

# 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:

4177 / 2025

### FECHA AUTORIZACIÓN / DATE OF CERTIFICATION:

03/12/2025

### 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:

**JUSCGNIEIFKFIRCUKEIVCEIVIEIQQC**



En Barcelona, 03 diciembre 2025



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

NÚMERO: **CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE.** -----

**== ESCRITURA DE EMISION DE OBLIGACIONES ==**

En Barcelona, mi residencia, a tres de diciembre de dos mil veinticinco.-----

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

**===== COMPARENCIA =====**

De una parte, como representante de la sociedad emisora:----

**El Sr. NAJI BIZRI**, mayor de edad, de nacionalidad francesa, soltero, empresario, con domicilio a estos efectos en Ronda de Sant Pere, número 52, Ático, de Barcelona (08010), **titular del NIE Y605148E y del Pasaporte su nacionalidad, vigente, número 24FI65334.**-----

Y, de otra parte, como comisario del Sindicato de Obligacionistas:-----

**El Sr. JAVIER PASCUAL MALDONADO**, mayor de edad, casado, abogado, con domicilio a estos efectos en calle Ayala número 11, 3º, Madrid (28001), **titular del DNI/NIF número 29.213.973-V.**----

Yo, el notario, identifico a los comparecientes, mediante la exhibición de sus documentos de identidad reseñados.-----

**===== INTERVENCIÓN =====**

1.- El Sr. **NAJI BIZRI** en nombre y representación, como **administrador solidario**, de la siguiente sociedad: -----

**Denominación:** "RONA HABITAT, SAU".-----

**Constitución:** En virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don M. Armas Herraiez, en fecha 5 de junio de 2025, con el número 755 de protocolo. -----

**Domicilio:** Ronda Sant Pere número 52, Ático, de Barcelona (08010).-----

**Inscripción:** Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo/irus 1000453506864, folio 0, hoja B-637.755. -----

**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 A22554786.**-----

**Facultades:** Actúa en su condición de **administrador solidario**, cargo que resulta de la propia escritura pública fundacional previamente reseñada, cuya copia auténtica me exhibe, y que causó la inscripción 1ª en la hoja registral de la sociedad. -----

Especialmente facultado en virtud de los acuerdos adoptados por el accionista único de la sociedad, de fecha 3 de diciembre de 2025, tal y como resulta de la certificación incorporada a la presente, debidamente expedida por el administrador solidario, el propio



compareciente, cuya firma considero legítima por haber sido puesta en mi presencia. -----

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 consulta telemática al Registro Mercantil incorporada. -----

Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales: Yo, 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. -----

2.- El Sr. **JAVIER PASCUAL MALDONADO** en su propio nombre y derecho. -----

Yo, Notaria, les juzgo a todos ellos con capacidad necesaria y

facultades suficientes, para el otorgamiento de la presente escritura de **EMISION DE OBLIGACIONES**, y al efecto, -----

**EXPONEN:** -----

I.- Que, según se recoge en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de “RONA HABITAT, SAU”, es el siguiente:

*“Las siguientes actividades constituyen el objeto social de la Sociedad: a) La compraventa, construcción, reforma y explotación de bienes inmuebles, incluyendo viviendas, locales comerciales, alojamientos turísticos, hoteles, fincas rústicas y cualquier otro tipo de bien Inmueble. b) La prestación de servicios tecnológicos que permiten la participación de inversores o clientes en proyectos de inversión. En este sentido, su actividad principal pertenece al código CNAE nº 681.- Actividades inmobiliarias por cuenta propia y promoción inmobiliaria. La Sociedad podrá llevar a cabo las actividades integrantes de su objeto social total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titularidad profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Si algunas de las actividades integrantes del objeto social*



*fuesen de algún modo actividades propias de profesionales, por ser actividades que requieren título oficial y están sujetas a colegiación, se entenderá que, en relación con dichas actividades, la Sociedad actuará como una sociedad de mediación o intermediación, sin que le sea aplicable a la Sociedad el régimen de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales. Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero.* -----

*ACTIVIDAD PRINCIPAL: CNAE: 681 – Actividades inmobiliarias por cuenta propia y promoción inmobiliaria.”* -----

II.- Que el capital social de la Sociedad en el Registro Mercantil de Barcelona asciende a 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones de UN (1) euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a una misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. -----

