

**DOCUMENTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR PARTE DE  
HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A CON NOMBRE COMERCIAL "HAUSERA"**

Denominación del valor con tecnología DLT:	<b>PONTI SUL MINCIO 1</b>
Emisor	HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A
Tipo de valor emitido:	Obligaciones
Plazo de vencimiento de emisión:	2/5/2027
Número de valores:	50.655
Valor nominal de cada valor:	100 €
Entidad de Servicios de Inversión interviniente:	José María Manzanares EAFN. (nº Registro 21)
Entidad Responsable Inscripción y Registro (ERIR)	Ursus-3 Capital AV, S.A (nº Registro 251)
Comisario Sindicato de Obligacionistas	D. Fernando M <sup>a</sup> Ramos Suárez
Dirección del Smart Contract (Bsc Chain):	<a href="https://polygonscan.com/address/0xF9Baa4924805A985B67Fa4882B6e5eAa4Ea843c7">https://polygonscan.com/address/0xF9Baa4924805A985B67Fa4882B6e5eAa4Ea843c7</a>

**Información sobre la Inversión:**

La emisión de los derechos y obligaciones de instrumentos financieros con tecnología DLT por parte de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A. se realiza al amparo de lo dispuesto en la ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

El presente documento no es considerado un folleto informativo ni ha sido revisado por parte de la Comisión del Mercado de Valores ni ninguna otra autoridad competente o administrativa, según lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley de Mercado de Valores y Empresas de Servicios de Inversión (LMVESI). El emisor del instrumento financiero es el único responsable del contenido de este documento. La emisión de los derechos y obligaciones de los instrumentos financieros con tecnología DLT se realizará en la infraestructura propia de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A. La presente emisión no precisa de publicación de folleto según lo establecido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores, al no estar sujeta la oferta a notificación de conformidad con el artículo 3.2) del Reglamento (UE) nº2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, cuando el importe total de cada una de esas ofertas en la Unión sea inferior a ocho millones de euros, límite que se calculará sobre un período de doce meses, y por tanto no tener la consideración de oferta pública.

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 valores con tecnología DLT 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 con tecnología DLT (en adelante, el "**Documento de Oferta**" y la "**Oferta**" respectivamente) pueden conllevar una pérdida de las cantidades invertidas.

El contenido del Documento de Oferta y el mecanismo de inversión cumplen con los requerimientos vigentes de la legislación nacional. Es responsabilidad de los inversores potenciales fuera de la jurisdicción española verificar que este instrumento no infringe ninguna normativa local en su país de residencia antes de la formalización del presente acuerdo. Asimismo, HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A. asume la responsabilidad de eximir de cualquier sanción, multa o penalidad a José María Manzanares EAFN.

<b>1.- RESUMEN EJECUTIVO.</b>	<b>4</b>
<b>2.- INFORMACIÓN GENERAL.</b>	<b>4</b>
2.1.- Responsabilidad por el contenido del presente documento.	4
2.2.- ¿Quién es el Emisor de los valores con tecnología DLT?	4
2.2.1.- Identidad y datos de contacto del Emisor.	4
2.2.2.- Origen y actividades principales del Emisor.	5
2.2.3.- Estructura societaria.	5
2.2.4.- Principales riesgos específicos del Emisor	5
2.3.- Características de los valores con tecnología DLT emitidos	6
2.3.1.- Naturaleza de las Obligaciones DLT	6
2.3.2.- Retribución	6
2.3.3.- Derechos políticos y económicos asociados a los valores	7
2.3.4.- Retribución a los inversores y forma de pago	7
2.3.5.- Duración de la Inversión.	8
2.3.6.- Amortización del principal de las obligaciones.	8
<b>3.- PLAN DE NEGOCIO</b>	<b>8</b>
3.1.- Introducción.	8
3.2.- Productos y servicios ofertados.	9
3.3.- Descripción del mercado.	9
3.4.- Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras.	9
3.5.- Rendimientos asociados al proyecto	10
<b>4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES.</b>	<b>12</b>
<b>5.- COMERCIALIZACIÓN DE LOS VALORES EMITIDOS CON TECNOLOGÍA DLT.</b>	<b>12</b>
5.1.- Procedimiento de comercialización	12
5.2.- Identificación de la ERIR y sus funciones	12
5.2.1.- Identificación de la ERIR:	12
5.2.2.- Funciones de la ERIR	12
5.3.- Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión	13
5.3.1.- Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión:	13
5.3.2.- Funciones de la ESI	13
5.4.- Sindicato de Obligacionistas y Representación Colectiva	13
5.5.- Dirección y Gestión del Proyecto	14
5.6.- Comercialización y colocación de los instrumentos financieros con tecnología DLT a inversores	14
5.7.- Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión	14
5.8.- Suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT	15
5.9.- Período de Suscripción	15
5.10.- Divisas aceptadas	15
5.11.- Precio de los instrumentos financieros con tecnología DLT	15
5.12.- Distribución de los instrumentos financieros con tecnología DLT	15
<b>6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON TECNOLOGÍA DLT</b>	<b>15</b>
<b>7.- FISCALIDAD</b>	<b>16</b>
7.1.- Emisor	16

<b>8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN</b>	<b>16</b>
8.1.- Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera de proyecto	17
8.2.- Riesgo asociado al mercado inmobiliario	17
8.3.- Riesgo de ejecución y costos imprevistos	17
8.4.- Riesgo en los rendimientos	17
8.5.- Riesgo de iliquidez de los Valores con Tecnología DLT	18
8.6.- Riesgo de robo	18
8.7.- Riesgo de Insolvencia del Emisor	18
8.8- Riesgo de Impacto Macroeconómico y Geopolítico	18

## 1.- RESUMEN EJECUTIVO.

El presente documento, entre otros aspectos, describe la emisión de derechos de crédito transformados en instrumentos financieros con tecnología DLT realizada por la sociedad HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A, cuyos datos registrales figuran en la Cláusula 2 del presente documento (en adelante, el “**Emisor**”).

