG7027S0001OB. -----

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, finca **4236 de Calella**. CRU: 08113000538878. -----

3.- La HIPOTECANTE manifiesta estar al corriente en el pago de impuestos, arbitrios, tasas municipales y en su caso, cuotas de la comunidad de propietarios, que afectan a la propiedad de la descrita finca, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. -----

4.- CARGAS.-Las fincas se hallan LIBRES DE CARGAS Y GRAVAMENES y al corriente del pago del Impuesto sobre Bienes



Inmuebles.-----

Hago constar yo, el Notario, que la información registral obtenida mediante los medios telemáticos previstos en la legislación vigente, a través del Servicio de “Nota continuada de Información Registral”, consistente en dos notas simples continuadas que se protocolizan con la presente, son coincidentes con lo precedentemente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes, y ratifica en este momento la propiedad. Asimismo advierto, yo, el Notario, expresamente a los comparecientes, que sobre la información obtenida prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. -----

SITUACIÓN POSESORIA.-Manifiesta la propiedad que la fincas se halla libre de arrendatarios y ocupantes. -----

5.- Que las fincas antes descritas, NO tiene el carácter de vivienda habitual de la hipotecante. -----

6.- Que la misma NO está afecta a actividad económica. --

7.-Que dicha finca, ha sido valorada por la Sociedad de Tasación "SOCIEDAD DE TASACION, SA" responsable de la

peritación, con arreglo a la normativa del Mercado Hipotecario, habiéndose atribuido a la misma el valor de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS (1.661.572,00 €)** tal y como se acredita en la certificación que, mediante ANEXO fotocopia de su original, se acompaña a la presente escritura. -----

Que en méritos de todo lo anteriormente declarado, los comparecientes formalizan en esta escritura la emisión de obligaciones antes dicha con garantía hipotecaria con arreglo a las siguientes.-----

CLÁUSULAS: -----

PRIMERA.-OBLIGACIÓN GARANTIZADA. -----

En garantía del pago de las obligaciones emitidas, de sus intereses del diez por ciento anual, que se aseguran en perjuicio de tercero, y del cinco por ciento para costas y gastos, la sociedad “OTESA SPV CAL, S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL” constituye hipoteca sobre la finca descrita en favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones. La responsabilidad por capital, intereses y costas se distribuye entre todas las obligaciones por partes iguales. -----

El importe total de la emisión ya descrita en esta misma escritura asciende a 1.000.000,00 euros, importe máximo, por tanto, por el cual se constituye la presente hipoteca, si bien a la fecha de cierre del periodo de suscripción de las obligaciones,



que se ha fijado en 30 de junio de 2026, o previamente si se suscribe íntegramente toda la emisión en fecha anterior, se determinará mediante acta notarial correspondiente el importe exacto finalmente suscrito, que conformará el capital final garantizado por la presente hipoteca, de máximo por tanto hasta ese momento. Ese acta deberá de presentarse igualmente a efectos de su constancia registral, de lo cual advierto expresamente al otorgante. -----

SEGUNDA.-AMORTIZACIÓN. -----

Duración. El plazo de duración de esta hipoteca será el mismo que el de la emisión descrita, desde su constitución y hasta el día **15 de enero de 2027**, por determinación expresa de la parte constituyente. -----

Domicilio de pago. El que determinado por cada obligacionista en el momento de su suscripción. -----

El pago de las obligaciones y cualquier otro debido por la suscripción de las mismas se realizará mediante transferencias bancarias o cargo en cuenta desde la cuenta de la entidad **"CAIXABANK, S.A."** con numeración **ES31 2100 8636 1302 0022 5565**, de la que es titular la sociedad hipotecante, todo ello en la

forma determinada en el documento de emisión incorporado y a las cuentas indicadas por los obligacionistas en la suscripción.

En caso de modificación de la citada cuenta la hipotecante tiene la obligación de comunicar la nueva con un periodo de antelación mínimo de 1 mes. -----

TERCERO.-EXTENSION OBJETIVA.- La hipoteca ahora constituida, se extenderá a las accesiones naturales, mejoras e indemnizaciones señaladas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y por pacto expreso, a los objetos muebles instalados en lo hipotecado, sus frutos cualesquiera que sea la situación en que se encuentren, y, a las rentas vencidas y no satisfechas, al tiempo de exigirse la obligación garantizada, y en general a cuanto exceptúa el artículo 111 de dicha Ley. -----

También se pacta de forma expresa, que la hipoteca se extienda a las nuevas construcciones existentes en lo hipotecado, aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como también se extenderá dicha hipoteca a las edificaciones que en el futuro pudieran construirse sobre lo hipotecado, siempre y cuando no hayan sido costeadas por un tercer adquirente, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria. -----

CUARTO.- ACCIONES Y SUBROGACIONES.-La HIPOTECANTE queda obligada en la extensión establecida en el Artículo 117 de Ley Hipotecaria, a la conservación del valor de la



finca descrita y a cumplir debidamente el Artículo 219.2º del Reglamento respecto a los posibles arrendamientos. -----

La expropiación, siniestro o cualquier evento dañoso, producirá en lo que al percibo de las cantidades compensatorias se refiere, la subrogación en lugar de los preceptores del acreedor, que las aplicará a la satisfacción de su débito, estando legitimado para ello en virtud de la autorización concedida en este pacto y, a abonar puntualmente todos los impuestos, tributos, arbitrios, cuotas de comunidad, tasas y afecciones que graven la finca hipotecada, exhibiendo al acreedor, cuando éste lo solicite, todos los recibos justificativos que acrediten hallarse al corriente en el pago de los mismos. -----

ACCIÓN HIPOTECARIA.- PROCEDIMIENTOS. Para el caso de que la parte ACREEDORA decidiera ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, podrá optar por la reclamación limitada a la parte del capital o de los intereses vencidos e insatisfechos más las que sucesivamente se devenguen e impaguen durante el procedimiento, de conformidad con el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o por ejercitar la facultad del vencimiento anticipado de la deuda sometida a plazo según el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, las partes contratantes acuerdan:-----

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA.- Para el caso de que la ACREEDORA decidiera ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, podrá (1) ejercitar la acción real hipotecaria por las cuotas impagadas, ajustándose al procedimiento regulado en los artículos 681 y ss LEC, pudiendo verificarse la venta y transferir la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha cuando quedaren por vencer otros plazos de la obligación, por lo que se me requiere a mi notario, para que deje expresa constancia en la escritura a los efectos previstos en el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; ó (2) ejercitar la facultad del vencimiento anticipado de la deuda sometida a plazo según el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y a tales finalidades las partes contratantes acuerdan: -----

Respecto del Domicilio.-Se fija como domicilio de la HIPOTECANTE, para la práctica de **requerimientos y notificaciones** a que hubiere lugar, **el indicado en la comparecencia.** -----

Respecto de la Tasación.-La finca antes descrita, objeto de la presente hipoteca, ha sido tasada, a efectos del procedimiento, para servir de tipo de subasta, en la cantidad de **1.661.752,00 euros**; importe coincidente con el valor de tasación pericial. -----

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL.- Las partes contratantes pactan expresamente que la ACREEDORA pueda



también reclamar cuanto se le adeude, por el procedimiento de **venta extrajudicial** prevista por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 234 al 236 del Reglamento Hipotecario, sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. -----

1ª.- A efectos de dicho procedimiento se hacen constar que el valor de tasación para **servir de tipo de salida en la primera subasta**, no como reconocimiento del valor de mercado, es idéntico al establecido anteriormente para el procedimiento judicial de ejecución directa. -----

2ª.- Que la vivienda hipotecada **no** tiene la consideración de vivienda habitual. -----

3ª.- El domicilio de la HIPOTECANTE, para la práctica de los requerimientos y notificaciones que se realicen en este procedimiento extrajudicial, es idéntico al establecido precedentemente para el procedimiento judicial de ejecución directa.

4ª.- Se designa expresa e irrevocablemente, a **la propia ACREEDORA**, y en su representación al Comisario del Sindicato de Obligacionistas presente en este otorgamiento, para en su caso, otorgar en su día la escritura de compraventa de lo hipotecado, en

representación de la **HIPOTECANTE**. -----

5ª.- La **realización extrajudicial** de la hipoteca se llevará a cabo ante Notario hábil, para actuar con arreglo a turno, en el lugar donde radica la finca descrita, que por la presente se hipoteca, por expresa designación de las partes. -----

6ª.- Los contratantes convienen, además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la venta extrajudicial, hasta la puesta de lo hipotecado en posesión del rematante o adjudicatario, incluidos honorarios de Letrado y Procurador, serán de cargo y cuenta exclusivos de la parte acreedora, así como cualquier gasto necesario en que incurra para hacer valer los pactos contenidos en este contrato. -----

Administración y posesión interina de la finca hipotecada.

- Transcurridos 10 días desde el requerimiento extrajudicial de pago o desde el despacho de ejecución, el ACREEDOR podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca hipotecada. El acreedor percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos y rentas posteriores cubriendo con ellos los gastos de conservación y administración interina de los bienes y después, su propio crédito, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de ejecución directa sobre la finca hipotecada. La HIPOTECANTE no podrá realizar contratos de arrendamiento por plazos superiores a 5 años salvo en los casos de prórroga forzosa ni establecer plazos de pago superiores a un semestre. -----



CUARTO.-DETERMINACIÓN DE DEUDA EXIGIBLE

(PACTO DE LIQUIDEZ).- Las partes reconocen la exactitud de los asientos contables que en relación a la presente operación crediticia efectúe la acreedora, representado por el Comisario del Sindicato de obligacionistas, y en consecuencia, la liquidación que, con arreglo a los mismos practique la acreedora, hará fe en juicio, considerándose líquida la cantidad que de ella resulte, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

Dicha cantidad se acreditará mediante certificación expedida por la acreedora e incorporada a acta notarial, acreditativa de haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la presente escritura, con lo cual ésta llevara aparejada ejecución, de acuerdo con lo previsto en la citada Ley de Enjuiciamiento Civil. --

QUINTO- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.-La

HIPOTECANTE se obliga a realizar en la/s finca/s las obras, reparaciones y demás actos necesarios para su conservación y normal explotación y uso; así como a abonar todos aquellos impuestos, tasas o arbitrios que se devenguen por la tenencia y conservación de la finca objeto de hipoteca.-----

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-----

A los efectos del artículo 693.1 y 693.2 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, la hipotecante solicita expresamente al Sr. Registrador, la inscripción de la posibilidad de reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes y la inscripción de la posibilidad de vencimiento anticipado por impagos, según constan en el presente otorgamiento, expresándose en caso contrario por el Registrador la causa o motivo de su negativa a inscribirlos.-----

Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Art. 249 del Reglamento Notarial, y el Art. 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por Ley 24/2001 de 27 de diciembre. De dicha presentación, así como de la correspondiente comunicación del registro destinatario, dejaré constancia en la matriz. -----

Se considerará como representante de esta escritura a la Sociedad hipotecante.-----

Para el caso de que hubiera problemas técnicos para el envío o la recepción telemática, o la confirmación de dicho envío no se produjera en un tiempo prudencial, me solicitan que remita por telefax comunicación a los efectos de practicar el asiento de presentación, de cuya remisión, y de la confirmación de la recepción del Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación, dejaré constancia en la matriz. -----



INSCRIPCIÓN PARCIAL.- Para el caso de que algún extremo de la presente escritura o de la documentación incorporada a la misma adoleciese de defectos que impidan su inscripción a juicio del Registrador Mercantil y de la Propiedad competente, el Señor Compareciente, según interviene, presta su consentimiento para la inscripción parcial de esta escritura en cuanto ello sea posible, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente y el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil. -----

GASTOS E IMPUESTOS. – La parte hipotecante abonará todos los gastos derivados o consecuencia de la formalización y otorgamiento de la presente escritura como son, arancel notarial, registral, impuestos, tasación y cualquier otro. -----