III.- Que el accionista único de la sociedad el día 3 de diciembre de 2025, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General de Accionistas, acordó la emisión de obligaciones no convertibles, en los términos que se desarrollan a continuación y según resulta de la certificación de fecha 3 de diciembre de 2025, cuya firma se encuentra debidamente legitimada, por haber sido puesta 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 “RONA HABITAT, SAU” con nombre comercial “EQUITO APP”, que se adjunta a la presente como documento Unido número 2, ha sido validado por la entidad GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF SL, Empresa de Asesoramiento Financiero debidamente inscrita en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 147, y autorizada para prestar servicios de inversión, la 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 el socio fundador, don Gabriel Carrillo Capel, 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 acciones 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.- Se hace constar que la Sociedad es una sociedad anónima y como tal la emisión de valores de deuda por su parte no está sujeta a los límites de recursos propios de la Ley de Sociedades de Capital.

VI.- Se constituye, conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y del mercado de Valores, y por ser oferta exceptuada de la obligación de publicar el folleto, un **Sindicato de Obligacionistas**, designando para el cargo de Comisario a Don **JAVIER PASCUAL MALDONADO**, 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 él mismo por la Sociedad en este acto como presidente 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 conocedores del límite cuantitativo para ello del 2% de los intereses anuales devengados por las obligaciones emitidas.-----

Consta como documento anexo al *Documento de Oferta de Emisión*, 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 la ley aplicable a esta emisión 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, 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, en la representación en que intervienen, -----

**O T O R G A N:**-----

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

**Protocoliza y eleva a público** las decisiones adoptadas por el accionista único de la sociedad, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General de Accionistas, de fecha 3 de diciembre 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 representadas en sistema basado en tecnología de registros distribuidos (tokens), por un importe nominal total de **209.900 euros** y con vencimiento el 1 de junio de 2034 (la “Emisión”).-----

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), aprobada por la Junta en fecha 3 de diciembre de 2025 por el accionista único, y se realiza al amparo de lo contenido en dicho documento y los acuerdos sociales, y se hace constar expresamente que la Sociedad emisora “RONA HABITAT, SAU”, cuya identificación y objeto social constan en esta escritura, tiene íntegramente suscrito y desembolsado el capital social 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 conformes a la Oferta de Emisión adjunta:-----

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

serie, que se indica se basan en tecnología DLT y con denominación RONA-0001.-----

(b) **Importe nominal y efectivo de la Emisión:** doscientos nueve mil novecientos euros (209.900,00 €). -----

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

(d) **Garantía:** La Emisión no cuenta con garantías personales ni reales.-----

(e) **Número de valores:** un máximo de 2.099. -----

(f) **Nominal del valor:** CIEN EUROS (100,00 €). -----

(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. -----

(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 ocho años, siendo la fecha de vencimiento el día 1 de junio de 2034; que será prorrogable hasta un máximo de doce años en los términos previstos en el documento de Oferta de emisión incorporado. -----

(k) **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.



(l) **Tipo de interés o derechos económicos:** los derechos económicos son los que resultan del documento de oferta de emisión incorporada a la presente y que corresponden al rendimiento por el alquiler del inmueble y por la futura venta del mismo.-----

(m) **Fecha de pago:** El inversor tendrá derecho a los intereses derivados de las Obligaciones suscritas, que se devengarán cada mes que el inmueble sea explotado y gestionado hasta su venta por el Emisor, es decir, el importe que le corresponde -como inversor- del alquiler del inmueble en cuestión. La amortización de las obligaciones tendrá lugar una vez finalizada la duración de la inversión que coincidirá, como regla general, con la venta efectiva del inmueble por parte del Emisor.-----

(n) **Colectivo de potenciales inversores:** La emisión irá dirigida tanto a inversores cualificados como a determinadas personas que no tengan la consideración de inversores cualificados pero que la sociedad emisora considere que tienen la suficiente experiencia y conocimientos financieros para considerarlos idóneos para realizar la inversión.-----

(o) **Periodo de Suscripción:** desde la fecha de inscripción de la presente emisión hasta el 1 de junio de 2026. -----

(p) **Tramitación de la suscripción:** Directamente a través de la plataforma propia de la sociedad emisora la aplicación EQUITO APP descargable a través de Apple Store y Google Play.-----

(q) **Fecha de emisión y desembolso:** La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de esta escritura, 3 de diciembre de 2025, sin perjuicio de su inscripción posterior.-----