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 operarán ambos, las proyecciones financieras del negocio que ocupa el presente documento y el sistema de adquisición de los valores con tecnología DLT a emitir por el Emisor (en adelante, la “**Información**”).

### Estructura del Proyecto de Inversión:

- A través del presente documento, el Emisor captará fondos mediante la emisión de obligaciones basados en tecnología DLT, dirigidos a inversores interesados en financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario **PONTI SUL MINCIO I**
- Cada inversor recibirá dichas obligaciones con tecnología DLT, representativas de su inversión, desde el momento de la suscripción.
- No hay garantía de devolución del capital invertido, ya que el resultado financiero depende de la venta del activo inmobiliario.
- Al término del período de inversión, los intereses generados por la plusvalía de la venta se abonarán hasta un máximo del **15%** sobre el capital aportado por cada inversor.
- Si la rentabilidad generada excede este porcentaje, la diferencia será percibida por el Emisor.
- Tanto el capital como los intereses serán abonados en **euros (€)** tras la venta del inmueble y conforme a los términos establecidos en el presente documento.

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 iii) anteriores sino 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.- ¿Quién es el Emisor de los valores con tecnología DLT?

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

- **Emisor:** HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A
- **Nombre comercial:** Hausera
- **Website:** <https://www.hausera.io>
- **Domicilio social:** Casas del Retiro, 25 – Los Dolores – 30310 – Cartagena- Murcia
- **CIF:** A26597161
- **E-mail:** [contacto@hausera.io](mailto:contacto@hausera.io)

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

La sociedad tiene como actividad principal la administración de inmuebles, compraventa de inmuebles, arrendamiento e inversión (CNAE 68.10).

### 2.2.3.- Estructura societaria.

El equipo gestor de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A (en adelante Hausera como marca comercial) está constituido por un grupo de gran experiencia en el sector, tanto en la construcción como en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios en formatos digitales.

La estructura de la empresa consta de:

Francisco Javier Sánchez Baños: **co-CEO y CTO**. Dirección estratégica. ML/AI, Ingeniero Informático con más de 10 años de experiencia en el sector IT.

Fernando Gonzalo Gonzalo: **co-CEO y COO**. Dirección estratégica y responsable de la relación con los inversores. Más de 15 años de experiencia en desarrollo de negocios digitales.

Julio Murcia: **Comercialización**. Responsable del área de comercialización y ventas.

Alexandre Gapin: **Director of Institutional Relations**. Más de una década de experiencia en banca privada y Family Office.

José Luis Vidal Rodríguez: **Real Estate**. Gestión de inmuebles. Más de 8 años de experiencia en la gestión de activos inmobiliarios, reformas e interiorismo de viviendas.

Ángel Tornel: Real Estate. **Arquitecto** Técnico y Técnico Superior en Topografía, con una larga experiencia en restauración y conservación de la edificación.

José Antonio Sánchez Baños: **CFO**. Negociación, planificación y ejecución de proyectos. Especialista en relación y negociación personal con clientes y conocimiento de tendencias de mercado.

Eduardo Heras: **CMO**. Creador de contenidos. Responsable de alianzas con terceros y redes sociales.

Maryana Rutkovska: **Brand Manager**. Responsable de estrategia, identidad de marca y producto digital.

Jorge Martínez Caro: **Real Estate. Gestor**. Posee una sólida trayectoria con más de 10 años de experiencia en ejecución, promoción de obras y gestión de arrendamientos inmobiliarios, aportando un liderazgo experto y una visión integral al equipo directivo de la empresa.

Álvaro Navas: **Web App Developer**. Mantenimiento y optimización de plataformas tecnológicas

Jacques Mendieta: **Web App Developer**. Mantenimiento y optimización de plataformas tecnológicas

Alba Martínez: **Customer care**. Responsable de Atención al cliente

Andreu Casquet: **Client Manager**. Estrategia de captación, relación con inversores y desarrollo de negocio.

### 2.2.4.- Principales riesgos específicos del Emisor

Si bien el equipo directivo cuenta con una sólida experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión de inversiones, el Emisor es una sociedad de reciente creación y está implementando un modelo innovador basado en valores con tecnología DLT y financiamiento.

Los inversores deben considerar que la rentabilidad proyectada se basa en estimaciones y no en datos históricos contrastados.

Además, el éxito de la operación dependerá de factores externos como las condiciones del mercado inmobiliario, la evolución de la normativa aplicable a las emisiones DLT y la capacidad del Emisor para ejecutar y comercializar eficazmente el activo inmobiliario objeto del proyecto.

### 2.3.- Características de los valores con tecnología DLT emitidos

#### 2.3.1.- Naturaleza de las Obligaciones DLT

Las Obligaciones DLT son valores negociables representados mediante tecnología de registros distribuidos (DLT), emitidos conforme a la Ley 6/2023, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (LMVSI). No confieren derechos políticos ni de gestión sobre el Emisor y otorgan exclusivamente derechos de contenido económico.

Las Obligaciones DLT no garantizan rentabilidad fija ni pagos periódicos. La eventual retribución para el inversor depende exclusivamente de la plusvalía que, en su caso, se obtenga con la venta del inmueble subyacente, existiendo riesgo de pérdida parcial o total del capital invertido.