DECLARACIONES ADICIONALES. -----
Se hacen expresamente las advertencias fiscales relativas al otorgamiento de la presente escritura y todos los actos jurídicos comprendidos en la misma al compareciente, el cual además solicita la aplicación a la misma de las exenciones fiscales que sean procedentes y, en particular, del Impuesto del Valor Añadido y del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.-----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- De conformidad con lo

dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, la parte otorgante, según interviene, me requiere para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro Mercantil y de la Propiedad pertinentes.-----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. -----

Las circunstancias personales de la parte compareciente resultan de sus manifestaciones, quedando la misma informada de lo siguiente:-----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la



actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse de la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 08007 Barcelona, Paseo de Gracia, número 47, principal. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación

Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -----

Así lo otorga la parte compareciente, a quien hago de palabra las reservas y advertencias legales, y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, y en especial las consistentes en la obligación de presentar esta escritura a liquidación dentro del plazo reglamentario, las responsabilidades en que incurre en caso de no efectuarla, la de quedar los bienes afectos al pago del impuesto correspondiente, así como la derivada de la vigente Ley de Tasas y Precios Públicos relativa al tratamiento fiscal de las diferencias de valor resultantes de la comprobación administrativa. De conformidad con lo prevenido en la disposición adicional tercera de dicha Ley, consta a continuación la aplicación del Arancel a los actos contenidos en esta escritura. Igualmente advierto a la parte otorgante sobre el plazo para la presentación de la declaración por el Impuesto sobre el Incremento



del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y las responsabilidades por la falta de presentación. -----

En cuanto a la entidad que acepta el cargo comisario de obligacionistas:-----

Yo, la notario, comparto este documento en pantalla para facilitar su lectura por (el o) los otorgantes, que por su elección realizo personalmente (o de la que me dispensan) y acordes lo otorgan y firman electrónicamente con su firma cualificada (o la que se les ha concedido por el Consejo General del Notariado para este solo uso).-----

Doy fe de la identidad y legitimación de la otorgante en el ejercicio de su capacidad jurídica de que el otorgamiento del presente instrumento se adecúa a la legalidad y a la voluntad informada de la intervinientes, tal como se expresa en esta escritura, en soporte electrónico y en su formato en papel, extendida bajo el mismo número y fecha. -----

En cuanto a la parte hipotecante: -----

Le leo en voz alta esta escritura, previa renuncia al derecho que sabe le asiste de hacerlo por sí o por tercero. Enterada, la parte otorgante y/o interviniente presta libremente su consentimiento al

presente otorgamiento que se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la misma, y firma conmigo, el Notario, que DOY FE, de todo lo contenido en el presente instrumento público, extendido en diecisiete folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y los dieciséis siguientes correlativos.-----

Siguen las firmas de los comparecientes.- Signado CRISTINA

REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado.- Sello de la Notaría. -----

NOTA: En Barcelona, quince de enero de dos mil veintiséis expido copia autorizada electrónica; para el registro competente y finalidad inscripción, de conformidad con lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE.-----

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado. -----

NOTA: En Barcelona, dieciséis de enero de dos mil veintiséis expido copia autorizada electrónica; para el registro competente y finalidad inscripción, de conformidad con lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE.-----

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado. -----

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, para hacer constar, que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, el día quince de enero de dos mil veintiséis , **expido Copia Autorizada Electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad de Arenys de Mar**, devolviéndome justificante de dicha presentación. -----

Con fecha **diecinueve de enero de dos mil veintiséis**, se me notifica fehacientemente la práctica del Asiento de Presentación, asignándole el **Asiento 187 del Diario 2026**, firmado por el **Sr.**



Registrador.-----

Y para que así conste extendiendo la presente diligencia a continuación de la escritura que la motiva. **DOY FE.**-----

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA.- (Referida a la escritura número **CIENTO TREINTA Y DOS**, de fecha quince de enero de dos mil veintiséis, de mi protocolo corriente).-----

En Barcelona a veintitrés de enero de dos mil veintiséis. -----

La pongo yo, la Notaria, para hacer constar que en el día de hoy me es entregado documento acreditativo de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la cual se incorpora a la presente a los efectos oportunos.-----

De todo su contenido y de quedar extendida a continuación de la escritura que la motiva, sobre el presente folio de papel timbrado, de uso exclusivo notarial, yo la notaria, DOY FE.-----

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA: El tres de febrero de dos mil veintiséis, he recibido vía telemática de conformidad con el art. 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los datos de inscripción de la presente

escritura en el Registro Competente, los cuales dejo protocolizados.

De lo consignado en la presente diligencia, yo la Notaria. Doy Fe.- --

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado. -----

NOTA: En Barcelona, tres de febrero de dos mil veintiséis expido copia autorizada electrónica; para el registro competente y finalidad inscripción, de conformidad con lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE.-----

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado. -----

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, para hacer constar que el día tres de febrero de dos mil veintiséis, **expido Copia Autorizada Electrónica para su remisión al Registro Mercantil correspondiente**, a los efectos de practicar **el asiento de presentación**. En Barcelona a diecisiete de febrero de dos mil veintiséis. **DOY FE.** -----

Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado. -----

DILIGENCIA DE ASIENTO PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, con fecha cuatro de febrero de dos mil veintiséis , **he recibido la Notificación Fehaciente del Registrador del Mercantil por vía telemática**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de conformidad con la cual se ha practicado el **asiento número 7901 del diario 2026**. DOY FE.-----



Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA: - Yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario de esta capital, HAGO CONSTAR que en la escritura autorizada por mí, el día quince de enero de dos mil veintiséis, número 132 de protocolo, se cometió un error material al transcribir la fecha de finalización del periodo de suscripción, constando 30 de junio de 2025 cuando en realidad es 30 de junio de **2026**, por lo que se expide la presente y se adjunta de nuevo Certificación correcta con la fecha subsanada y que sustituye el anterior, constando correcto en la matriz y presentado correctamente en el Registro de la Propiedad y siendo por tanto error de la copia autorizada presentada al registro.-----

Por ello y, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 153 del vigente Reglamento Notarial, queda subsanada esta escritura matriz tal como se indica en los párrafos anteriores. -----

En Barcelona, a trece de febrero de dos mil veintiséis. -----
Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado.-----

DILIGENCIA DE INSCRIPCIÓN TELEMÁTICA.- La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

FERNANDO MONEDERO SAN MARTIN

Registrador/a de la Propiedad de ARENYS DE MAR

RIERA PARE FITA 59 BAJOS
08350 - ARENYS DE MAR (B)
Teléfono: 937920882
Fax: 937922102

Correo electrónico: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:T87PF94C

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos*


C.S.V. : 208113987C93A479

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 1 de 8

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Arenys de Mar a las 16:21 del 8 de enero de 2026.

Código Registro: 08113

Datos registrales de la finca:

Finca: 4236
Municipio/Sección: CALELLA
CRU: 08113000538878

Descripción literal de la finca

URBANA: EDIFICIO o NAVE INDUSTRIAL, sito en la ciudad de Calella, con frente a la calle Calvo Sotelo sin número, hoy calle de les Animes, donde esta señalada con el numero veintisiete. Compuesto de planta baja y un piso con patio a la derecha entrando, de extensión superficial en junto trescientos noventa y dos metros cincuenta decímetros cuadrados, de los que corresponden, aproximadamente ciento noventa y siete metros treinta y nueve decímetros sesenta centímetros cuadrados al edificio y el resto al patio. LINDA en junto: por su frente, Oriente, con dicha calle de les Animes; por la derecha entrando, Norte, con casa de Gerardo Grau Casadesús, casa número setenta y seis de la calle de la Iglesia, casa de Modesto Exposito y casa número treinta y cinco de la calle les Animes; por la izquierda, Sur, con la finca de Jaime Llobet Clavera o sucesores; y por la espalda, Poniente, con la otra finca de Don Francisco Llobet Clavera o sucesores. Número de Referencia Catastral: 2072202DG7027S00010B.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 2072202DG7027S00010B

TITULARIDAD

Datos titular

Asiento:

Texto literal: FRANCISCO LLOBET COSTA, con N.I.F. 462109490, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Herencia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: MARGARITA LLOBET COSTA, con N.I.F. 37657685S, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Herencia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella





199



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: JOAQUIN o JOAQUIM LLOBET COSTA, con N.I.F. 37667600V, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: ALBERTO LLOBET COSTA, con N.I.F. 35000103Z, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: JERONIMO LLOBET COSTA, con N.I.F. 35028112D, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: IGNACIO o IGNACIO LLOBET COSTA, con N.I.F. 35046817S, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: MARIA DE LAS MERCEDES o MERCEDES LLOBET COSTA, con N.I.F. 46122805P, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 3ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 128, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION


C.S.V.: 208113987C93R479

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 3 de 8



INFORMACIÓN REGISTRAL

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 35.651,55 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.
Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 35.651,55 euros

AFECCION
Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.
Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION
Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.
Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION
Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.
Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION
Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.
Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION
Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 94.169,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de





INFORMACIÓN REGISTRAL

la inscripción 3ª.
Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 94.169,35 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 55.707,77 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 55.707,77 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años



C.S.V.: 208113987C93A479

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 5 de 8



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 53.139,95 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 53.139,95 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 3ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

Asientos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho

INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y LIBRO DE ENTRADA

ADVERTENCIA: En caso de consulta de la presente información fuera del horario de oficina, los datos de recepción de los documentos recibidos fuera de esas horas, incluida la determinación de la finca a que los mismos documentos se hallan referidos, se consignan por simple reproducción o traslado directo de los proporcionados por el presentante en su solicitud, sin la previa comprobación sobre su exactitud, realizada por el Registrador. Cuando las entradas, aun en horario de oficina, no hubieran podido ser comprobadas por el Registrador, no estarán dotadas de número de entrada. Esta información no excluye la posible existencia de solicitudes de entrada referidas a la misma finca que, por no incluirse el dato relativo a la misma por parte del presentante, o por otra causa, no hubieran podido ser asociadas automáticamente a la finca.

Instancia por título de NOTA SIMPLE ONLINE
Presentada por: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS

OTRAS NOTAS ON LINE ACTIVAS:

No hay consultas de información continuada remitidas en este plazo sobre esta finca.

NOTAS ON LINE PENDIENTES:

No hay consultas de información continuada pendientes remitidas en este plazo sobre esta finca.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



c.s.v.: 208113987C93A479

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 6 de 8



INFORMACIÓN REGISTRAL



(*) C.S.V. : 208113987C93A479

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 208113987C93A479

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 8 de 8



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

FERNANDO MONEDERO SAN MARTIN

Registrador/a de la Propiedad de ARENYS DE MAR

RIERA PARE FITA 59 BAJOS
08350 - ARENYS DE MAR (B)
Teléfono: 937920882
Fax: 937922102

Correo electrónico: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD:T87PF89P

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento)
Honorarios: 12,03 € más impuestos*



C.S.V.: 208113982DC00522

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 1 de 8



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

INFORMACIÓN REGISTRAL EN LÍNEA

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 de la Ley Hipotecaria). Esta información tiene carácter continuado conforme al artículo 354.a del Reglamento Hipotecario.

Arenys de Mar a las 16:22 del 8 de enero de 2026.

Código Registro: 08113

Datos registrales de la finca:

Finca: 4235
Municipio/Sección: CALELLA
CRU: 08113000216455

Descripción literal de la finca

URBANA: EDIFICIO o NAVE INDUSTRIAL, sito en la ciudad de Calella, con frente a la calle Animes, antes Calvo Sotelo, número veintiuno, antes sin número. Compuesto de planta baja y un piso con patio a la izquierda entrando, de extensión superficial en junto trescientos noventa y dos metros y cincuenta decímetros cuadrados, de los que corresponden doscientos ochenta y cuatro metros setenta y seis decímetros ochenta centímetros cuadrados al edificio y el resto al patio. LINDA en junto: por su frente, Oriente, con dicha calle de las Animes; por la derecha entrando, Norte, con finca segregada y adjudicada a Luis Llobet Clavera hoy sus sucesores; por la izquierda, Sur, con resto de finca matriz de la que se segrega -registral 1868- y adjudicada en su día a Don Francisco Llobet Clavera, hoy sus sucesores; y por la espalda, Poniente, con dicha finca segregada y adjudicada a Francisco Llobet Clavera, hoy sus sucesores. Número de Referencia Catastral: 2072203DG7027S0001KB.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 2072203DG7027S0001KB

TITULARIDAD

Datos titular

Asiento:

Texto literal: FRANCISCO LLOBET COSTA, con N.I.F. 46210949Q, es titular del pleno dominio de una séptima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: MARGARITA LLOBET COSTA, con N.I.F. 37657685S, es titular del pleno dominio de una séptima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según



C.S.V.: 208113982DC00522

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 8



Dat...