(r) **Suscripción mínima:** no se fija importe de suscripción mínimo. -----

(s) **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, se encuentra sometida a restricciones a la venta de los valores constitutivos de la misma en los términos recogidos en la citada documentación. -----

(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 sin 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.-----

(v) **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:**-----

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) Se hace constar que la presente emisión se realiza 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.,SA 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.- DECLARACIONES ADICIONALES**. -----

Se hacen las advertencias fiscales relativas al otorgamiento de la presente escritura 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.-----

**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 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 el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil. -----

**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 pertinente. -----

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

**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 y las responsabilidades en que incurre en caso de no efectuarla. -----

Les 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 nueve folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y los ocho siguientes correlativos.

Siguen las firmas de los comparecientes.- Signado CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado.- Sello de la Notaría. -----

Aplicación Arancel, Disposición adicional 3ª Ley 8/1989. Base cálculo: 209.900,00 euros. Nº Aranceles aplicados y derechos según cuantía.
---

DILIGENCIAS DE INCORPORACIÓN, COTEJO Y DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 4177/25 -----

Yo, CRISTINA REQUENA TORRECILLAS, Notario del Ilustre Colegio de CATALUÑA, doy fe de haber realizado las siguientes actuaciones: -----

- 1.- La íntegra incorporación de esta matriz al protocolo



electrónico. -----

2.- La comprobación de su concordancia con el protocolo en papel. -----

3.- El depósito, con firma electrónica cualificada, de esta matriz en la sede electrónica del Consejo General Notariado, que me devuelve el hash FF2EDD717AF8EDF5ACB6953313A25E08 correspondiente a la matriz y el hash B23C358B6DFFBF5654A68B20C5C31BCA correspondiente a los unidos. -----

Con lo cual doy por concluidas estas diligencias de cuyo contenido, así como de que quedan extendidas en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE. -----

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

**DILIGENCIA.** En Barcelona, a fecha diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco. La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notaria autorizante de la escritura número **CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE** de mi protocolo ordinario, de fecha tres de diciembre de dos mil veinticinco, para hacer constar que considero legítima la firma del documento incorporado relativo a la Entidad encargada del registro contable, de la administración de la

inscripción y Registro (ERIR), URSUS-3 CAPITAL, A.V.,SA., del cual resulta la aceptación de la entidad, por haber comprobado su validez de forma telemática.-----

De todo lo cual, y de quedar extendida en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, 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 diciembre de dos mil veinticinco, **expido Copia Autorizada Electrónica para su remisión al Registro Mercantil correspondiente**, a los efectos de practicar **el asiento de presentación**. En Barcelona a tres de diciembre de dos mil veinticinco. **DOY FE. Signado CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado.- Sello de la Notaría.** -----

**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 diciembre de dos mil veinticinco, **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 87087 del diario 2025**. DOY FE. Signado CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado.- Sello de la Notaría.- -----



**DILIGENCIA DE INSCRIPCIÓN TELEMÁTICA.**- La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, con fecha veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco, que **se ha recibido del Registro Mercantil correspondiente, comunicación telemática de la que resulta que la presente escritura ha ocasionado la inscripción 2 con hoja B 637755, en el tomo 1000453506864, folio 17**, dicha comunicación incorporo a la presente. Y para que así conste extiendo la presente diligencia a continuación de la escritura que la motiva.

**DOY FE.** -----  
Signado y firmado: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado y sellado.-----

=====**DOCUMENTACIÓN PROTOCOLIZADA**=====

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

## Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

### Registro Mercantil de BARCELONA

Expedida el día: 20/11/2025 a las 15:55 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:  
Nº Solicitud: **T46MZ54M**

#### Índice de epígrafes solicitados :

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Capital social
- Administradores y cargos sociales

#### Datos generales

Índice

Denominación: RONA HABITAT S.A.