- **Denominación:** PONTI SUL MINCIO 1
- **Moneda:** Euros (€)
- **Valor nominal:** 100€
- **Nº valores emitidos:** 50.655
- **Plazo de Inversión:** 15 meses desde la fecha de cierre de la emisión.
- **Importe total de la emisión:** 5.065.500€
- **Hard Cap:** 5.065.500 €. No existe Soft Cap para esta emisión.

#### 2.3.2.- Retribución

La retribución máxima potencial para los titulares de las Obligaciones DLT será de hasta un 15% sobre el capital invertido y únicamente podrá producirse en caso de que la venta del inmueble genere plusvalía suficiente. En ausencia de plusvalía, no se devengará retribución alguna.

<b>El presente resumen debe leerse como introducción al Documento de la Emisión y toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento de la Emisión en su conjunto, así como de la información pública del emisor disponible en cada momento:</b>	
<b>Cantidad emitida:</b>	Emisión de instrumentos financieros – Obligaciones por un importe total de <b>5.065.500 euros</b> , correspondientes a <b>50.655 valores</b> con valor nominal unitario de 100,00 euros cada uno.
<b>Precio de emisión:</b>	A la par. Importe nominal unitario: 100,00 euros. Ticket mínimo: 100,00 euros
<b>Tipo de interés de las obligaciones:</b>	Cupón máximo del 15,00% (Tipo de interés nominal anualizado 12,00%) Base de cálculo para el devengo de intereses: 365
<b>Periodo de suscripción:</b>	El periodo de suscripción comenzará el primer día hábil posterior al registro de URSUS 3 CAPITAL AV como ERIR de la emisión en CNMV y finalizará el 31/12/2026. No obstante, el Emisor podrá suspender, cancelar o finalizar anticipadamente dicho periodo según su propio criterio.
<b>Plazo de vencimiento de emisión:</b>	2/5/2027

<b>Ley aplicable:</b>	Las obligaciones están sometidas a normativa española
<b>Factores de riesgo:</b>	Invertir en obligaciones implica ciertos riesgos. Los principales factores de riesgo que pueden afectar la capacidad de la Emisora para cumplir con sus obligaciones. Estos riesgos se detallan en el apartado 8 del presente documento.
<b>Uso de los fondos:</b>	Los fondos captados a través de la presente emisión serán destinados a la adquisición, reforma y posterior venta del inmueble situado en Ponti sul Mincio (Mantua), así como a los gastos operativos, administrativos y de comercialización del proyecto " <b>PONTI SUL MINCIO 1</b> ".

### 2.3.3.- Derechos políticos y económicos asociados a los valores

Los instrumentos financieros emitidos con tecnología DLT no confieren derechos políticos a los inversores.

La titularidad de estos valores no otorga participación en la gestión, toma de decisiones o control del Emisor.

En cuanto a los derechos económicos, estos instrumentos financieros permiten a los inversores poder participar en la plusvalía generada por la venta del inmueble dentro del proyecto **PONTI SUL MINCIO 1**, con un límite de rentabilidad del 15% sobre el capital invertido.

- **Participación en la plusvalía de la venta:** El inversor tiene derecho a percibir hasta un 15% de rentabilidad sobre el capital invertido, calculado en base a la plusvalía obtenida tras la venta del inmueble.
- **Cálculo de rentabilidad:** La rentabilidad final dependerá del precio de adquisición del activo, los costos de mejora, los impuestos y la revalorización del inmueble en el momento de su venta.
- **Plazo estimado de retorno:** Se establece un período estimado de 15 meses para la ejecución del proyecto (compra, reforma y venta). Hausera se reserva el derecho de finalizar el proyecto antes de los 15 meses, siempre y cuando la plusvalía generada sea un mínimo del 12% de rentabilidad anualizada.
- **Deducción de costes y gastos operativos:** Antes de distribuir los beneficios, se deducirán los costos de adquisición, renovación, impuestos y cualquier otro gasto relacionado con la transacción.
- **Distribución de beneficios tras la liquidación del activo:**
  - **Primero**, se devuelve el capital invertido hasta donde alcance la plusvalía generada.
  - **Segundo**, se distribuye hasta un máximo del 15% sobre el importe invertido.
  - **Tercero**, cualquier plusvalía adicional se asigna a Hausera como beneficio de gestión.

El inversor no percibirá rendimientos periódicos, ya que el retorno está vinculado exclusivamente a la venta del activo inmobiliario.

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

La retribución a los inversores estará vinculada exclusivamente a la venta del inmueble dentro del proyecto **PONTI SUL MINCIO 1**, de acuerdo con las siguientes condiciones:

### **Forma de Pago:**

- Los intereses y la devolución del capital invertido se abonarán en una única transacción al finalizar el proyecto, una vez realizada la venta del inmueble y deducidos los costos asociados.
- El pago se efectuará mediante transferencia bancaria en euros (€) a la cuenta designada por cada inversor.
- Hausera pondrá a disposición de los inversores una plataforma digital donde podrán visualizar su participación, la evolución del proyecto y el estado de los pagos.

De este modo, el inversor recibirá el rendimiento completo en una sola transacción al finalizar el proyecto, optimizando la eficiencia y flexibilidad en el proceso de retribución.

### **Distribución de Pagos:**

Los gastos ordinarios que ocasione el funcionamiento del Sindicato serán por cuenta de la sociedad Emisor, sin que en ningún caso puedan exceder del 0,2% del nominal total emitido por ejercicio.

Si la plusvalía generada supera el 15%, la diferencia será retenida por Hausera en concepto de búsqueda de oportunidad, gestión y comercialización del producto.