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: JOAQUIN o JOAQUIM LLOBET COSTA, con N.I.F. 37667600V, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: ALBERTO LLOBET COSTA, con N.I.F. 35000103Z, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: JERONIMO LLOBET COSTA, con N.I.F. 35028112D, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: IGNACIO o IGNASI LLOBET COSTA, con N.I.F. 35046817S, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

Datos titular

Asiento:

Texto literal: MARIA DE LAS MERCEDES o MERCEDES LLOBET COSTA, con N.I.F. 46122805P, es titular del pleno dominio de una septima parte indivisa de esta finca, por título de Heréncia, mediante la escritura autorizada por el Notario de Calella Joan Fortaner Torrent de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, según la inscripción 4ª, en el Tomo 2258 del archivo, Libro 391 de Calella, al folio 131, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece.

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Texto literal:

AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por


c.s.v.: 208113982DC00522

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 8

35.651,55 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 35.651,55 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 50.253,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 50.253,35 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 94.169,35 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 94.169,35 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 55.707,77 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 55.707,77 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013
Fecha de caducidad: 16/12/2018
Cantidad liberada: 41.240,50 euros

AFECCION

Texto literal: AUTOLIQUIDACIÓN. Autoliquidado el impuesto por 41.240,5 EUROS, quedando afecta esta finca durante 5 años, a la liquidación definitiva, según resulta de nota de fecha 16 de diciembre de 2013 al margen de la inscripción 4ª.

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 16/12/2013



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 5 de 8



INFORMACIÓN REGISTRAL

(*) C.S.V. : 208113982DC00522

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 208113982DC00522

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 8 de 8



Don Francesc Salas Marín, en su condición de Administrador Único de la sociedad "**OTESA SPV CAL, S.L.U.**" (la "**Sociedad**"), con N.I.F. número B-24919771, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 109.1.b) del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil ("**RRM**"):

CERTIFICA

I.- Que, en el libro de actas figuran las siguientes decisiones adoptadas en Barcelona, en el domicilio social, el día 26 de noviembre de 2025, por el socio único de la Sociedad, esto es, la sociedad de nacionalidad española **OTESA GESTION INMOBILIARIA, S.L.U.** (el "**Socio único**"), titular de participaciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad, por medio de su representante en ese acto, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General que le confiere el artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, entre otras que no las contradicen, que se transcriben literalmente a continuación:

"DECISIONES

(...)

2. *Autorización al Administrador Único para promover y ejecutar una emisión de obligaciones tokenizadas por un valor máximo total de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000€) con garantía hipotecaria.*

*Ante la necesidad de la Sociedad de captar fondos para la compra de las fincas números 4.235 y 4.236 inscritas en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, situadas en calle de les Ànimes, números 21 y 31, respectivamente, de la localidad de 08370 - Calella (Barcelona) (en adelante, los "Terrenos"), se decide emitir obligaciones tokenizadas no convertibles por un importe total de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000.- €) con arreglo a las condiciones que resultan del Documento de Oferta de Emisión que se aprueba de forma expresa e íntegramente y se incorpora a la presente acta como **Anexo I** en el cual se regulan todos los detalles y datos de ejecución precisos de la reseñada emisión.*

Y, por tanto, conforme al mismo, se decide, en síntesis:

*(a) Naturaleza y denominación de los valores: Se emiten valores con carácter de obligaciones no convertibles de una única serie, que en la oferta se indica son del tipo clase ERC-3643 y denominación del token **OTESA Calella (OT1)**.*

(b) Importe nominal y efectivo de la Emisión:

*El importe total de la emisión es de **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €)**.*

(c) Divisa de la Emisión: Euro.

(e) Garantía: La Emisión cuenta con garantía real mediante constitución de hipoteca inmobiliaria que se otorga en esta misma escritura.

*(f) Número de valores: **MIL (1.000)**.*

*(g) Nominal del valor: **MIL EUROS (1.000,00 €)**.*

- (h) **Forma de representación:** obligaciones no convertibles representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (Tokens).
- (i) **Precio de emisión por valor:** el tipo de emisión es el 100% del nominal por valor, esto es MIL EUROS (1.000.- €).
- (j) **Comisiones y gastos para el suscriptor:** la emisión está libre de comisiones y gastos para el suscriptor
- (k) **Fecha de vencimiento:** El vencimiento será el día 15 de enero de 2027.
- (l) **Precio de reembolso por valor:** El reembolso será a la par que el vencimiento, salvo en caso de que sean íntegramente amortizados con anterioridad a la fecha de vencimiento en los términos previstos en el documento de Oferta de emisión incorporado.
- (m) **Tipo de interés o derechos económicos:** El titular de la obligación o token recibirá un interés anual del 10 %.
- (n) **Fecha de pago:** El pago de la rentabilidad se realizará el mismo día que el reembolso, 15 de enero de 2027.
- (o) **Agente de pagos:** Los pagos se realizarán a través de la entidad de pagos MangoPay S.A., utilizada por el proveedor de servicios de financiación participativa ADVENTREES CAPITAL PFP S.L. (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.)
- (p) **Colectivo de potenciales inversores:** la emisión se dirigirá a aquellas personas que ya hayan mostrado su interés a través de la plataforma de financiación participativa, ADVENTUREES CAPITAL PFP, S.L. (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L., en adelante, la "Plataforma"), mediante el desembolso adelantado de fondos desde el 26 de noviembre de 2025 hasta la fecha del otorgamiento.
- (q) **Período de Suscripción:** desde la fecha de inscripción de la presente emisión hasta el 30 de junio de 2026, salvo suscripción íntegra previa. Este plazo será prorrogable por plazos mensuales hasta que la emisión haya obtenido todas las certificaciones e inscripciones correspondientes para poder ser suscrito.
- (r) **Tramitación de la suscripción:** a través de la Plataforma, en el siguiente enlace www.aliuscap.com.
- (s) **Fecha de emisión y desembolso:** La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de esta escritura, 15 de enero de 2026.
- (t) **Suscripción mínima:** En caso de que el importe de la emisión no alcance el "SoftCap" fijado en el Documento de Oferta de Emisión en el importe íntegro de la misma, 800.000,00 euros, equivalente a 800 tokens, la sociedad devolverá el importe íntegro de los tokens suscritos y el proyecto no continuará, procediéndose al cierre de la emisión.
- (t) **Procedimiento de adjudicación y colocación de los valores:** la emisión, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el documento de Oferta de Emisión, así como la Ley de Mercado de Valores y demás legislación vigente al efecto aplicable, tiene consideración de oferta pública. Una vez emitidos, inscritos y públicamente comercializables, las obligaciones Tokenizadas se adjudicarán a los inversores que hayan participado en la campaña de financiación participativa promovida por la Sociedad a través de la Plataforma por parte de la Sociedad. La Plataforma seguirá la supervisión de modo



general del proceso de comercialización porque es nombrada como Comisaria del Sindicato de Obligacionistas.

(u) **Liquidez:** No hay entidades que estén comprometidas con el emisor para suministrar liquidez a la Emisión.

(v) **Orden de Prelación:** Los valores correspondientes a la Emisión serán obligaciones directas, no subordinadas y con garantía real de la sociedad, y los valores tendrán en todo momento el mismo rango a efectos de prelación de créditos entre ellos, sujeto a cualesquiera excepciones o privilegios legales que fueran de aplicación.

(w) **Amortización anticipada:** en los supuestos que figuran en los términos y condiciones del documento de Oferta de Emisión, correspondientes a la Emisión.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 401 de la Ley de Sociedades de Capital, la presente emisión se garantizará mediante una hipoteca sobre los Terrenos que se constituirá, una vez y de forma simultánea a la adquisición de los mismos, a favor de los titulares presentes y futuros de las obligaciones Tokenizados y con el objetivo de garantizar el pago de los intereses y el reembolso de los mismos.

Igualmente se decide autorizar al Administrador Único de la Sociedad para la ejecución de esta emisión, que será de MIL (1.000.- €) obligaciones Tokenizadas por valor de MIL EUROS (1.000.- €) cada una, ascendiendo la cantidad de la emisión (hard cap) a UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000.-€) y siendo su cantidad mínima (soft cap), es decir, la cantidad por debajo de la cual deberá ser cancelada la emisión y devueltas las aportaciones, de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000.- €). Para ello, se le autoriza para la contratación de los servicios de Entidad Responsable de la Inscripción y del Registro (ERIR) para la custodia de las obligaciones Tokenizados, los servicios de Plataforma de Financiación Participativa (PFP), y si fuere necesario, los servicios de la Empresa de Servicios de Inversión (ESI), así como para la realización de cuantas otras gestiones fueran necesarias o pertinentes para el buen fin de la emisión, facultándole expresamente para negociar y fijar los aspectos instrumentales y formales de la misma, así como para publicar y suscribir cuantos documentos, públicos y privados, y contratos sean precisos para su ejecución.

3. Constitución del Sindicato de Obligacionistas.

Simultáneamente a la emisión, y con objeto de la defensa de los legítimos intereses y derechos de los titulares de las obligaciones emitidas, se acuerda la constitución del Sindicato de Obligacionistas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, cuyo funcionamiento se registrará por el Reglamento que se adjunta a la presente Acta como Anexo I.

4. Designación del Comisario del Sindicato de Obligacionistas y su retribución.

Se decide nombrar como Comisaria del Sindicato de Obligacionistas a la sociedad española, AVENTURESS CAPITAL PFP, S.L. (que pasará a denominarse ALIUS CAPITAL STOS PSFP, S.L.), con domicilio social sito Calle San Miguel, número 5, de 38002 - Santa Cruz de Tenerife (España), inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, Hoja TF-53353, Tomo 3319, Folio 114 e EUID: ES38013.000225800 y provista de C.I.F B766327936, representada por su Administradora Única, Doña Yael Mazaltob Hernández Oaknín, mayor de edad, con nacionalidad española, con NIF 54.047.067-B y correo electrónico: yael@adventurees.com, y a la misma como persona física representante.

Se señala que la retribución de la Comisaria, al tener la naturaleza de gasto normal del sindicato por la prestación continuada de sus funciones de tutela y defensa de los intereses comunes de los obligacionistas, corre a cargo de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente. El importe propuesto de retribución será determinado conforme a los criterios legales y al volumen, complejidad y duración de la emisión de obligaciones. Dejar constancia expresa de que el gasto derivado de la retribución acordada no superrá el límite máximo legal del 2% de los intereses anuales devengados por la emisión y será soportado por la sociedad emisora.

(...)

6. Delegación de Facultades.

Se faculta al Administrador Único de la Sociedad para inscribir este acuerdo y la constitución del sindicato, así como el nombramiento del comisario y demás extremos que sean preceptivos, en todos los registros que proceda y para realizar los trámites necesarios ante terceros.

7. Aprobación del Acta.

No habiendo más asuntos que tratar, se aprueba y firma la presente acta por el representante del Socio Único en este acto en el ejercicio de las competencias de la Junta General, a los efectos de lo previsto por el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, en el lugar y fecha arriba indicados."

II.- Que, a los efectos de elevar a público estos acuerdos y la referida emisión, se hace constar lo siguiente:

- a) No existe ninguna emisión de obligaciones previa.
- b) la finalidad de la emisión es acorde con el objeto social de la Sociedad.
- c) La entidad encargada del registro contable, de la administración de la inscripción y registro (ERIR) designada es **URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.** con la cual la Sociedad suscribirá de



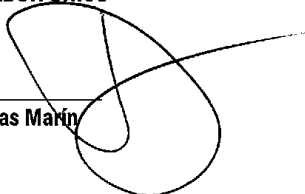
forma previa a la elevación a público de esta emisión un contrato de colaboración expresamente a dichos efectos.