Inicio de operaciones: 05/06/2025

Domicilio social: RD DE SANT PERE NUM.52 P.AT BARCELONA 08010

Duración: INDEFINIDA

N.I.F.: A22554786 EUID: ES08005.000729321

Datos registrales: Hoja B-637755 Tomo / IRUS: 1000453506864 Folio 0

Objeto social: Artículo 2.- Objeto social. Las siguientes actividades constituyen el objeto social de la Sociedad: a) La compraventa, construcción, reforma y explotación de bienes inmuebles, incluyendo viviendas, locales comerciales, alojamientos turísticos, hoteles, fincas rústicas y cualquier otro tipo de bien Inmueble. b) La prestación de servicios tecnológicos que permiten la participación de inversores o clientes en proyectos de inversión. En este sentido, su actividad principal pertenece al código CNAE nº 681.- Actividades inmobiliarias por cuenta propia y promoción inmobiliaria. La Sociedad podrá llevar a cabo las actividades integrantes de su objeto social total o parcialmente, de modo directo o indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o

Código Seguro de Verificación (CSV): 0999908E1E24B62E153BC92

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registadores.org/sede/sede-cav-web/cav>





autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titularidad profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Si algunas de las actividades integrantes del objeto social fuesen de algún modo actividades propias de profesionales, por ser actividades que requieren título oficial y están sujetas a colegiación, se entenderá que, en relación con dichas actividades, la Sociedad actuará como una sociedad de mediación o intermediación, sin que le sea aplicable a la Sociedad el régimen de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales. Todas las actividades que integran el objeto social podrán desarrollarse tanto en España como en el extranjero.

C.N.A.E.: 681 - Actividades inmobiliarias por cuenta propia y promoción inmobiliaria.  
Estructura del órgano: Administradores Solidarios/Indistintos  
Unipersonalidad: La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único EQUITO APP S.L., con N.I.F. B16857609  
Último depósito contable: No disponible

#### Asientos de presentación vigentes

Índice

Diario de documentos: **Datos actualizados el 20/11/2025, a las 13:27 horas**  
**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes  
Diario de cuentas: **Datos actualizados el 19/11/2025, a las 17:00 horas**  
**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes  
Diario de libros: **Datos actualizados el 18/11/2025, a las 17:00 horas**  
**Diario/Asiento:** No tiene asientos de presentación vigentes  
Diario de auditores y expertos: **Datos actualizados el , a las horas**

#### Situaciones especiales

Índice

No existen situaciones especiales

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E1E24B62E153BC92

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registradores.org/sede/sede-csv-web/csv>



**Capital social**

Índice

Capital suscrito: 60.000,00 Euros.  
Capital desembolsado: 60.000,00 Euros.

**Administradores y cargos sociales**

Índice

Nombre: NAJI BIZRI  
DNI: Y6053148E  
Cargo: ADMINISTRADOR SOLIDARIO  
Fecha de nombramiento: 05/06/2025  
Duración: 05/06/2029  
Inscripción: 1  
Fecha de inscripción: 01/07/2025  
Fecha de la escritura: 05/06/2025  
Notario/Certificante: M. ARMAS HERRAEZ  
Residencia: BARCELONA  
Número de protocolo: 755

Nombre: ROBIN ETIENNE DECAUX  
DNI: Y6412440P  
Cargo: ADMINISTRADOR SOLIDARIO  
Fecha de nombramiento: 05/06/2025  
Duración: 05/06/2029  
Inscripción: 1  
Fecha de inscripción: 01/07/2025

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E1E24B62E153BC92

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registadores.org/sede/sede-csv-web/csv>





Fecha de la escritura: 05/06/2025  
Notario/Certificante: M. ARMAS HERRAEZ  
Residencia: BARCELONA  
Número de protocolo: 755

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil).

#### 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.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E1E24B62E153BC92

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registradores.org/sede/sede-csv-web/csv>



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

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E1E24B62E153BC92

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registadores.org/sede/sede-csv-web/csv>





**El Sr. NAJI BIZRI, en calidad de administrador solidario de la sociedad, "RONA HABITAT, S.A.U."**

**CERTIFICA:**

Que según consta en el Acta de decisiones adoptadas por el Accionista Único con fecha 3 de diciembre de 2025, éste, la mercantil "EQUITO APP, S.L.U." (con domicilio en Ronda Sant Pere número 52, Barcelona 08010, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 47.992, folio 198, sección 8, hoja 568662, titular del CIF B18857609) constituida en Junta General en el domicilio social de dicha sociedad, ha adoptado las decisiones que se transcriben a continuación:

"Se acuerda la ejecución de la emisión de obligaciones no convertibles tokenizadas por un importe máximo total de DOSCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS EUROS (209.900,00 €), todo ello 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, en el cual se regulan todos los detalles y datos de ejecución precisos de la reseñada emisión.

o Y por tanto, conforme al mismo, se acuerda en síntesis:

(a) Naturaleza y denominación de los valores: obligaciones emitidas mediante tecnología DLT y con denominación RONA-0001.