El pago a los inversores estará condicionado a la venta efectiva del activo inmobiliario. En caso de que el proyecto no genere suficiente plusvalía, los inversores podrían recibir menos del 100% de su capital invertido.

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

La inversión tendrá una duración estimada de quince (15) meses a partir del 2/2/2026, período en el cual se llevará a cabo la compra, reforma y venta del inmueble objeto del proyecto **PONTI SUL MINCIO 1**.

### **Fases de la inversión:**

- Inicio de la inversión: La asignación de los valores con tecnología DLT se realizará una vez que la CNMV haya designado a Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión.
- Ejecución del proyecto: Hasta la finalización de la emisión se desarrollarán las actividades de adquisición, reforma y comercialización del activo inmobiliario.
- Venta y liquidación: Al término del plazo, se procederá a la venta del inmueble y al reparto de los rendimientos conforme a la estructura de pago establecida.

### **2.3.6.- Devolución del capital invertido condicionada a la venta del inmueble.**

La devolución del capital invertido condicionada a la venta del inmueble de las obligaciones emitidas por HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A (Hausera) se realizará al finalizar el proyecto "PONTI SUL MINCIO 1", una vez se haya producido la venta efectiva del inmueble objeto de inversión. La devolución del capital invertido estará supeditada al resultado económico de dicha venta, siendo la rentabilidad máxima prevista para los inversores del 15% sobre el importe aportado, calculada en base a la plusvalía generada.

Si a la finalización del plazo estimado para la finalización del proyecto el inmueble no ha sido vendido, el Emisor procederá a establecer una estrategia de comercialización progresiva, mediante sucesivos periodos trimestrales de revisión, durante los cuales se podrán aplicar reducciones mínimas del cinco por ciento (5%) sobre el precio de venta inicialmente previsto, con el fin de asegurar la venta efectiva del activo y proceder así a la liquidación del capital y la rentabilidad correspondiente.

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

#### **3.1.- Introducción.**

Invertir en bienes raíces ha sido una forma popular de hacer crecer la riqueza, ya que la vivienda siempre ha sido un valor refugio. Y que es prácticamente imposible que un inmueble pierda todo su valor de un día para otro, independientemente de que los precios suban y bajen de acuerdo a diversos contextos sociales y económicos.

El mercado inmobiliario está cambiando y los compradores de bienes inmuebles están buscando nuevas formas de acceso a sus beneficios económicos, renta periódica y posible incremento valor final, de una forma más accesible y por importes más reducidos a través de Internet.

Hausera nació con el objetivo de dar acceso al mercado inmobiliario de una manera sencilla y facilitando que cualquier pequeño y gran inversor pueda invertir en inmuebles, recibiendo su beneficio sin necesidad de gestionar el inmueble, y creando un proceso seguro, rápido y eficiente.

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

El producto ofertado es la oportunidad de acceder a los beneficios económicos derivados de la gestión inmobiliaria de "PONTI SUL MINCIO 1". El plan de negocio del proyecto está centrado en la venta del inmueble tras su compra y renovación. Con la venta del inmueble, estimada a los 15 meses, se repartirán los dividendos derivados de la plusvalía y se devuelve el capital principal de la inversión.

PONTI SUL MINCIO 1 es un proyecto que estará formado por 16 viviendas ubicadas en un inmueble situado en la localidad de Ponti Sul Mincio, en Mantua (Italia), con número de referencia Comuna Ponte sul Mincio-Foglio 14 – Particella 828 – sub. 3.

La finalidad del proyecto es realizar una rehabilitación integral en el inmueble y posteriormente venderlo obteniendo una plusvalía. La superficie total del proyecto será de 1.667,75 m<sup>2</sup>.

#### **3.3.- Descripción del mercado.**

El mercado inmobiliario en Ponti sul Mincio se caracteriza por precios por encima de la media provincial debido a su atractiva ubicación cerca del Lago de Garda y su entorno natural. A finales de 2025 e inicios de 2026 los precios de venta de viviendas residenciales han marcado incrementos notables interanuales que reflejan una tendencia de revalorización del parque inmobiliario local. Según datos de mercado, los precios medios en venta han aumentado cerca de un 18-20 % en los últimos 12 meses.

Fuente: [Inmobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

<https://www.immobiliare.it/en/mercato-immobiliare/lombardia/ponti-sul-mincio>

Con este proyecto los inversores pueden acceder a una oportunidad de inversión en una zona que está experimentando un notable crecimiento económico, como es Lombardía. Esta región, si se considerara como un país en sí misma, sería la décima economía europea, y habría registrado el crecimiento económico más fuerte de la Unión Europea respecto a antes de la pandemia, con un +6,7% del PIB entre 2019 y 2023. También habría registrado el crecimiento por habitante más fuerte respecto a antes de la pandemia (equivalente a +7,1% del PIB per cápita entre 2019 y 2023), así como la reducción más significativa del desempleo frente a prepandemia, con un -28,8% de parados entre 2019 y 2023.

Fuente: *Corriere della Sera*

[https://www.corriere.it/economia/aziende/24\\_ottobre\\_27/lombardia-decima-per-pil-in-europa-dal-2019-6-7-meglio-di-spagna-francia-e-germania-e1313220-8a31-4c4e-849f-6633c8173xlk.shtml](https://www.corriere.it/economia/aziende/24_ottobre_27/lombardia-decima-per-pil-in-europa-dal-2019-6-7-meglio-di-spagna-francia-e-germania-e1313220-8a31-4c4e-849f-6633c8173xlk.shtml)

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

<b>ASPECTOS DESTACADOS DEL INMUEBLE</b>	
Tipo de inmueble	Residencial
Localización	Ponti sul Mincio (Mantua)
Superficie	1.667,75 m2
Características	16 viviendas
Necesidades	Reforma
Tipo de operación	Compra, Reforma y Venta
Duración	15 meses
Precio unidad mínima de compra	100 €
Nº Unidades a la venta	50.655

Las proyecciones financieras y de negocio del proyecto que se muestran a continuación tienen un carácter meramente informativo y se han tomado sobre una base meramente orientativa en función del desarrollo actual del negocio y las expectativas futuras del mismo.