- d) La entidad encargada de validar la información a entregar a los inversores y la supervisión de modo general del proceso de comercialización designada, en virtud del artículo 36 de la Ley del Mercado de Valores, es la plataforma de financiación participativa, ADVENTUREES CAPITAL PFP, S.L., con la cual la Sociedad ha suscrito de forma previa un contrato de colaboración a dichos efectos y con el fin de captar a potenciales inversores en una campaña de financiación participativa por la que los potenciales inversores han mostrado su interés en las obligaciones tokenizadas.
- e) Dicha entidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores, será la encargada, además, de la transmisión mediante transferencia registrada en el registro distribuido, expedición de certificados de legitimación, y demás funciones requeridas y que les son atribuidas especialmente por la forma de ***representación de las obligaciones emitidas conforme a la Ley del Mercado de Valores.
- f) En ejercicio a la facultad expresa indicada por el Socio Único de la Sociedad, en ejercicio de las competencias de la Junta General, el certificante procederá a elevar a público las decisiones precedentes y otorgar las escrituras, firmas los documentos, hacer las manifestaciones debidas o complementarias y necesarias para ello, así como cualquier acto preciso para el cumplimiento de los demás requisitos y trámites debidos para la formalización de la ejecución de la emisión.

Y, para que así conste y a los efectos legales oportunos, se expide la presente certificación en Barcelona, el 26 de *diciembre de 2025.

EL ADMINISTRADOR ÚNICO

D. Francesc Salas Marín



NO Válido Sin CSV
Not valid without SVC



DOCUMENTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES TOKENIZADAS
PROYECTO OTESA Calella Living (OT1)

Barcelona, a 26 de noviembre de 2025.

OTESA SPV CAL, S.L.U., sociedad de nacionalidad española, con domicilio social Paseo de Gracia, número 48, 2º - 1ª, 08007 - Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo/I.R.U.S. 1000463055977, folio 1, Hoja B-646795, CIF B-24919771, debidamente representada por Don Francesc Salas Marín, en su calidad de Administrador Único, en adelante, la “**Sociedad Emisora**” formaliza el presente Documento de Emisión de obligaciones Tokenizadas, y en el cual hace constar la información necesaria relativa a la emisión referenciada, tal y como se exige por la Ley de Mercado de Valores.

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

El presente documento ha sido validado por una entidad autorizada para la prestación de servicios de inversión, URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A. e, igualmente, el proceso de comercialización de los tokens va a ser supervisado por el proveedor de servicios de financiación participativa, ADVENTUREES CAPITAL PFP (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.). 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.

1.- Objeto de la Emisión y Características de las obligaciones Tokenizadas

La presente emisión tiene por objeto la puesta en circulación de un máximo de 1.000 obligaciones tokenizadas por importe UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000.- €), cada una de ellas con un valor nominal unitario de MIL EUROS (1.000.- €), representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (“TRD”). Estas obligaciones confieren a sus titulares los derechos económicos y jurídicos detallados en el presente Documento de Emisión y en la Ley de Sociedades de Capital, siendo aplicable a todas las obligaciones de esta emisión la representación mediante tokens digitales, de acuerdo con el artículo 407.2.c) de la Ley de Sociedades de Capital y el régimen jurídico previsto en los artículos 6 a 15 de la Ley 6/2023, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

2.- Información sobre la Sociedad Emisora

Identidad, forma jurídica, titularidad, puestos directivos y datos de contacto

- Identidad: OTESA SPV CAL S.L
- Forma jurídica: Sociedad Limitada (S.L.)

- Titularidad: OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., NIF B62825641, ostenta el 100% del capital de la Sociedad Emisora
- Administrador único: D. Francesc Salas Marín
- Puestos directivos: D. Francesc Salas Marín, director general.
- Datos de contacto: Francesc Salas Marín, francesc@otesagestion.com

Declaración de responsabilidad de la persona responsable de la información facilitada.

D. Francesc Salas Marín, administrador único de OTESA SPV CAL S.L., declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, no se ha omitido ningún dato y la información no es sustancialmente engañosa ni inexacta. La Sociedad Emisora es responsable de la exactitud de la información recogida en el presente documento.

Actividades principales del promotor del proyecto, productos o servicios ofrecidos por el promotor del proyecto.

La Sociedad Emisora tiene como objeto social la construcción de edificios residenciales (CNAE 4121). Se trata de una empresa creada con el propósito de llevar a cabo el proyecto de OTESA Calella para el cual se solicita la financiación.

OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. es una sociedad dedicada a la gestión y promoción inmobiliaria desde su fundación en 2002. La empresa cuenta con más de 70 promociones finalizadas con éxito y más de 1.000 compraventas de inmuebles. Es agente registrado AICAT.

Estados financieros

Accesible al inversor a través del hipervínculo: <https://aliuscap.com/projects/ot1> (pestaña Documentos).

Principales cifras y coeficientes financieros anuales de los tres últimos años de OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.

OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. ostenta el 100% del capital de la Sociedad Emisora, constituida con la finalidad exclusiva de desarrollar el proyecto OTESA Calella Living. Se proporcionan las principales cifras y coeficientes financieros anuales de OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., como empresa Matriz que respalda el proyecto de OTESA Calella Living.

(euros)	2022	2023	2024
Total de los activos	7.436.954	6.911.769	9.390.910
Existencias	4.799.711	3.906.810	6.732.725
Fondos propios	4.585.595	4.709.323	5.460.619
Deuda neta	2.571.013	2.128.055	3.909.031
Volumen de negocios	3.287.627	1.654.526	2.477.943
Beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA)	586.358	253.843	106.223
Margen de beneficio neto	17%	7%	30%
Relación de deuda-fondos propios (D/D+E)	36%	31%	42%
Relación de activos fijos en materiales sobre el total de activos	0%	0%	0%

Descripción del proyecto de financiación participativa, finalidad y principales características



El proyecto de financiación participativa contempla la obtención de financiación por un importe máximo de 1.000.000€ mediante la emisión de unas obligaciones Tokenizadas con garantía hipotecaria sobre un solar tasado en 1.661.572.- €. Ver informe de tasación en la documentación del proyecto en www.aliuscap.com.

La financiación obtenida se destinará a la compra de un terreno directamente edificable para promoción, sito en la calle Ànimes nº21 y 31 de Calella, en la comarca del Maresme, Barcelona. El solar se encuentra en una zona de alta demanda residencial y turística, a tan solo 20 metros de la playa y a 100 metros de la estación de tren con conexiones directas con la ciudad de Barcelona, aeropuerto y autopista. La construcción consistirá en un edificio plurifamiliar de 3 plantas, más una planta baja y terraza cubierta. Contará con 18 viviendas, incluidos 5 áticos dúplex con terrazas y piscinas privativas, parking, piscina y jardines comunitarios.

OTESA GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. respalda este proyecto, aportando 25 años de experiencia en el sector de la gestión inmobiliaria en el área de Barcelona y El Maresme.

3.- Identificación de la Entidad Responsable de la Administración, Inscripción y Registro.

La administración, inscripción y registro de los tokens representativos de las obligaciones Tokenizadas será realizada por entidad **URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.**, debidamente designada conforme al artículo 8 de la Ley 6/2023, con domicilio social en domicilio de ERIR, siendo responsable de la administración técnica del sistema TRD utilizado para la representación, registro y transmisión de los valores negociables.

4.- Tecnología de Registros Distribuidos (TRD) y Funcionamiento del Sistema

La emisión de obligaciones se representará íntegramente mediante tokens digitales registrados en un sistema TRD, conforme a la definición del Reglamento (UE) 2023/1114 y las normativas nacionales y comunitarias de desarrollo. Dicho sistema garantiza la integridad, inmutabilidad, trazabilidad y resiliencia del registro de los valores, así como la identificación de los titulares y la información relativa a los derechos y operaciones realizadas. Las obligaciones Tokenizadas serán creados y transmitidos mediante transacciones verificadas y registradas en el sistema TRD, utilizando los correspondientes mecanismos de consenso y validación propios del protocolo escogido. El sistema permite el acceso de los titulares de los derechos a la información relativa a sus valores, conforme establece la Ley 6/2023.

5.- Inscripción y Puesta en Circulación de las obligaciones Tokenizadas

La inscripción y constitución de las obligaciones Tokenizadas como valores negociables se producirá por su registro inicial en favor del emisor o de los suscriptores en el sistema TRD, conforme al artículo 10 de la Ley 6/2023.

La puesta en circulación tendrá lugar en virtud del registro a favor de los suscriptores, quienes tendrán derecho a la correspondiente inscripción, libre de gastos, en la TRD, y la transmisión de las obligaciones se realizará mediante transferencia en el propio registro distribuido.

6.- Legitimación para la Transmisión y Ejercicio de Derechos

La legitimación para la transmisión y para el ejercicio de los derechos derivados de las obligaciones Tokenizadas podrá acreditarse mediante la exhibición de los certificados que, en caso de ser requeridos, serán expedidos por la entidad responsable de la administración, inscripción y registro (ERIR), **URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.**, de conformidad con las funcionalidades y evidencia que provea el sistema TRD adoptado, con base en la información probatoria e indubitable que refleje la condición de titularidad de los derechos sobre los valores negociables representados en el sistema.

7.- Mecanismos de Prueba de Titularidad

El documento de emisión detalla que la prueba de la titularidad de los derechos sobre las obligaciones Tokenizadas se realizará a través de los mecanismos de identificación e indubitabilidad proporcionados por el sistema TRD utilizado, incluyendo, entre otros, la verificación en el registro público de la blockchain y la expedición de certificados digitales con garantía de inmutabilidad respaldados por la ERIR, todo ello en los términos previstos en el artículo 14 de la Ley 6/2023.

8.- Transmisión de las obligaciones Tokenizadas La transmisión inter vivos de las obligaciones Tokenizadas se llevará a cabo por transferencia registrada en el sistema TRD. La inscripción de la transmisión en el registro distribuido producirá los mismos efectos que la entrega material de los títulos. La transmisión será oponible frente a terceros desde el momento en que se practique la inscripción a favor del adquirente en el TRD, quedando amparado por la protección registral, salvo mala fe o culpa grave. El emisor solo podrá oponer frente al adquirente de buena fe las excepciones derivadas de la inscripción y las que pudieran hacerse valer si los valores hubieran estado representados por títulos.

9.- Unidad de Representación y Homogeneidad

Todos los valores representados en una misma emisión quedarán adscritos al mismo sistema de representación, así como sujetos a las mismas condiciones de registro, transmisión y gobierno, asegurando la homogeneidad en cuanto al valor, derechos y obligaciones conferidos a cada token u obligación, cumpliéndose así con el principio de unidad de representación para emisiones tokenizadas.

10.- Características Detalladas de la Emisión

La presente emisión se compone de las siguientes características esenciales:

- a) **Naturaleza y denominación de los valores:** se emiten valores con carácter de obligaciones no convertibles de una única serie, que en la Oferta se indica que son del tipo clase ERC-3643 y denominación del token **OTESA Calella (OT1)**.