(b) Importe nominal y efectivo de la Emisión:

DOSCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS EUROS (209.900,00 €)

(c) Divisa de la Emisión: Euro.

(d) Garantía: La Emisión no cuenta con garantías personales ni reales.

(e) Número de valores: un máximo de 2.099.

(f) Nominal del valor: CIENTO EUROS (100,00 €).

(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.

(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 ocho años, siendo la fecha de vencimiento el día 1 de junio de 2034; que será prorrogable hasta un máximo de doce años en los términos previstos en el documento de Oferta de emisión incorporado.

(k) 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.

(l) Tipo de interés o derechos económicos: los derechos económicos son los que resultan del documento de oferta de emisión incorporada a la presente y que corresponden al rendimiento por el alquiler del inmueble y por la futura venta del mismo.

(m) Fecha de pago: El inversor tendrá derecho a los intereses derivados de las Obligaciones suscritas, que se devengarán cada mes que el inmueble sea explotado y gestionado hasta su venta por el Emisor, es decir, el importe que le corresponde -como inversor- del alquiler del

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

(n) Colectivo de potenciales inversores: La emisión irá dirigida tanto a inversores cualificados como a determinadas personas que no tengan la consideración de inversores cualificados pero que la sociedad emisora considere que tienen la suficiente experiencia y conocimientos financieros para considerarlos idóneos para realizar la inversión.

(o) Periodo de Suscripción: desde la fecha de inscripción de la presente emisión hasta el 1 de junio de 2026.

(p) Tramitación de la suscripción: Directamente a través de la plataforma propia de la sociedad emisora la aplicación EQUITO APP descargable a través de Apple Store y Google Play.

(q) Fecha de emisión y desembolso: La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de la escritura pública notarial sin perjuicio de su inscripción posterior.

(r) Suscripción mínima: no se fija importe de suscripción mínimo.

(s) 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, se encuentra sometida a restricciones a la venta de los valores constitutivos de la misma en los términos recogidos en la citada documentación.

(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 sin 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.

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

Se precisa también a efectos de llevar a cabo la elevación a público de la presente emisión:

- que la legislación aplicable a la misma es la española a todos los efectos;
- que el capital social se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, y no existe ninguna emisión de obligaciones previa;
- que la finalidad de la emisión es acorde con el objeto social de RONA HABITAT, S.A.U.;
- que la Entidad encargada del registro contable, de la administración de la inscripción y Registro (ERIR), designada es URSUS-3 CAPITAL, A.V.,SA, con la cual RONA HABITAT, S.A.U. ha suscrito de forma previa ya a esta emisión un contrato de colaboración expresamente a dicho efectos.
- que dicha entidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes de la Ley del Mercado de Valores, será la encargada de administrar las funciones requeridas y que le son atribuidas especialmente por la forma de representación de las obligaciones emitidas conforme a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.



4.- Se faculta expresamente a la Sra. NAJI BIZRI, como administrador solidario de la sociedad para elevar a público las presentes decisiones y otorgar las escrituras, firmar 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 esta emisión.

Que, una vez tomadas las decisiones, se redactó el acta de decisiones del Accionista Único, siendo aprobada y firmada por el mismo.

Y, para que surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación en Barcelona, el día 3 de diciembre de 2025

**EL ADMINISTRADOR SOLIDARIO**



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

<b>Denominación del Token:</b>	RONA-0001
<b>Dirección del Smart Contract del Token:</b>	0xa0A541e07EeA9A7Ac8891e17011fFF599d42D35e
<b>Emisor:</b>	RONA HABITAT, S.A.
<b>Tipo de valor emitido:</b>	Obligaciones
<b>Valor nominal de cada Token:</b>	100,00€
<b>Número de instrumentos financieros:</b>	2099
<b>Inicio del Periodo de Suscripción:</b>	Día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión.
<b>Finalización del Periodo de Suscripción:</b>	1 de junio de 2026 o, anticipadamente, en la fecha en la cual todas las obligaciones hayan sido suscritas.
<b>Inicio del Periodo de Inversión:</b>	Día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción.
<b>Duración del Periodo de inversión:</b>	8 años (ver Cláusula 2.3.5).
<b>Inicio de la emisión:</b>	Día del otorgamiento de la escritura pública de la presente oferta, sin perjuicio de la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR.
<b>Finalización de la emisión:</b>	En la misma fecha de finalización del Periodo de inversión (ver Cláusula 2.3.5).
<b>Entidad responsable de la administración, de la inscripción y del registro (ERIR)</b>	Ursus-3 Capital, A.V., S.A.
<b>Información sobre la inversión:</b>	<p>La emisión de los valores tokenizados o representados en TRD por parte de RONA HABITAT, S.A. (en adelante, la "Empresa" o el "Emisor"), concretamente en forma de obligaciones, se realiza al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (LMVSI).</p>