Las previsiones son meras estimaciones, y están sujetas a las variaciones que se pudieran derivar de la situación económica, social o de otra naturaleza a lo largo de la duración del proyecto.

#### **Precio final de adquisición del inmueble**

El valor de adquisición del inmueble, incluyendo el coste de la compra del activo, el coste de mejoras, los impuestos relativos a la adquisición y a la venta, así como el resto de conceptos incluidos en la tabla de "DATOS FINANCIEROS DEL PROYECTO", representan un precio total de adquisición de 5.065.500€.

#### **Precio venta del inmueble**

El precio de venta del inmueble a los quince (15) meses será el de mercado de acuerdo al procedimiento previsto en este documento.

El precio mínimo de venta para la vivienda ya reformada es de **5.825.325€**, con un precio medio por metro cuadrado de **3.493€**.

### 3.5- Rendimientos asociados al proyecto

#### **Rentabilidad estimada por la venta del inmueble**

La estimación de beneficios brutos es de una plusvalía mínima del 15% respecto al importe a financiar, resultando un total de 759.825€.

La rentabilidad por la venta del inmueble viene determinada por la venta del mismo en un plazo de 15 meses desde el comienzo de la operación.

Para el cálculo de la Rentabilidad sobre la venta se resta el precio de venta del inmueble al importe a financiar en la operación, se divide el resultado entre el importe a financiar y se multiplica el resultado por cien.

### **Tabla resumen del proyecto**

<b>DATOS FINANCIEROS DEL PROYECTO</b>		
<b>Valor de adquisición, impuestos y costes operativos</b>	Compra de inmueble (incluye proyecto)	3.400.000€
	Impuestos	136.000 €
	Costes operativos	216.960 €
	<b>Total</b>	<b>3.752.960 €</b>
<b>Reforma</b>	Ejecución de obra	1.304.540
	Impuestos	8.000€
	<b>Total</b>	<b>1.312.540 €</b>
<b>IMPORTE A FINANCIAR</b>		<b>5.065.500 €</b>
<b>Detalle Oportunidad</b>	Plusvalía por venta (15%)	759.825 €
<b>PRECIO MÍNIMO DE VENTA</b>		<b>5.825.325€</b>

### **Honorarios de Hausera**

Los honorarios de Hausera por la gestión del proyecto se percibirán una vez realizada la venta del inmueble. Con la plusvalía obtenida por dicha venta los inversores recibirán hasta el 15% sobre el importe invertido (12% nominal anual).

Siempre que el importe obtenido lo permita, el resto de la plusvalía generada por la operación será destinado al pago de los honorarios de la empresa en concepto de gestión, correspondiéndole el porcentaje restante de la rentabilidad obtenida tras la distribución mencionada.

Los gastos ordinarios que ocasione el funcionamiento del Sindicato serán por cuenta de la sociedad Emisor, sin que en ningún caso puedan exceder del 0,2% del nominal total emitido por ejercicio.

### **Escenarios económicos**

A continuación se muestran los rendimientos estimados bajo condiciones desfavorables, neutras y favorables de mercado.

Estos escenarios están basados en meras estimaciones y no representan un indicador fiable de resultados futuros.

<b>ESCENARIOS</b>	<b>DESFAVORABLE</b>	<b>BASE</b>	<b>CONSERVADOR</b>	<b>FAVORABLE</b>
<b>Precio de venta (m2)</b>	3.100 €	3.493 €	3.800 €	4.155 €
<b>Precio de venta (€)</b>	5.170.025 €	5.825.325 €	6.337.450 €	6.929.192 €
<b>Rendimientos por venta (€)</b>	104.525€	759.825€	1.271.950€	1.863.692€
<b>Rendimientos por venta (%)</b>	2,06%	15,00%	25,11%	36,79%
<b>Honorarios Hausera</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>10,11%</b>	<b>21,79%</b>
<b>Rentabilidad para el inversor</b>	<b>2,06%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>

\* El precio de venta del m2 del escenario favorable es el indicado en el informe de valoración del inmueble.

\*\* Los honorarios de Hausera corresponderán a la plusvalía que supere el 15% de rentabilidad.

## **Simulación de rendimientos generados**

Esta tabla indica el rendimiento generado por la venta del inmueble tras 15 meses, equivalente a un 15% sobre la inversión realizada.

<b>INVERSIÓN</b>	<b>RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN</b>	<b>RENDIMIENTO ANUAL SOBRE INVERSIÓN</b>
1.000€	15%	150 €
5.000 €	15%	750 €
10.000 €	15%	1.500 €
50.000 €	15%	7.500 €
5.065.500 €	15%	759.825 €

## **Necesidades de financiación de PONTI SUL MINCIO 1**

Los fondos captados a través de la emisión de obligaciones con tecnología DLT serán destinados a la adquisición del inmueble, incluyendo impuestos y costos administrativos, así como a la ejecución de su reforma con el objetivo de maximizar su revalorización antes de la venta. Además, cubrirán los gastos operativos y administrativos asociados a la transacción, así como la comercialización del activo para asegurar su correcta colocación en el mercado.