- b) **Importe nominal y efectivo de la Emisión:** el importe total máximo de la emisión es de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000.- €).
- c) **Divisa de la Emisión:** euro.
- d) **Softcap:** OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000.-€).
- e) **Garantía:** la emisión contará con una garantía hipotecaria sobre las fincas números 4.235 y 4.236 inscritas en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, situadas en calle de les Ànimes, números 21 y 31, respectivamente, de la localidad de 08370 – Calella (Barcelona), que se constituirá, una vez y de forma simultánea a la adquisición de las mismas, a favor de los titulares presentes y futuros de las obligaciones Tokenizadas y con el objetivo de garantizar el pago de los intereses y el reembolso de las obligaciones Tokenizadas emitidos por parte de la Sociedad Emisora.
- f) **Número de valores:** MIL (1.000) obligaciones de valor nominal 1000 euros cada obligación
- g) **Forma de representación:** obligaciones representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (Tokens).
- h) **Precio de emisión por valor:** el tipo de emisión es el 100% del nominal por valor, esto es MIL EUROS (1.000.- €).
- i) **Comisiones y gastos para el suscriptor:** la emisión está libre de comisiones y gastos para el suscriptor.
- j) **Fecha de vencimiento:** la emisión tendrá una duración de UN (1) año, siendo la fecha de vencimiento transcurrido 1 año desde la elevación a público de la emisión. Posibilidad de amortización anticipada.
- k) **Plazo de reembolso:** el reembolso será a la par que el vencimiento, salvo en caso de que sean íntegramente amortizados con anterioridad a la fecha de vencimiento.
- l) **Tipo de interés o derechos económicos:** el titular de la obligación o token recibirá un interés anual del 10%.
- m) **Fecha de pago:** el pago de la rentabilidad se realizará el mismo día que el reembolso, esto es, transcurridos 12 meses desde que la fecha de la escritura pública de la emisión.
- n) **Agente de pagos:** Los pagos se realizarán a través de la entidad de pagos MangoPay S.A., utilizada por el proveedor de servicios de financiación participativa ADVENTREES CAPITAL PFP S.L. (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.).
- o) **Colectivo de potenciales inversores:** la emisión se dirigirá a aquellas personas que ya hayan mostrado su interés a través del proveedor de servicios de financiación participativa, ADVENTREES CAPITAL PFP, S.L. (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L., en adelante, la "Plataforma"), mediante el desembolso adelantado de fondos en concepto de promesa de Bono Tokenizado.
- p) **Periodo de suscripción:** desde la fecha de inscripción de la presente emisión hasta el 30 de junio de 2026. Este plazo será prorrogable por plazos mensuales hasta que la emisión haya obtenido todas las certificaciones e inscripciones correspondientes para poder ser suscrito.
- q) **Tramitación de la suscripción:** a través de la Plataforma, en el siguiente enlace www.alluscap.com
- r) **Fecha de emisión y desembolso:** La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de esta escritura, sin perjuicio de su inscripción posterior.

- s) **Procedimiento de adjudicación y colocación de valores:** la emisión, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el documento de Oferta de Emisión, así como la Ley de Mercado de Valores y demás legislación vigente al efecto aplicable, tiene consideración de oferta pública y a los efectos de lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Mercado de Valores, ha intervenido una entidad autorizada para la prestación de servicios de inversión, URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A. y, adicionalmente, la Plataforma se ha hecho responsable de informar a los potenciales obligacionistas sobre los riesgos, de garantizar los derechos de los inversores y de la supervisión de modo general del proceso de comercialización de las obligaciones tokenizadas. Una vez emitidos, inscritos y públicamente comercializables, las obligaciones tokenizadas se adjudicarán a los inversores que hayan participado en la campaña de financiación participativa promovida por la Sociedad Emisora a través de la Plataforma. La Plataforma seguirá la supervisión de modo general del proceso de comercialización de las obligaciones tokenizadas porque será nombrada como Comisaria del Sindicato de Obligacionistas.
- t) **Liquidez:** no hay entidades que estén comprometidas con el emisor para suministrar liquidez a la emisión.
- u) **Orden de prelación:** los valores correspondientes a la Emisión serán obligaciones directas no subordinadas y con garantía real de la Sociedad y los valores tendrán en todo momento el mismo rango a efectos de prelación de créditos entre ellos con garantía, sujeto a cualesquiera excepciones o privilegios legales que fueran de aplicación.
- v) **Amortización anticipada:** Posibilidad de amortización anticipada de la Sociedad Emisora, con pago proporcional de los intereses devengados hasta la fecha de amortización.

11.- Garantías de la Emisión

La emisión cuenta con una garantía hipotecaria sobre las fincas números 4.235 y 4.236 inscritas en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, situadas en calle de les Ànimes, números 21 y 31, respectivamente, de la localidad de 08370 – Calella (Barcelona), que se constituirá, una vez y de forma simultánea a la adquisición de dichas fincas, a favor de los titulares presentes y futuros de las obligaciones Tokenizadas y con el objetivo de garantizar el pago de los intereses y el reembolso de las obligaciones Tokenizadas emitidos por parte de la Sociedad.

12.- Sindicato de Obligacionistas y Comisario

Se constituye el sindicato de obligacionistas conforme a la normativa aplicable, siendo el comisario designado (cuyos datos constan al inicio) quien ostentará la representación legal de los futuros obligacionistas ante la Sociedad Emisora y terceros, conforme al reglamento propio de funcionamiento integrado en este documento como **Anexo I**.

13.- Publicación y Disponibilidad del Documento de Emisión

La Sociedad Emisora depositará copia del presente Documento de Emisión, así como de sus posibles modificaciones, ante la entidad responsable del sistema TRD (ERIR), poniendo copia a disposición tanto de los titulares como del público interesado, en cumplimiento de los artículos 7 y 11 del Real Decreto 814/2023 y la Ley 6/2023.

14.- Planes de Contingencia



La entidad responsable de la administración, inscripción y registro del sistema TRD habrá implementado un plan de contingencia que permita asegurar la adecuada gestión de los incidentes que puedan afectar a la red utilizada y la continuidad del registro en situaciones de fallo o inviabilidad de la infraestructura, en cumplimiento de la normativa vigente.

15.- Régimen Fiscal

La presente emisión de obligaciones Tokenizadas, representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos, estará sometida a la normativa fiscal vigente en España en cada momento para las operaciones de emisión, transmisión, amortización y percepción de intereses derivados de valores negociables. A efectos tributarios, tendrán el mismo tratamiento que las obligaciones tradicionales emitidas por sociedades de capital, de acuerdo con lo que establecen las disposiciones fiscales aplicables en la legislación española y conforme a las resoluciones que, en su caso, emitan la Agencia Estatal de Administración Tributaria o cualquier otra autoridad fiscal competente.

Los intereses devengados por las obligaciones Tokenizadas estarán sujetos a retención a cuenta del impuesto correspondiente conforme a la normativa vigente —particularmente, la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la Ley del Impuesto sobre Sociedades y la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes— así como a los tipos de gravamen, exenciones y límites establecidos en cada caso y a los convenios internacionales para evitar la doble imposición suscritos por España. Corresponde a la sociedad emisora, en su calidad de pagadora de los intereses, la obligación de efectuar las correspondientes retenciones y de facilitar los certificados de retención o cualquier otra documentación que pudiera ser exigible.

La transmisión de las obligaciones Tokenizadas, incluida su negociación o cesión, podrá generar rendimientos que serán gravados de conformidad con la normativa fiscal aplicable sobre las ganancias y pérdidas patrimoniales para el transmitente. La cuantificación y declaración de estos rendimientos se realizará de acuerdo con las disposiciones establecidas por las autoridades tributarias españolas para las transmisiones onerosas de valores negociables, aplicando los métodos de cómputo establecidos, tanto si la transmisión se realiza en mercados organizados como si es en plataformas descentralizadas.

16.- Ley Aplicable y Jurisdicción

La presente emisión queda sujeta a la legislación aplicable española.

Cualquier controversia derivada o relacionada con la presente emisión se someterá a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid.

17.- Cláusula sobre Consentimiento Electrónico y Firma Digital

La legalidad y perfección de los contratos asociados a la emisión de obligaciones Tokenizadas no depende de la forma o dispositivo bajo el cual se confeccionen y ratifiquen, sino del cumplimiento de los requisitos legales de todo contrato (consentimiento, objeto, causa lícita). En el entorno digital, la prestación del consentimiento puede llevarse a cabo utilizando distintos niveles de firma electrónica, todos ellos válidos y legales, de acuerdo con el Reglamento eIDAS.

Y, en prueba de su conformidad, las partes firman el presente Documento de Emisión de obligaciones Tokenizadas, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al inicio indicados.

La Sociedad Emisora



Don Francesc Salas Marín, administrador único
de la sociedad **OTESA SPV CAL, S.L.U.**

NO Válido Sin CSV
Not valid without SVC



**REGLAMENTO DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS PARA LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES
TOKENIZADAS DE OTESA SPV CAL. S.L.U.**

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

ARTÍCULO 1. – CONSTITUCIÓN

1.1 Con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XI del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), quedará constituido, una vez se inscriba la escritura de emisión, entre los adquirentes de las obligaciones tokenizadas de OTESA CALELLA LIVING (OT1) (en adelante, el "**Obligación Tokenizada**"), a medida que vayan recibiendo los títulos que serán sustituidos por Tokens a medidas que se vayan mintando.

1.2 El Sindicato de Obligacionistas se registrará por el presente reglamento y por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 2. – DENOMINACIÓN

El Sindicato se denominará "Sindicato de Obligacionistas de la Emisión de Bonos Tokenizados de OTESA CALELLA LIVING (OT1)".

ARTÍCULO 3. – OBJETO

El Sindicato tendrá por objeto la representación y defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente al Emisor, mediante el ejercicio de los derechos que le reconocen las Leyes por las que se rigen 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

4.1 El domicilio del Sindicato se fija en Calle San Miguel, 5, 1ª PTA, 38001, S/C de Tenerife.

4.2 La Asamblea General de Obligacionistas podrá, sin embargo, reunirse, por conveniencia del momento, en otro lugar o de forma telemática, expresándose así en la convocatoria, o en cualquier otro lugar si la Asamblea se celebre con el carácter de universal.

ARTÍCULO 5. – DURACIÓN

El Sindicato estará en vigor hasta que se haya satisfecho a los Obligacionistas cuantos derechos por principal, intereses o cualquier otro concepto les corresponda, o se hubiese procedido a la

amortización de la totalidad de las Obligaciones de acuerdo con los términos y condiciones de la Emisión.

TÍTULO II RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 6. – ÓRGANOS DEL SINDICATO

El gobierno del Sindicato corresponderá:

- (i) a la Asamblea General de Obligacionistas; y
- (ii) al Comisario del Sindicato de Obligacionistas.

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.

ARTÍCULO 8. – LEGITIMACIÓN PARA LA CONVOCATORIA

8.1 La Asamblea General será convocada por el órgano de administración del Emisor o por el Comisario, siempre que cualquiera de ellos lo estime conveniente.

8.2 Sin perjuicio de lo anterior, el Comisario deberá convocarla cuando lo soliciten por escrito de forma fehaciente, y expresando el objeto de la convocatoria y los puntos del orden del día a tratar, Obligacionistas que representen, por lo menos, la vigésima parte de las obligaciones emitidas que no estén amortizadas. En este caso, la Asamblea General deberá convocarse para ser celebrada dentro de los 45 días siguientes a aquel en que el Comisario hubiere recibido la solicitud por escrito.

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

ARTÍCULO 9. – FORMA DE CONVOCATORIA POR EL EMISOR

9.1 La convocatoria de la Asamblea General por el Emisor se hará por lo menos 15 días antes de la fecha fijada para su celebración mediante:

- (i) anuncio que se publicará en la página web del Emisor y del Comisario; y
- (ii) remisión de correo electrónico a la dirección indicada por el Obligacionistas



9.2 El plazo se computará a partir de la fecha de la publicación del anuncio. No se computarán en el plazo ni el día de la publicación del anuncio ni el de la celebración de la Asamblea General de Obligacionistas.

9.3 En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre del Emisor y la denominación del Sindicato, el lugar y la fecha de reunión, los asuntos que hayan de tratarse.

9.4 No obstante, la Asamblea General de Obligacionistas se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes o debidamente representados los Obligacionistas titulares de todas las obligaciones en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 10. – DERECHOS DE ASISTENCIA

10.1 Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General los Obligacionistas que lo sean con 15 días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la reunión.

10.2 Los miembros del órgano de administración del Emisor tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General, aunque no hubieren sido convocados.