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

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

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

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

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



## ÍNDICE

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



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



## 1.- RESUMEN EJECUTIVO.

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

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

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

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

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



## 2.- INFORMACIÓN GENERAL.

### 2.1.-Responsabilidad por el contenido del presente documento.

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

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

### 2.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

#### 2.2.1.- Identidad y datos de contacto del Emisor.

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

#### 2.2.2.- Origen y actividades principales del Emisor.

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

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

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



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

#### 2.2.3.- Estructura societaria.

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

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

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

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

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

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

#### 2.3.1.- Información general.

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

#### 2.3.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens.



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

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

### 2.3.3.- Derechos económicos asociados al Token.

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

a) Rendimiento por el alquiler del inmueble:

**Rendimiento por el alquiler del inmueble<sup>1</sup>** = El resultado obtenido por el Emisor equivale al CIENTO (100%) POR CIENTO del Importe del alquiler mensual obtenido por el Emisor, aminorado por: (i) Gastos mensuales de explotación y gestión del inmueble; y (ii) Otros gastos derivados de las particularidades del contrato de alquiler suscrito entre el Emisor y el inquilino del inmueble.

b) Rendimiento por la futura venta del inmueble:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **2.3.5.- Duración de la inversión.**

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

#### **2.3.6.- Amortización del principal de las obligaciones.**

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

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



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

### **2.3.7.- Representación de las obligaciones como criptoactivo.**

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

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

### **2.3.8.- Almacenamiento y control de los Tokens.**

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

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

## **3.- PLAN DE NEGOCIO**

### **3.1.- Introducción.**

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

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

### **3.2.- Productos y servicios ofertados.**

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

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



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

### 3.3.- Descripción del mercado inmobiliario en España.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 3.5.- Descripción del inmueble

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

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

Dicho inmueble consta de los siguientes datos registrales y catastrales:

- Número de referencia catastral del inmueble: 3770601YJ2637S0031UQ



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

#### **4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES.**

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

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

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

##### **5.1. Gestión del Proyecto**

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

##### **5.2. Formalización de la Inversión.**

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **5.4. Procedimiento de comercialización de los tokens**

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

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

#### **5.5. Identificación de la ERIR y sus funciones**

##### **5.5.1. Identificación de la ERIR**

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

##### **5.5.2. Funciones de la ERIR**

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

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



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

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

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

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

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

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

### **5.6.2. Funciones de la ESI**



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

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

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

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

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

#### **5.7. Período de Suscripción y Período de Inversión**

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

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



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

#### **5.8. Divisas aceptadas**

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

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

#### **5.9. Precio de los Tokens**

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

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

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

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

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

#### **5.10. Distribución de los Tokens**

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

### **6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS**

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



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

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

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

## 7.- FISCALIDAD

### 7.1. El Emisor

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

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

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

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

### 7.2. Inversor

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

## 8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN

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



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

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

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

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

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

#### **8.2. Producto de inversión de alto riesgo**

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

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

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

#### **8.3. Riesgo sobre la normativa aplicable a la Inversión**



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

#### 8.4. Riesgo de iliquidez de los Tokens

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

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

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

#### 8.5. Riesgo en los rendimientos

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

#### 8.6. Riesgo asociado al mercado inmobiliario

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

### 9.- SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS

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

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



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

#### 10.- RECOMPRA DE LOS TOKENS POR PARTE DEL EMISOR

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **11.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

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

#### **12.- MISCELÁNEA**

##### **12.1. Integridad del Documento y modificaciones**

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

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



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

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

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

#### **12.2. Impuestos, costes y gastos**

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

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

#### **13.- LEY APLICABLE Y SOMETIMIENTO A FUERO**

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

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

#### **14.- ACEPTACIÓN Y FIRMA ELECTRÓNICA DEL PRESENTE DOCUMENTO**

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

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



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

NO Válido Sin CSV  
Not valid without SVC

## ANEXO I

**REGLAMENTO DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE RONA HABITAT, S.A. RONA-0001****TÍTULO I: CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO, GOBIERNO Y DURACIÓN DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS****Artículo 1: Constitución**