Una vez completadas las operaciones administrativas y la liquidación de impuestos, Hausera procederá a la compra del inmueble y a su reforma, con la finalidad de incrementar su valor y facilitar su venta con una revalorización mínima esperada del 15%. El éxito del proyecto dependerá de la correcta ejecución de las mejoras y de la evolución del mercado inmobiliario, factores que influirán en la rentabilidad final para los inversores.

En caso de que la emisión no alcance el importe total previsto de 5.065.500 € dentro del periodo estipulado, Hausera devolverá íntegramente los fondos aportados por cada inversor, sin aplicar penalizaciones ni retenciones. Asimismo, el equipo gestor se reserva el derecho de priorizar o redistribuir los recursos entre las distintas fases del proyecto en función de las condiciones de mercado, cambios normativos o factores estratégicos que puedan afectar la rentabilidad esperada.

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

Los inversores podrán identificarse en la Web <https://www.hausera.io> donde tendrán información de las inversiones realizadas, rentabilidad, así como información relevante que también podrá ser compartida por otros canales de comunicación como RRSS.

## **5.- COMERCIALIZACIÓN DE LOS VALORES EMITIDOS CON TECNOLOGÍA DLT.**

### **5.1.- Procedimiento de comercialización**

La emisión y comercialización de los instrumentos financieros con tecnología DLT se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, garantizando el cumplimiento del marco regulatorio aplicable a este tipo de instrumentos financieros.

Los valores serán emitidos y registrados en la infraestructura tecnológica de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A, lo que permitirá su trazabilidad y gestión de forma segura y eficiente. La comercialización se realizará a través de una plataforma digital que facilitará la suscripción por parte

de los inversores, asegurando la transparencia en el proceso y el cumplimiento de los requisitos de KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Prevención de Blanqueo de Capitales).

El acceso a la emisión estará limitado a inversores que cumplan con los criterios de idoneidad establecidos, garantizando que cada participante comprende los riesgos asociados y las condiciones del instrumento financiero.

## **5.2.- Identificación de la ERIR y sus funciones**

### **5.2.1.- Identificación de la ERIR:**

Actuará como ERIR, la sociedad Ursus-3 Capital, AV, S.A. (en adelante "la ERIR."), con C.I.F. A-86796182 y domicilio en Pozuelo de Alarcón (Madrid), Parque Empresarial La Finca, Paseo del Club Deportivo, 1, edificio 13 planta baja local derecha 3, 28223, entidad financiera debidamente inscrita con el número 251 en el Registro de Agencias de Valores de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y que está autorizada para prestar la actividad prevista en la letra a) del artículo 126 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión ("LMVSI").

### **5.2.2.- 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 diferentes 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.

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

### **5.3.1.- Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión:**

**DENOMINACIÓN SOCIAL:** JOSÉ MARÍA MANZANARES EAFN

**Nº REGISTRO EN CNMV:** 21

### **5.3.2.- Funciones de la ESI**

La ESI llevará a cabo las siguientes funciones con respecto al proceso de venta de los valores con tecnología DLT:

- a) Validación del Proyecto

La ESI ha llevado a cabo una validación del proyecto empresarial que va a ser financiado a través de la emisión de los valores con tecnología DLT 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 valores con tecnología DLT. 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 DLT;
- 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 la mercantil 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.

#### **5.4.- Sindicato de Obligacionistas y Representación Colectiva**

En virtud de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, los obligacionistas de la presente emisión quedarán automáticamente integrados en un Sindicato de Obligacionistas, cuya finalidad es representar y defender sus intereses comunes frente al Emisor. La estructura y funcionamiento de este sindicato se registrará por la normativa vigente y por el Reglamento del Sindicato de Obligacionistas, que se adjunta como Anexo 1 al presente documento.

El gobierno del sindicato recaerá en la Asamblea General de Obligacionistas, órgano supremo de decisión que actuará en representación de los inversores, y en el Comisario del Sindicato, quien asumirá la representación colectiva de los obligacionistas, facilitando la interlocución con el Emisor y ejerciendo las funciones de intermediación y defensa de sus intereses.

Para la presente emisión, ha sido designado como Comisario del Sindicato D. Fernando M<sup>a</sup> Ramos Suárez, quien comparecerá en la escritura de emisión y firmará en nombre del Sindicato. La Asamblea General de Obligacionistas podrá, en su caso, modificar esta designación de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del sindicato.

El Reglamento del Sindicato de Obligacionistas detalla los derechos y obligaciones de los obligacionistas, así como los mecanismos de actuación, toma de decisiones y representación, y se encuentra disponible en el Anexo 1 del presente documento.

#### **5.5.- Dirección y Gestión del Proyecto**

Tanto la captación y gestión de los fondos se llevará a cabo a través del Emisor.

## **5.6.- Comercialización y colocación de los instrumentos financieros con tecnología DLT a inversores**

El Emisor llevará a cabo la comercialización de los valores con tecnología DLT entre inversores a través de la plataforma [www.hausera.io](http://www.hausera.io)

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 dichos instrumentos financieros con tecnología DLT en la presente Emisión. Con respecto a los inversores que tengan la condición de minoristas, HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A será responsable de determinar si invertir en el presente proyecto le resulta conveniente.

Igualmente, será necesario por parte de los potenciales inversores completar el proceso de identificación formal habilitado en la plataforma [www.hausera.io/onboard](http://www.hausera.io/onboard) para validar la información recibida por los potenciales inversores en materia de identificación formal y prevención del blanqueo de capitales (PBC-FT), pudiendo subcontratar los servicios de terceros para el proceso KYC.