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

ARTÍCULO 11. – DERECHO DE REPRESENTACIÓN

Todo Obligacionista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea General podrá hacerse representar por otro Obligacionista. Además, todo Obligacionista con derecho de asistencia podrá hacerse representar por el Comisario, aunque en ningún caso podrá hacerse representar por miembros del órgano de administración del Emisor, aunque sean Obligacionistas. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea General.

ARTÍCULO 12. – QUORUM DE ASISTENCIA Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

12.1 La Asamblea General adoptará los acuerdos por mayoría absoluta de los votos emitidos.

12.2 Por excepción, las modificaciones del plazo, garantías o de las condiciones del reembolso del valor nominal de las Obligaciones y la declaración de la amortización anticipada requerirán el voto favorable de al menos dos tercios del importe nominal agregado de las Obligaciones (la "Mayoría Reforzada de Obligacionistas").

12.3 Los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Obligacionistas vincularán a todos ellos, incluso a los no asistentes y a los disidentes.

ARTÍCULO 13. – DERECHO DE VOTO

13.1 En las reuniones de la Asamblea General cada Obligación de las que sea titular u ostente su representación conferirá al Obligacionista un derecho de voto proporcional al valor nominal no amortizado de la Obligaciones emitidas.

13.2 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 la correspondencia postal o por medios telemáticos siempre que:

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

ARTÍCULO 14. – PRESIDENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

14.1 La Asamblea General estará presidida por el Comisario, o, en su caso, la persona que la Asamblea General designe, que será quien dirigirá los debates, dará por terminadas las discusiones cuando lo estime conveniente y dispondrá que los asuntos sean sometidos a votación. No obstante, si el Comisario, por causas ajenas a su voluntad, no pudiera asistir a la Asamblea General, ésta podrá designar a la persona encargada de la presidencia.

14.2 Adicionalmente, los intervinientes podrán designar a un secretario de la Asamblea General.

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 y el número y saldo de Obligaciones propias o ajenas con que concurren.

ARTÍCULO 16. – FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para la mejor defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente al Emisor; modificar, de acuerdo con el Emisor, los términos y condiciones de los Bonos Tokenizados; destituir o nombrar Comisario; ejercer, cuando proceda, las acciones judiciales correspondientes y aprobar los gastos ocasionados por la defensa de los intereses de los Obligacionistas.

ARTÍCULO 17. – IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser impugnados por los Obligacionistas conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital para la impugnación de acuerdos sociales.



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, 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 serán expedidas por el Comisario.

ARTÍCULO 20. – EJERCICIO INDIVIDUAL DE ACCIONES

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

ARTÍCULO 21.- JUNTA DE SOCIOS

Cuando el Emisor se haya retrasado en más de seis (6) meses en el pago de los intereses vencidos o en la amortización del principal, el Comisario podrá convocar la junta general de socios, si el órgano de administración cuando estime que debe ser sustituido.

ARTÍCULO 22.- EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

Cuando el Emisor se haya retrasado en más de seis (6) meses en el pago de los intereses vencidos, el Comisario, previo acuerdo de la Asamblea General de Obligacionistas, podrá ejecutar los bienes que constituyan la garantía para hacer pago del principal con los intereses vencidos

TÍTULO III RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 23. – NATURALEZA JURÍDICA DEL COMISARIO

21.1 Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato y actuar de órgano de relación entre éste y el Emisor.

21.2 El Emisor designa a la sociedad española ADVENTUREES CAPITAL PFP, S.L. (en proceso de cambio de denominación a ALIUS CAPITAL STOS PSFP S.L.) como Comisaria, 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 el Emisor.

ARTÍCULO 24. – FACULTADES

Serán facultades del Comisario:

- (i) Tutelar los intereses comunes de los Obligacionistas.
- (ii) Convocar y presidir las Asambleas Generales de Obligacionistas.
- (iii) Informar al Emisor de los acuerdos del Sindicato de Obligacionistas.
- (iv) Vigilar el pago de los intereses y del principal.
- (v) Llevar a cabo todas las actuaciones que estén previstas realice o pueda llevar a cabo el Comisario en los términos y condiciones de las Obligaciones.
- (vi) Ejecutar los acuerdos adoptados en de las Asambleas Generales de Obligacionistas.
- (vii) Ejercitar las acciones que correspondan contra el Emisor o los administradores o liquidadores del Emisor.
- (viii) Aceptar, en nombre y representación de los Obligacionistas, cualesquiera garantías, incluyendo garantías reales, otorgadas a favor de estos y firmar cualesquiera otros documentos públicos o privados relacionados con dichas garantías que sean necesarios para su buen fin.
- (ix) En general, las que le confiere la Ley y el presente reglamento.

TÍTULO IV DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 25. – SUMISIÓN A FUERO

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



DIRECCIÓN GENERAL DE ENTIDADES

www.cnmv.es

Comisión Nacional
del Mercado de Valores

URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.
JUAN HURTADO DE MENDOZA, 15
28036 MADRID

REGISTRO DE SALIDA
Nº 2024172234 22/11/2024 12:13



22 de noviembre de 2024

Asunto Modificación del programa de actividades de una empresa de servicios de inversión.
Entidad URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.
Nº de Exp. 2024090026-1

Les notifico que la Vicepresidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en ejercicio de las facultades delegadas por Acuerdo del Consejo de 22 de marzo de 2024, ha adoptado el 22 de noviembre de 2024 la siguiente resolución:

Autorizar la modificación del programa de actividades de URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A. al objeto de incorporar el servicio auxiliar de custodia y administración por cuenta de clientes de instrumentos financieros, previsto en el artículo 126 a) de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, a los efectos de poder actuar como entidad responsable de la custodia y administración de valores negociables señalados en el artículo 2.1 a) de dicha Ley, representados mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos.

La Ley 16/2014, de 30 de septiembre, por la que se regulan las tasas de la CNMV, determina la obligatoriedad del abono de la tasa correspondiente, cuya liquidación les será remitida.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses, contados a partir de la recepción de la presente notificación, o potestativamente, recurso de reposición ante el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el plazo del mes siguiente a la recepción de esta notificación.

El Director General de Entidades,
Por delegación de firma,

Documento firmado electrónicamente por FRANCISCO ALBUJEXCH MICO - DELEGADO DE LA CNMV EN BARCELONA - COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el 25/11/2024
Puede verificar este documento en la Sede Electrónica de la CNMV (<https://sede.cnmv.gob.es/>), mediante el Código Seguro de Verificación (CSV): CNMV52024172234C3D0462A28CB40E



D. Bienvenido Lara Fernández, Consejero delegado
de Ursus-3 Capital AV, SA.
Con CIF A86796182

CERTIFICA

Que con fecha 13 de enero de 2026 se firmó contrato con la empresa
OTESA SPV CAL, S.L., con CIF B-24919771.

Que el objeto de dicho Contrato consistía en definir las condiciones
particulares aplicables para la prestación, por parte de Ursus, de los
servicios detallados en la Cláusula Segunda ("Servicio ERIR") para las
emisiones de OTESA SPV CAL de instrumentos financieros en Tecnologías
de Registro Distribuido.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide en Madrid a 15 de
enero de 2026.

Firmado por ***5200** BIENVENIDO LARA
FERNANDEZ (R: ****9618*) el día 15/01/2026
con un certificado emitido por UANATACA CA1
2021

URSUS-3 CAPITAL, AV, S.A. - C.I.F.
A86796182

Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 30775, Libro 0, Folio 175 - Sección 8ª - Hoja M-553831, Inscripción 1ª



Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

Madrid, 15 de enero de 2026

A la Atención de:
OTESA SPV CAL, S.L. B-24919771
Paseo de Gracia, 48
08007 Barcelona

Por la presente, Ursus-3 Capital AV, S.A., con domicilio en Paseo del Club Deportivo, 1, 28223-Pozuelo de Alarcón, Madrid, inscrita en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 251, certifica que ha llevado a cabo la revisión del Documento de Emisión de Tokens presentado por Francesc Salas Marín con denominación del Token:

OTESA Calella (OT1)

La revisión realizada tuvo como objetivo evaluar los siguientes aspectos fundamentales del documento:

Ursus-3 Capital AV, S.A., ha llevado a cabo una validación general 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: Ursus-3 Capital AV, S.A., ha llevado a cabo el análisis de los diferentes posibles escenarios. Se han analizado los riesgos intrínsecos al modelo de negocio, así como a la emisión a través de la tecnología Blockchain;
- Ursus-3 Capital AV, S.A., ha llevado a cabo una revisión del proceso de comercialización de los tokens. Esta revisión incluye el cumplimiento de las normativas vigentes. La ESI confirma que el proceso de comercialización cumple con los estándares profesionales y regulatorios establecidos.
- Estructura organizativa del proyecto y procedimientos de control implantados para la mitigación de riesgos.

URSUS-3 CAPITAL, AV, S.A. - C.I.F.
A86796182

Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 30775, Libro 0, Folio 175 - Sección 8ª - Hoja M-553831, Inscripción 1ª



Ursus-3 Capital AV, S.A., ha llevado a cabo la supervisión general del proyecto, debiendo validar el referido documento que constituye la información a entregar a los inversores.

Ursus-3 Capital AV, S.A., 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.

Conclusión de la revisión:

Tras el análisis realizado, Ursus-3 Capital AV, S.A., certifica que el "DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES REPRESENTADAS EN TRD POR PARTE DE OTESA SPV CAL, S.L.", cumple con los estándares de calidad y normativos exigidos en la jurisdicción aplicable, en la medida de las competencias y alcance de esta revisión.

Cabe destacar que esta certificación no constituye una garantía sobre el éxito financiero del proyecto ni una aprobación sobre los aspectos legales fuera del alcance de la revisión mencionada.

Responsable de la certificación:

Bienvenido Lara Fernández
Consejero delegado

Firmado por ***5200** BIENVENIDO LARA
FERNANDEZ (R: ****9618*) el día 15/01/2026
con un certificado emitido por UANATACA CA1
2021

URSUS-3 CAPITAL, AV, S.A. - C.I.F.
A86796182

Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 30775, Libro 0, Folio 175 - Sección 8ª - Hoja M-553831, Inscripción 1ª



Don Francesc Salas Marín, en su condición de Administrador Único de la sociedad **"OTESA SPV CAL, S.L.U."** (la **"Sociedad"**), con N.I.F. número B-24919771, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 109.1.b) del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (**"RRM"**):

CERTIFICA

Que, en Barcelona, en el domicilio social, el día 26 de noviembre de 2025, el socio único de la Sociedad, esto es, la sociedad de nacionalidad española **OTESA GESTION INMOBILIARIA, S.L.U.** (el **"Socio Único"**), titular de participaciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad, por medio de su representante en ese acto, adoptó, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General que le confiere el artículo 15 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, las decisiones consignadas en la correspondiente acta, entre otras que no las contradicen, que se transcriben literalmente a continuación:

"DECISIONES

(...)

5. Aprobación de la constitución de una hipoteca sobre un activo esencial.

Se decide que, una vez adquiridos los Terrenos por la Sociedad, a los efectos de cumplir lo establecido en el artículo 401 de la Ley de Sociedades de Capital, éste otorgue una hipoteca sobre los Terrenos a favor de los titulares presentes y futuros de las obligaciones tokenizadas, con el objetivo de garantizar el pago de los intereses y el reembolso de las obligaciones tokenizadas emitidas, de conformidad con la decisión segunda. Ello, a los efectos del artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se acuerda autorizar, facultar y apoderar de forma especial al Administrador Único de la Sociedad, el Sr. Francesc Salas Marín, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional sito en 08007- Paseo de Gracia, número 48, 2º - 1ª y provisto de DNI número 43.697.204-X, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar todos los actos y suscribir todos los documentos, contratos, acuerdos e incluso comparecer ante Fedatario Público, que sean necesarios a los efectos de concluir el negocio jurídico incluido en la presente decisión, con plenitud de competencias, atribuciones y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones que no estén expresamente incluidas en la precedente decisión, así como realizar todos y cada uno de los trámites y comparecencias necesarias ante cualquier autoridad que sean precisas para perfeccionar, en su integridad, la hipoteca sobre los Terrenos.