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

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

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

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

**Artículo 2: Denominación**

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



### **Artículo 3: Objeto**

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

### **Artículo 4: Domicilio**

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

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

### **Artículo 5: Duración**

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

## **TITULO II: RÉGIMEN DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS**

### **Artículo 6: Órganos del Sindicato de Obligacionistas**

El gobierno del Sindicato de Obligacionistas corresponderá:

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

### **Artículo 7: Naturaleza jurídica**

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



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

#### **Artículo 8: Legitimación para la convocatoria**

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

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

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

#### **Artículo 9: Forma de la convocatoria**

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

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

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



## equito

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

### **Artículo 10: Derecho de asistencia**

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 11: Derecho de representación**

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

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

### **Artículo 12: Quórum de asistencia y adopción de acuerdos**

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



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

#### **Artículo 13: Derecho de voto**

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

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

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

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

#### **Artículo 14: Presidencia de la Asamblea General**

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

#### **Artículo 15: Lista de asistencia**



## equito

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

### **Artículo 16: Facultades de la Asamblea General**

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para:

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

### **Artículo 17: Impugnación de acuerdos**

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

### **Artículo 18: Actas**

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

### **Artículo 19: Certificaciones**



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

#### **Artículo 20: Ejercicio individual de acciones**

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

#### **Artículo 21: Ejercicio colectivo de acciones**

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

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

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

### **TÍTULO III: DEL COMISARIO**

#### **Artículo 22: Naturaleza jurídica del Comisario**

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

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



## equito

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

### **Artículo 23: Nombramiento y duración del cargo**

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

### **Artículo 24: Facultades**

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

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

## **TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES**



**Artículo 25: Adhesión al Sindicato de Obligacionistas.**

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

**Artículo 26: Gastos del Sindicato.**

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

**Artículo 27: Sumisión a fuero**

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



**Ursus**

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

### CERTIFICA

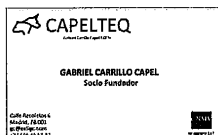
Que con fecha 20 de mayo de 2025 se firmó contrato con la empresa Equito App, S.L., con CIF Bq6857609.  
Que el objeto de dicho Contrato consistía en definir las condiciones particulares aplicables para la prestación, por parte de Ursus, de los servicios detallados en la Cláusula Segunda ("Servicio ERIR") para emisiones de Equito o de empresas del Grupo de instrumentos financieros en Tecnologías de Registro Distribuido.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide en Madrid a 26 de noviembre de 2025.

Firmado por \*\*\*5200\*\* BIENVENIDO LARA  
FERNANDEZ (R: \*\*\*\*9618\*) el día  
26/11/2025 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



## Gabriel Carrillo Capel EAF SL

### Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

A la atención de:  
Rona Habitat SA. A22554786  
Ronda Sant Pere 52,  
08010, Barcelona (España).

Madrid, 2 de diciembre de 2025

Por la presente, Gabriel Carrillo Capel EAF SL, con domicilio en calle Recoletos 6, 28001, Madrid, inscrita en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 147, certifica que ha llevado a cabo la revisión del Documento de Emisión de Tokens presentado por **Naji Bizri** con denominación del Token:

**RONA-0001**

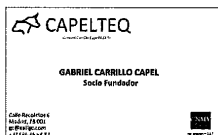
**La revisión realizada tuvo como objetivo evaluar los siguientes aspectos fundamentales del documento:**

Gabriel Carrillo Capel EAF SL 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: Gabriel Carrillo Capel EAF SL 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;
- Gabriel Carrillo Capel EAF SL ha llevado a cabo una revisión del proceso de comercialización de los tokens. Esta revisión incluye el cumplimiento de las normativas vigentes. La EAF 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.

**Aviso legal:**

Esta certificación tiene un propósito informativo y está destinada exclusivamente al cliente mencionado. No puede ser reproducida, distribuida o utilizada para fines distintos sin el consentimiento previo



## Gabriel Carrillo Capel EAF SL

Gabriel Carrillo Capel EAF SL ha llevado a cabo la supervisión general del proyecto, debiendo validar el referido documento que constituye la información a entregar a los inversores.