Estos inversores iniciales serán incluidos en una "Whitelist" o listado aprobado de inversores tras haber superado los procesos de KYC y PBC definidos anteriormente. Esta Whitelist será confeccionada en el momento en el que los posibles inversores superen con éxito los procesos de KYC y PBC del Emisor.

En relación con la categorización de los posibles inversores, su identificación y la información relativa a (PBC-FT), HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A será responsable del tratamiento de dichos datos personales, que se ajustarán a las políticas de privacidad estipuladas por el propio Emisor.

## **5.7.- Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión**

La oferta de los instrumentos financieros con tecnología DLT se dirigirá, tanto a inversores cualificados, entendiéndose 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, HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A 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 valores con tecnología DLT.

## **5.8.- Suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT**

El compromiso de suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT se llevará a cabo durante el periodo de suscripción, definido la cláusula 5.9 del presente documento, en la plataforma [www.hausera.io](http://www.hausera.io)

Los inversores pueden optar por suscribir un Acuerdo de Reserva de Suscripción, mediante el cual adelantan fondos en concepto de reserva de suscripción de valores.

Dichos fondos podrán ser gestionados por el Emisor para avanzar en el desarrollo del proyecto mientras se completa el proceso de formalización de la emisión , y se convertirán automáticamente en valores con tecnología DLT una vez la emisión sea formalmente inscrita.

## **5.9.- Período de Suscripción**

El plazo para rellenar y aceptar el Acuerdo de Suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT (en adelante, el "**Período de Suscripción**") comenzará el primer día hábil posterior al registro de URSUS 3 CAPITAL AV como ERIR de la emisión en CNMV y finalizará el 31/12/2026. No obstante, el Emisor podrá suspender, cancelar o terminar anticipadamente el Periodo de Suscripción bajo su propio criterio.

## **5.10.- Divisas aceptadas**

La divisa en la que se realiza la presente emisión es el EURO.

## **5.11.- Precio de los instrumentos financieros con tecnología DLT**

El precio de suscripción será 100 Euros por cada unidad del valor con tecnología DLT, no existiendo descuentos en la emisión.

## **5.12.- Distribución de los instrumentos financieros con tecnología DLT**

Los instrumentos financieros con tecnología DLT serán distribuidos a las carteras digitales de los inversores (en adelante, la **“Wallet de Inversor”**), en el momento de la confirmación de la operación. Esta Wallet será una dirección en la blockchain asociada al inversor.

Los potenciales inversores deberán, en cualquier caso, haber completado el documento de Información sobre el Inversor con el fin de categorizarlos como un inversor profesional o no profesional y, en caso contrario, evaluar su aptitud para participar en la emisión.

## **6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON TECNOLOGÍA DLT**

Los instrumentos financieros con tecnología DLT únicamente podrán ser transmitidos 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 (en adelante, el **Comprador Autorizado**”).

## **7.- FISCALIDAD**

### **7.1.- 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 28%.

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 potenciales inversores que tengan la intención de suscribir los valores con tecnología DLT emitidos deberán leer detenidamente, y en su totalidad, los siguientes factores de riesgo asociados a la Emisión con el objetivo que, con el resto de la información contenida en el presente documento de oferta de emisión, pueda tomar una decisión fundada sobre si quiere ser parte de la Emisión.

La información proporcionada a los posibles 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 potencial inversor para que sea idóneo para ser parte de la Emisión.

En los sucesivos apartados, se exponen a los potenciales inversores los riesgos asociados a su participación en la Emisión, teniendo en cuenta a los aspectos financieros, jurídicos y tecnológicos inherentes al modelo de negocio propuesto por el Emisor, así como la operativa de la tecnología DLT de los valores emitidos.

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 emisión. Sin perjuicio de las medidas de mitigación de riesgos, es posible la materialización de cualquier de los riesgos que se detallan a continuación, pueda provocar efectos adversos para los potenciales 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.

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

La información contenida en el presente documento informativo relacionada con las previsiones financieras y de evolución económica han sido proyectadas en base a la información actual. Los planteamientos económicos realizados por el Emisión se basan en la experiencia y el análisis realizado, que llevan a 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.- Riesgo asociado al mercado inmobiliario**

Existe el riesgo de que el inmueble no se pueda vender al precio marcado en la fecha determinada, según fluctuaciones de mercado. En cualquier caso se distribuirán los dividendos correspondientes según la plusvalía efectiva según el precio de venta real. O en caso de que el precio de mercado sea inferior al precio mínimo de venta establecido para este proyecto, la empresa se reservará el derecho de alargar el periodo del préstamo siempre con la finalidad de ofrecer una mejor solución a los inversores.

### **8.3.- Riesgo de ejecución y costos imprevistos**

El desarrollo del proyecto inmobiliario está sujeto a una serie de factores operativos y financieros que pueden generar retrasos o sobrecostos no previstos en el presupuesto inicial. La reforma del inmueble puede enfrentar contratiempos debido a:

- Incremento en los costos de materiales y mano de obra: Factores externos como la inflación, la escasez de materiales, huelgas o interrupciones en la cadena de suministro pueden encarecer significativamente la ejecución de la reforma, afectando la rentabilidad proyectada.
- Retrasos en la obtención de licencias y permisos: La ejecución del proyecto está sujeta a la concesión de permisos administrativos y licencias urbanísticas. Cualquier demora en la

tramitación por parte de las autoridades locales puede afectar el calendario previsto de reforma y venta del activo.