6. Delegación de Facultades.

Se faculta a la Comisaria y al Administrador Único de la Sociedad para inscribir este acuerdo y la constitución del sindicato, así como el nombramiento del comisario y demás extremos que sean preceptivos, en todos los registros que proceda y para realizar los trámites necesarios ante terceros.

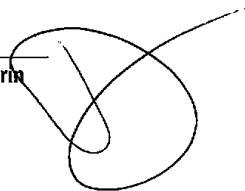
7. Aprobación del Acta.

No habiendo más asuntos que tratar, se aprueba y firma la presente acta por el representante del Socio Único en este acto en el ejercicio de las competencias de la Junta General, a los efectos de lo previsto por el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, en el lugar y fecha arriba indicados."

Y, para que así conste y a los efectos legales oportunos, se expide la presente certificación en Barcelona, el 26 de diciembre de 2025.

EL ADMINISTRADOR ÚNICO

D. Francesc Salas Marín





CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **OTESA GESTION INMOBILIARIA S.L.** se emite el presente certificado de tasación para la finalidad de **GARANTÍA HIPOTECARIA** de crédito o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo..

La finalidad de la presente tasación se encuentra dentro de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003.

El uso del presente certificado queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

Tipo de inmueble tasado TERRENO DIRECTAMENTE EDIFICABLE PARA PROMOCIÓN
Localización CALLE ANIMES Nº27 - Nº31, CALELLA (8370-BARCELONA)
Urbanización / Nombre - / -
Ocupación / Destino..... Desocupado; Uso propio
Registro de propiedad ARENYS DE MAR Sección

Identificación-Nombre	Nº finca Reg.	Nº inscrip.	Tomo	Libro	Folio	CRU / IDUEBA	Orden	% Finca valorada
Terr. 1	4235	4	2258	391	131	081130002164SS		100,00
	4236	3	2258	391	128	08113000538878		100,00

Titularidad Registral

Id. Reg.	Nombre-Apellidos / Razón Social	NIF/CIF	Tipo Participación	% partic.
4235	ALBERTO LLOBET COSTA	35000103Z	--	14,29%
	FRANCISCO LLOBET COSTA	46210949Q	--	14,29%
	IGNACIO LLOBET COSTA	35046817S	--	14,28%
	JERONIMO LLOBET COSTA	35028112D	--	14,28%
	JOAQUIN LLOBET COSTA	37667600V	--	14,29%
	MARGARITA LLOBET COSTA	37657685S	--	14,29%
	MERCEDES LLOBET COSTA	46122805P	--	14,28%
4236	ALBERTO LLOBET COSTA	35000103Z	--	14,29%
	FRANCISCO LLOBET COSTA	46210949Q	--	14,29%
	IGNACIO LLOBET COSTA	35046817S	--	14,28%
	JERONIMO LLOBET COSTA	35028112D	--	14,28%
	JOAQUIN LLOBET COSTA	37667600V	--	14,29%
	MARGARITA LLOBET COSTA	37657685S	--	14,29%
	MERCEDES LLOBET COSTA	46122805P	--	14,28%

Identificación catastral

Referencia catastral
Terreno 1
2072203DG7027S0001KB
2072202DG7027S0001OB

Conforme a la finalidad y métodos de valoración que se indican, a la documentación e información que se nos ha aportado, a las comprobaciones que hemos realizado y con las definiciones y alcance que figuran anexos en el informe de tasación indicado en la cabecera que sintetiza este certificado, es nuestra opinión que el:

VALOR DE TASACIÓN-HIPOTECARIO del inmueble al 10/10/25 es: **1.661.572 euros**

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN CON VISITA INTERIOR

El inmueble se ha visitado interiormente.

CUADRO DESGLOSE DE VALORES TÉCNICOS.

Tipo/ Nº Terr	Id. Reg.	Sup. Terr.Natur. (m2s)	Sup.edif. Superf (m2t)	Afccc./ Correc.	VCOM	VCOM-ajr (€)	VRE (€)	VRD (€)	VACT (€)	VOM (€)
VALORES ACTUALES AL 10/10/25										
Terr. 1	Varios	785,0	Neta	2.882,0	--	--	--	1.661.572	--	--

Registro Mercantil de Madrid, como 3.338 del libro de Sociedades 0, folio 44, anotación nº hoja M-56.927, inscripción 1ª - CIF A-28-608145
Inscrita con el nº1 (Cod.6301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nota: VCOM - Valor calculado por el método de comparación; VRE - Valor calculado por el método residual estático; VRD - Valor calculado por el método residual dinámico; VACT - Valor calculado por el método de actualización; VOM - Valor calculado por otro método diferente a los de la ECO 805/2003

VALORES DEL SUELO (desglose por terrenos vinculados). (€)

Tipo/ Nº Terr	Nº Vinc	Identificación registral	Sup. Terr. (m2s)	Natur. Superf.	Sup.edif. (m2t)	VALOR A 10/10/25	
							V. Tasc.(Hipot)
Terr. 1	4235	Varios	785,0	Neta	2.882,0		1.661.572

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: CR.02

Código Estándar AEM [DR4] [C2]

La documentación aportada corresponde a las fincas registrales que constituyen el inmueble que se valora. El valor de tasación queda condicionado a la vinculación registral de las fincas que conforman el inmueble valorado según el procedimiento registral más adecuado a su destino y características, que permita el tratamiento hipotecario conjunto de la carga y garantía para el supuesto enajenación (voluntaria o forzosa) de cualquiera de las fincas valoradas, la imposibilidad de que este se realice de forma independiente.

ADVERTENCIAS QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: AU.22

Código Estándar AEM [DUE7] [A1]

Se advierte de que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística y/o Certificado emitido por los servicios técnicos de urbanismo municipales que acrediten legalmente la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación se ha estimado según la consulta realizada sobre la documentación del planeamiento urbanístico de la que se ha dispuesto, por lo que no sustituye la garantía de prueba del contenido de la cédula y/o certificación; y no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la obtención de la información urbanística.

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES QUE AFECTAN A LA TASACIÓN

Código ST: OO.02

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la persona que acompañó en la visita el día 06/10/25.

Código ST: OU.02

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por consulta telemática del planeamiento municipal (registro electrónico) el día 19/10/25.

Código ST: OU.202

Los valores obtenidos resultan de las hipótesis de cálculo consideradas en el informe, que están basadas en los parámetros de aprovechamiento establecidos en el planeamiento aplicable; así como en una estimación de plazos de desarrollo urbanístico e inmobiliario, costes de urbanización, costes de construcción y valores de mercado medios del sector inmobiliario observados en la zona en la fecha de la tasación, para desarrollos de características similares.

Código ST: OF.02

El inmueble se ha valorado como una unidad funcional integrada por varias fincas registrales.

Código ST: OI.06

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 10/10/25: FRANCESC RODRIGUEZ FERRER



Nº Informe ST 4039708B25
 Refer. Entidad --
 Entidad P.JURIDICA CENTRAL Nº Ofic 0001

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ANEXO - VALORACIÓN EN HIPÓTESIS DE AGRUPACIÓN DE FINCAS REGISTRALES QUE CONFORMAN UNA UNIDAD FUNCIONAL: DESGLOSE DE VALORES POR FINCAS REGISTRALES

Se han valorado unidades funcionales formadas por la agregación de varias fincas registrales, en la hipótesis de que dichas fincas permanezcan agrupadas según los elementos descritos dentro del informe de valoración.

A petición del cliente se incluye en el presente anexo el desglose de valores técnicos para cada una de las fincas registrales que conforman estos elementos o unidades funcionales. Estos valores desglosados están sujetos a que se lleve a cabo o se mantenga, en su caso, la vinculación registral de las fincas que conforman el inmueble valorado según el procedimiento registral más adecuado a su destino y características; o en su defecto, a que se lleve a cabo el correspondiente negocio jurídico que permita el tratamiento hipotecario conjunto de la carga y se garantice, para el supuesto enajenación (voluntaria o forzosa) de cualquiera de las fincas valoradas, la imposibilidad de que este se realice de forma independiente.

En caso contrario, el reparto de valores que se adjunta no sería válido. El desglose realizado no corresponde en ningún caso al valor de cada finca registral como elemento funcional independiente del resto.

DESGLOSE POR FINCAS REGISTRALES DE LOS VALORES ACTUALES CANCELADOS PARA LOS ELEMENTOS VALORADOS

Id. vinc.	Identificación registral	% s/valor elem.	Valor de tasación hipotecario desglosado (€)	V. Venta Rep. de desglosado (€)
Terreno 1	4236	50,00	830.861,00	
	4235	50,00	830.861,00	
		100,00	1.661.722,00	

Abreviaturas:
 Vinculaciones "==" terreno vinculado de misma tipología, "#" terreno vinculada de distinto tipología



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8, hoja M-56.927, inscripción 1ª, C.I.F. A-28-608145 inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/2022

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CLÁUSULAS

Documento Electrónico/Verificación

El presente Certificado de Tasación es un documento originado electrónicamente, que se encuentra firmado mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página www.st-tasacion.es, de Sociedad de tasación S.A., utilizando para ello el número de informe de ST y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Solicitud de Aclaraciones o Revisiones

Si el encargo de valoración hubiese sido solicitado por mediación de un tercero, este último deberá acreditar su condición de mandatario para efectuar, en su nombre, cualquier consulta o reclamación, y para la recepción de toda información que solicite al Grupo ST.

En el caso de que el mandatario sea una entidad financiera se entenderá que ésta dispone de la autorización del cliente, tanto para solicitar al Grupo ST cualquier aclaración o revisión de la valoración como para recibir del Grupo ST la correspondiente respuesta. Se entenderá también que la Entidad Financiera informará puntual y suficientemente de ello a su cliente.

Confidencialidad y protección de datos de carácter personal

De conformidad con el Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y legislación concordante, el Grupo Sociedad de Tasación (<http://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php> en adelante, Grupo ST), actúa como responsable del tratamiento de los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales), necesarios para la realización del presente certificado, y obtenidos del informe de tasación del que este certificado trae causa.

El Grupo ST informa de que los datos de carácter personal recogidos en este documento figuran en ficheros titularidad del Grupo, con el fin exclusivo de soportar el contenido del presente certificado y del informe de tasación contratado. En todo caso, el titular de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o enviando un email a dpo@st-tasacion.es.

Igualmente, el titular de los datos personales recogidos en el mismo podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considerase producida una vulneración de sus datos personales. Los datos personales objeto del presente certificado no serán comunicados a terceros, salvo en los casos previstos legalmente, y serán conservados durante el tiempo preciso para cumplir el encargo contratado, y durante los plazos establecidos por la legislación aplicable a las sociedades de tasación, en tanto no prescriban las eventuales responsabilidades derivadas del encargo profesional.