Gabriel Carrillo Capel EAF SL 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:

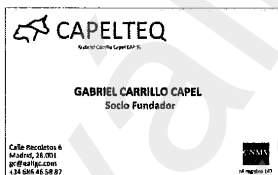
Tras el análisis realizado, Gabriel Carrillo Capel EAF SL certifica que el "**DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES REPRESENTADAS EN TRD POR PARTE DE RONA HABITAT, S.A., CON NOMBRE COMERCIAL "EQUITO APP"**" cumple con los estándares de calidad y normativos exigidos en la jurisdicción aplicable, 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:

Gabriel Carrillo Capel

Socio Fundador



Gabriel Carrillo Capel EAF SL

Correo electrónico: gc@eafigc.com

### Aviso legal:

Esta certificación tiene un propósito informativo y está destinada exclusivamente al cliente mencionado. No puede ser reproducida, distribuida o utilizada para fines distintos sin el consentimiento previo

Documento firmado electrónicamente por FRANCISCO ALBUJEXH 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): CNMVS202417234C3D0462A28CB40E



DIRECCION GENERAL DE ENTIDADES

[www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

*Comisión Nacional  
del Mercado de Valores*

REGISTRO DE SALIDA  
Nº 202417234 22/11/2024 12:13



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

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,



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

**Notificación de Asiento de Presentación**

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **2025173142** correspondiente a la sociedad RONA HABITAT S.A., número de protocolo **4177/2025** autorizado el día **tres de diciembre de dos mil veinticinco** fue presentado el día **tres de diciembre de dos mil veinticinco** en el diario **2025**, asiento **87087**

**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=FKQ1186518PGP>

**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 **2025173142** corresponent a la societat RONA HABITAT S.A., número de protocol **4177/2025** autoritzat el dia **tres de desembre de dos mil vint-i-cinc** va ser presentat el dia **tres de desembre de dos mil vint-i-cinc** al diari **2025**, assentament **87087***

**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=FKQ1186518PGP>

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 período 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](mailto:dpo@corpme.es). También podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://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 previstos 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](mailto:dpo@corpme.es). També podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)).



EL REGISTRADOR MERCANTIL DE BARCELONA QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE EL TÍTULO QUE SE DIRÁ, CON NÚMERO DE ENTRADA 2025173142, SE REFIERE Y HA MOTIVADO LO SIGUIENTE:

**EMPRESARIO** : "RONA HABITAT S.A."

**DOCUMENTO PRESENTADO**: escritura otorgada el día 03/12/2025 ante el Notario C. REQUENA TORRECILLAS número 4177 de protocolo.

**PRESENTACIÓN**: el documento citado anteriormente ha sido presentado en fecha 03/12/2025 causando el asiento 87087 del Diario 2025. 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 INSCRITA la EMISIÓN DE OBLIGACIONES TOKENIZADAS NO CONVERTIBLES por parte de la Sociedad, aprobación del Reglamento del Sindicato de Obligacionistas y designación de Comisario del Sindicato de Obligacionistas, en el TOMO/I.R.U.S. 1000453506864, FOLIO 17, HOJA B 637755, INSCRIPCIÓN 2, complementado mediante dos diligencias de fechas 5 de diciembre y 19 de diciembre de 2025.

**INCIDENCIAS** :

Se ha hecho constar como fecha de inicio del período de suscripción de la emisión de obligaciones documentada el día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión, tal y como consta en el documento de oferta de emisión y no desde la fecha de Inscripción, como por error consta en la certificación protocolizada.

Queda depositado el documento de oferta de emisión con el número 2025173142 y archivado en el legajo letras a)-V) con el número 1/2025.

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](mailto:dpo@corpme.es). También podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)). Para mayor información de protección de datos, consulta 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: 245,84 euros

Reducción honorarios RDL 8/10

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JESÚS SANTOS Y RUIZ DE EGUILAZ, Registrador MERCANTIL DE BARCELONA a día 29 de Diciembre de 2025

(\*) C.S.V. : 1080052520251731424252125  
Servicio Web de Verificación: <<https://www.registradores.org/csv>>  
(\*) Código Seguro de Verificación.

NO VÁLIDO SIN CSV  
Not valid without SVC



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 RONA HABITAT, SOCIEDAD ANONIMA, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2023. En Barcelona, veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco. DOY FE. -----