- Hallazgos estructurales o problemas técnicos en la reforma: Durante la ejecución de la obra pueden detectarse deficiencias estructurales, vicios ocultos u otros problemas técnicos que requieran intervenciones adicionales y, por ende, un incremento en el coste de ejecución.
- Condiciones climáticas adversas: Factores climáticos extremos, como lluvias intensas, temperaturas extremas o fenómenos meteorológicos inesperados, pueden ralentizar las obras y extender los plazos de finalización del proyecto.
- Riesgo de conflictos con proveedores o contratistas: La falta de cumplimiento de plazos por parte de contratistas y proveedores puede generar retrasos en la ejecución del proyecto y ocasionar sobrecostos derivados de penalizaciones o necesidad de contratar nuevos proveedores en condiciones menos favorables.
- Desviaciones presupuestarias: Aunque se realiza un análisis detallado de los costos previstos, es posible que algunos rubros no contemplados inicialmente incrementen el presupuesto total, reduciendo el margen de rentabilidad esperada y afectando la distribución de rendimientos a los inversores.

Dado que la viabilidad económica del proyecto depende de la correcta ejecución de la reforma y posterior venta del activo, cualquier desfase en los costos o retraso en la ejecución puede impactar negativamente los rendimientos esperados y, en casos extremos, afectar la capacidad del Emisor para devolver la totalidad del capital invertido.

#### **8.4.- Riesgo en los rendimientos**

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

#### **8.5.- Riesgo de Ilíquidez de los Valores con Tecnología DLT**

Los valores con tecnología DLT emitidos en esta operación pueden no tener un mercado secundario líquido que permita su venta inmediata. En caso de que un inversor desee deshacerse de sus valores antes del vencimiento del proyecto, podría no encontrar compradores o verse obligado a vender a un precio inferior al esperado.

#### **8.6.- Riesgo de robo**

La plataforma de software usada en el proyecto puede estar expuesta a ataques informáticos o hackeos por parte de terceros, ya sea mediante ataques de malware, ataques de denegación de servicio, ataques de consenso, ataques Sybil, smurfing y spoofing. Cualquiera de estos ataques podría resultar en el robo o la pérdida de capital invertido y pudiendo conllevar a su vez la no consecución de los objetivos planteados por el emisor en el presente documento.

#### **8.7.- Riesgo de Insolvencia del Emisor**

Si el Emisor enfrentara problemas financieros o entrara en un proceso de insolvencia, la capacidad de devolver el capital invertido y distribuir los rendimientos podría verse gravemente afectada. En este caso, los inversores podrían perder parcial o totalmente su inversión.

#### **8.8.- Riesgo de Impacto Macroeconómico y Geopolítico**

Factores externos como catástrofes naturales, crisis sanitarias o pandemia, como crisis económicas, conflictos internacionales, inflación, subidas de tipos de interés o políticas gubernamentales pueden afectar la demanda del mercado inmobiliario, la capacidad de venta del activo y, por tanto, la rentabilidad del proyecto y los tiempos de retorno para los inversores.

# ANEXO I

## **REGLAMENTO DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS EMISIÓN DE OBLIGACIONES PONTI SUL MINCIO 1 - VENCIMIENTO 15 MESES**

### **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 HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV, S.A. -con el nombre comercial HAUSERA- (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 registrará 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 PONTI SUL MINCIO 1 - VENCIMIENTO 15 MESES]"** (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 Casas del Retiro, 25 - Los Dolores - 30310 - Cartagena (Murcia).

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

#### **Artículo 5: Duración**

El Sindicato de Obligacionistas estará en vigor hasta que se haya procedido al rescate o la amortización de todas las Obligaciones Simples y se haya satisfecho a los Obligacionistas cuantos

derechos de entrega de capital y pago de intereses o cualquier otro concepto les corresponda.

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

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

El gobierno del Sindicato de Obligacionistas corresponderá:

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

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

La Asamblea General, debidamente convocada y constituida, es el órgano de expresión de la voluntad de los Obligacionistas, con sujeción al presente Reglamento, y sus acuerdos vinculan a todos los Obligacionistas en la forma establecida por las leyes, incluso a los no asistentes y a los disidentes.

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

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

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

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

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

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

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

En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre de la sociedad Emisora y la denominación del Sindicato de Obligacionistas, el lugar o, en su caso, la forma y la fecha de reunión, los asuntos que hayan de tratarse y la forma de acreditar la titularidad de las Obligaciones para tener derecho de asistencia a la Asamblea General.

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo Obligacionista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea General podrá hacerse representar por medio de otra persona, sea Obligacionista o no.

Además, todo Obligacionistas con derecho de asistencia podrá hacerse representar por el Comisario, aunque en ningún caso podrá hacerse representar por los consejeros o administradores de la sociedad Emisora, aunque sean Obligacionistas.

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

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

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría absoluta de los votos emitidos, sin necesidad de quorum 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 la sociedad Emisora o cualquier entidad de grupo de la sociedad Emisora, entendiéndose por grupo lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, y mientras que la sociedad Emisora o cualquier entidad de su grupo ostente la titularidad o esté en posesión de dichas Obligaciones Simples, quedarán en suspenso los derechos de voto inherentes a las mismas, y estas no se tendrán en cuenta a los efectos del cálculo del quórum necesario para la Asamblea General ni para las mayorías requeridas en cada caso.

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

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

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

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

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

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para:

- (i) la mejor defensa de los legítimos intereses de los obligacionistas frente a la sociedad Emisora.
- (ii) Destituir o nombrar Comisario.  
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 éstas.
- (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 D. Fernando M<sup>a</sup> Ramos Suárez (Socio Director de Data Bitlaw & Compliance, S.L.) como Comisario, sin perjuicio de que la Asamblea General pueda destituir al Comisario designado y nombrar a otra persona si lo considera oportuno. La retribución del Comisario será fijada por la sociedad Emisora.

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

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

#### **Artículo 24: Facultades**

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

- 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 Madrid.