Competencia e independencia del profesional que realiza el certificado

El profesional firmante del presente Certificado manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación. Asimismo, Sociedad de Tasación S.A. declara haber aplicado los mecanismos de control interno establecidos en el Real Decreto 775/1997 en orden a garantizar la objetividad, imparcialidad e independencia del profesional, y haber realizado las oportunas comprobaciones de que el profesional firmante está debidamente cualificado y dispone de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe con fines establecidos en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

Fecha visita/valoración 10 de octubre de 2025
Arquitecto/a técnico/a que realiza el informe: FRANCESC RODRIGUEZ FERRER
Sociedad de Tasación S.A., p.p: NARCISO SANTIAGO GOMEZ

Fecha emisión 29 de octubre de 2025
Fecha límite de validez 29 de abril de 2026





SOCIEDAD DE TASACION S.A.
Inscrita con el número 1 (código 4301) del
REGISTRO DE ENTIDADES DE TASACIÓN
DEL BANCO DE ESPAÑA
con fecha 17 de Diciembre de 1992

(C.v.f.: 1660535171)



REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

Notificación Registral de Asiento de Presentación

Recibida telemáticamente escritura, cuyos datos se indican en la parte inferior de la presente, y que ha sido presentada en el Libro Diario de este Registro, lo que le comunico a efectos del art. 248 de la Ley Hipotecaria

Datos del Documento

Nº Entrada: 459
Fecha Documento: 15/01/2026
Nº Protocolo: 132/2026
Notario: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Población: BARCELONA

Datos Presentación

Asiento: 175 **Diario:** 2026
Fecha Presentación: 16/01/2026
Hora Presentación: 09:00:00

AVISO: En caso de que no resulte acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales resultantes del negocio jurídico de cuya inscripción se trata, NO SE dará por iniciado el plazo para la Calificación/Despacho que comenzará al acreditarse el pago de los impuestos establecidos de conformidad con los artículos 254 y 255 en relación con el artículo 18, todos ellos de la Ley Hipotecaria.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ARENYS DE MAR a día dieciséis de enero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 208113187E021C9B

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 208113187E021C9B

FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN
REGISTRADOR DE REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación

Recibida telemáticamente escritura, cuyos datos se indican en la parte inferior de la presente, y que ha sido presentada en el Libro Diario de este Registro, lo que le comunico a efectos del art. 248 de la Ley Hipotecaria

Datos del Documento

Nº Entrada: 483
Fecha Documento: 15/01/2026
Nº Protocolo: 132/2026
Notario: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Población: BARCELONA

Datos Presentación

Asiento: 187 **Diario:** 2026
Fecha Presentación: 16/01/2026
Hora Presentación: 10:27:13

SUSPENDO la calificación del documento señalado porque no se acredita el pago, exención o no sujeción de los impuestos que pudiera devengar, conforme establecen los artículos 255 de la ley hipotecaria, 54 del TRITPAJD y 122 de su Reglamento y 53.3 de la ley 21/2001, de 27 de diciembre.

Ante esta suspensión podrá :

- a) Solicitar una nueva calificación ante un Registrador sustituto, conforme el artículo 19 bis y 275 de la ley hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.
- b) Si se trata de la aplicación del derecho propio de Cataluña, interponer recurso ante Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña, en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación negativa, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro, o en las oficinas y Registros previstos en la ley 5/2009, de 28 de abril (DOGC 7/05/2009).
- c) Si se trata de la aplicación de una norma distinta de la relacionada en el apartado anterior:
 - a. Impugnarla ante los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona en el plazo de dos meses desde esta notificación, conforme los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria.
 - b. Interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación negativa, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro, o en las oficinas y Registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN registrador/a titular de REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR a día diecinueve de enero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 208113195D63DCC6

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 208113195D63DCC6

FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN
REGISTRADOR DE REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

CERTIFICO:

Que la escritura por usted remitida telemáticamente con los datos que se detallan seguidamente, ha sido despachada en la forma que se determina a continuación:



REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR

Riera Pare Fita 59 Local

08350 Arenys de Mar

Tel: 937920882 Fax: 937922102

c.e.: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

ACUERDO DE INSCRIPCIÓN

REFERENCIA DEL DOCUMENTO:

Presentante: Grupo Gestfirm S.L.P.

Fecha de presentación: 16/01/2026

Asiento de presentación: 187/2026

Autorizante: Don Cristina Requena Torrecillas de Barcelona

Protocolo/N. Procedimiento: 132/2026

Fecha del documento: 15/01/2026

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL ASIEN TO EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 16/01/2026, PENDIENTE DE LIQUIDAR 16/01/2026, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 16/01/2026, APORTADA DOCUMENTACIÓN 16/01/2026, APORTADA DOCUMENTACIÓN 23/01/2026, LIQUIDADO 23/01/2026

FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ARENYS DE MAR, CERTIFICO:

Que, previa calificación favorable del documento mencionado, **HE PRACTICADO** las siguientes operaciones registrales:

- Inscripción 2ª de la finca **21869 de Calella**, Código Registral Único 08113000793550, por la cual HE INSCRITO a favor del **Sindicato de Obligacionistas de la emisión de obligaciones de OTESA SPV CAL, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL**, en beneficio de los tenedores presentes o futuros de dichas obligaciones, representado por su **Comisario, la mercantil ADVENTUREES CAPITAL PFP, S.L.**, actuando por medio de su representante persona física **Yael Mazaltob Hernández Oaknin**, el derecho de hipoteca sobre esta finca.

Nota al margen de la citada inscripción según la cual se ha hecho constar la afección de esta finca al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Nota al margen de la citada inscripción según la cual se ha hecho constar la afección de esta finca al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Nota al margen de la citada inscripción según la cual he hecho constar que la Referencia Catastral aportada no puede identificarse con la relacionada finca, por lo que no es objeto de inscripción.



C.S.V. : 208113237C86E720



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Arenys de Mar.



Minuta n.º

HONORARIOS, Incluido IVA: _____ €

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN registrador/a titular de REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR a día tres de febrero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 208113237C86E720

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley



C.S.V. : 208113237C86E720



39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.}).

CSV/SVC:JUSCGNCKRABAFIEUAQAUAVAQIAWX | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://www.portalnotarial.es/>



C.S.V. : 208113237C86E720



De: Registro Mercantil de Barcelona
a: Notario D./Dña. C. REQUENA TORRECILLAS

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **2026017182** correspondiente a la sociedad OTESA SPV CAL S.L., número de protocolo **132/2026** autorizado el día **quinze de enero de dos mil veintiséis** fue presentado el día **tres de febrero de dos mil veintiséis** en el diario **2026**, asiento **7901**

IMPORTANTE: SÓLO EN EL CASO DE QUE LA NOTARIA ASUMA LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO ANTE EL REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

IMPRESINDIBLE PARA CONTINUAR EL PROCESO:

Con el fin de realizar la necesaria provisión de fondos para atender al coste de la publicación en el BORME, cuando fuera necesario, (artículo 426.1 del Reglamento del Registro Mercantil), y, en todo caso, al pago de la minuta de los derechos generados por la inscripción, haga clic o copie y pegue el siguiente enlace en su navegador:
<https://www.registromercantilbcn.es/notarios/datosbancarios.php?cryptAESnotario=BPT1211532PIJ>

De: Registre Mercantil de Barcelona
a: Notari/tària Sr./Sra. C. REQUENA TORRECILLAS

Notificació d'assentament de presentació

*Es posa en el seu coneixement que el document amb número d'entrada **2026017182** corresponent a la societat OTESA SPV CAL S.L., número de protocol **132/2026** autoritzat el dia **quinze de gener de dos mil vint-i-sis** va ser presentat el dia **tres de febrer de dos mil vint-i-sis** al diari **2026**, assentament **7901***

IMPORTANT: NOMÉS EN CAS QUE LA NOTARIA ASSUMEIXI LA TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT DAVANT EL REGISTRE MERCANTIL DE BARCELONA

IMPRESINDIBLE PER CONTINUAR EL PROCÉS:

Per tal de realitzar la provisió de fons necessària per atendre el cost de la publicació al BORME, quan sigui necessari (article 426.1 del Reglament del Registre Mercantil), i, en tot cas, al pagament de la minuta dels drets generats per la inscripció, feu clic o copieu i enganxeu l'enllaç següent al seu navegador: <https://www.registromercantilbcn.es/notarios/datosbancarios.php?cryptAESnotario=BPT1211532PIJ>



De conformidad con el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales, queda informado: Que los datos personales expresados en las instancias y documentos presentados serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y Archivos del Registro, cuyo responsable es el registrador. Sólo serán utilizados en los supuestos previstos legalmente, así como en la expedición de publicidad formal conforme a la normativa registral como base legal del tratamiento. Los datos se conservarán durante el periodo establecido en la normativa registral y los de facturación de acuerdo con la normativa fiscal y tributaria. En todo caso, el Registro podrá conservarlos por un tiempo superior en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de posibles responsabilidades derivadas de la prestación del servicio. En cuanto resulte compatible con la normativa registral, los interesados podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad dirigiendo un escrito a la dirección del Registro o ponerse en contacto con el Delegado de protección de datos del Registro en el correo dpo@corpme.es. También podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

De conformitat amb el Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i la Llei Orgànica 3/2018 de Protecció de Dades Personals, queda informat: Que les dades personals expressades en les instàncies i documents presentats seran objecte de tractament i incorporades als Llibres i Arxius del Registre, el responsable dels quals n'és el Registrador. Només seran utilitzades en els supòsits prevists legalment, així com en l'expedició de publicitat formal conforme a la normativa registral, la qual serveix de base legal d'aquest tractament. Les dades es conservaran durant el període establert en la normativa registral i les de facturació d'acord amb la normativa fiscal i tributària. En qualsevol cas, el Registre podrà conservar-les per un temps superior en aquells supòsits on sigui necessari per l'existència de possibles responsabilitats derivades de la prestació del servei. En el que sigui compatible amb la normativa registral, els interessats podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat dirigit un escrit a l'adreça del Registre o posar-se en contacte amb el Delegat de Protecció de Dades del Registre al correu dpo@corpme.es. També podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (www.aepd.es).



EL REGISTRADOR MERCANTIL DE BARCELONA QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EL TÍTULO QUE SE DIRÁ, CON NÚMERO DE ENTRADA 2026017182, SE REFIERE Y HA MOTIVADO LO SIGUIENTE:

EMPRESARIO : "OTESA SPV CAL S.L."

DOCUMENTO PRESENTADO: escritura otorgada el día 15/01/2026 ante el Notario C. REQUENA TORRECILLAS número 132 de protocolo.

PRESENTACIÓN: el documento citado anteriormente ha sido presentado en fecha 03/02/2026 causando el asiento 7901 del Diario 2026. De conformidad con el artículo 55 del Reglamento del Registro Mercantil se considera como fecha de la inscripción la del asiento de presentación.

INSCRIPCIÓN : previo examen y calificación del documento que antecede por el Registrador que suscribe, de conformidad con lo previsto en los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, en la fecha abajo indicada, ha quedado INSCRITO la EMISION DE OBLIGACIONES TOKENIZADAS NO CONVERTIBLES por parte de la sociedad, aprobación del Reglamento del Sindicato de Obligacionistas y designación del Comisario del mismo en el TOMO/I.R.U.S. 1000463055977, FOLIO 4, HOJA B 646795, INSCRIPCION 2, complementado mediante diligencia de fecha 13 de febrero de 2026 y de diligencia acreditativa de la presentación y pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

INCIDENCIA : queda depositado el documento de oferta de emisión con el número 2026017182 y archivado en el legajo letras a-v) con el número 1/2026.

De conformidad con los artículos 333 RH y 80 RRM, SE HACE CONSTAR, que según resulta de los archivos Informáticos del registro (artículos 12 y 79 RRM), la hoja registral de la entidad no se halla sujeta a cierre registral alguno, ni en la misma consta extendido asiento relativo a quiebra, suspensión de pagos, concurso de acreedores o disolución.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. El Registrador es el responsable del tratamiento, cuya finalidad es la práctica del servicio registral solicitado incluyendo las notificaciones necesarias, la facturación y la aplicación de la legislación contra el blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. En cuanto resulte aplicable con la normativa registral, los interesados podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación dirigiendo un escrito a la dirección del Registro o ponerse en contacto con el Delegado de protección de datos en el correo dpo@corpme.es. También podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es). Para mayor información de protección de datos, consulte la web <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales>.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita, así como la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

DA3.L 8/89
Base de cuantía declarada
Arancel: 1, 5, 8, 13, 18, 20, 21, 23, 24, 25
Honorarios: 469,21 euros
Reducción honorarios RDL 6/99 y 6/00

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JESÚS SANTOS Y RUIZ DE EGUILAZ, Registrador MERCANTIL DE BARCELONA a día 17 de Febrero de 2026

(*) C.S.V. : 1080052520260171824404946
Servicio Web de Verificación: <<https://www.registradores.org/csv>>
(*) Código Seguro de Verificación.



Es COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA de su matriz, con la que concuerda fielmente y en la que queda anotada, , que expido yo, el notario autorizante de su matriz, , a utilidad de OTESA SPV CAL, S.L, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2023. En Barcelona, dieciocho de febrero de dos mil veintiséis.

DOY FE. -----