

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:

188 / 2026

FECHA AUTORIZACIÓN / DATE OF CERTIFICATION:

20/01/2026

NOTARIO / NOTARY:

Cristina Requena Torrecillas

DIRECCIÓN / ADDRESS:

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

EMAIL NOTARÍA / NOTARY EMAIL:

crequena@notariado.org

CSV / SVC

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

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

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN / SECURE VERIFICATION CODE:

JUSCGNAVAVKRKRKUCUKEAUAVKEIV5Y



En Barcelona, 20 enero 2026



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

NÚMERO: **CIENTO OCHENTA Y OCHO**.-----

== ESCRITURA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES ==

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

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

===== COMPARECENCIA =====

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

DON SALVADOR TORIBIO RAMOS RAMOS, mayor de
edad, nacido el día 23 de agosto de 1986, técnico en
telecomunicaciones, soltero, vecino de Güimar, con domicilio en
calle Los Sabanderos, portal 2, 2º-A, C.P. 38500, **provisto de su**
D.N.I./N.I.F. 78.574.267-B.-----

Y DON GIANLUCA PAGUNI, mayor de edad, nacido el día 11
de diciembre de 1982, de nacionalidad italiana, empresario, casado,
vecino de Candelaria, con domicilio en avenida Marítima, número 33,
puerta 115-A, C.P. 38530, **provisto de su Carta de Identidad**
italiana, en vigor, número AX0195971, con N.I.E. Y4882330L. -----

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, de los que no consta en la sede electrónica notarial ninguna alerta policial de que se haya denunciado su extravío, sustracción o manipulación, y del que resulta la coincidencia de la foto con las personas comparecientes y les juzgo con capacidad suficiente para el presente otorgamiento. ----

===== INTERVENCIÓN =====

1.- El Sr. **SALVADOR TORIBIO RAMOS RAMOS** y el Sr. **GIANLUCA PAGUNI**, en nombre y representación, como **administradores mancomunados**, de la siguiente sociedad: -----

Denominación: "7 ISLAS TOK, SAU".-----

Constitución: En virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Isidoro Víctor González Barrios, en fecha 31 de octubre de 2025, con el número 3.311 de protocolo.-----

Domicilio: c/ Bethencourt y Molina, 1, Centro Comercial Nuestra Señora de África, Local 57, Santa Cruz de Tenerife (38003).

Inscripción: Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en el TOMO/IRUS 1000462630557, folio 0, hoja TF-76.147. -----

Objeto Social: El objeto social resulta de la nota simple



telemática del Registro Mercantil que se incorporal. Manifiesta el representante que no han variado los datos de identificación ni el objeto de su representada.-----

Titular del CIF número A24775942. -----

Facultades: Actúan en su condición de **administradores mancomunados**, cargo que resulta de la propia escritura pública fundacional previamente reseñada, cuya copia auténtica electrónica me ha sido remitida, y que causó la inscripción 1ª en la hoja registral de la sociedad. -----

Especialmente facultados en virtud de los acuerdos adoptados por el accionista único de la sociedad, de fecha 20 de enero de 2026, tal y como resulta de la certificación incorporada a la presente, debidamente expedida por los administradores mancomunados, los propios comparecientes, cuyas firmas electrónicas he validado de forma telemática y considero legítimas.--

Declaran 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 “7 ISLAS TOK, SAU”, es el siguiente:----

“1.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. -----

2.- Administración de bienes muebles o inmuebles propios o de terceras personas, aceptar, desempeñar y ejecutar comisiones, representaciones y encargos de confianza y cuantos actos impliquen gestión a nombre e intereses de terceros. -----

3.- La promoción, ordenación, urbanización y parcelación de terrenos propios o ajenos mediante la realización de actuaciones



urbanísticas, así como las obras, construcciones, instalaciones, servicios o cualquier otra actividad inmobiliaria. -----

4.- La compra, venta, explotación, arrendamiento, adquisición o enajenación por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas, así como hoteles, edificios, chalets, bungalows, apartamentos, locales y además obras que ejecute la compañía o adquiriera. -----

5.- La explotación comercial de restaurantes, cafeterías, bares, tascas, pubs, Objeto social: www.registradores.org Pág. 1
Código Seguro de Verificación (CSV):
09999908E2BBCDA22EBBEAC3 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>
salones recreativos y de juegos, discotecas, panaderías, dulcerías o
confiterías, establecimientos de alimentación y vinotecas, librerías y
papelerías, floristerías, tienda de venta de artículos de regalo,
zapatería, y artículos de piel o plástico, joyería, bisutería, perfumería
y similares, comprendiendo la importación, exportación,
representación, consignación, elaboración, almacenamiento,
transporte, comercio y compraventa al mayor o al detalle de toda

clase de mercaderías y bienes de uso y Consumo. -----

6.- El transporte por carretera de cualquiera clase de productos, artículos, materias de sus formas brutas o elaboradas o transformadas, tanto por cuenta propia como por la de terceros. -----

7.- Organización de convenciones, bodas, bautizos y ferias de muestras.-----

Quedan fuera del ámbito del objeto social las actividades reguladas por disposiciones especiales cuyos requisitos no cumpla la sociedad. -----

Si la Ley exige para el ejercicio de las actividades algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.-----

Si alguna, algunas o todas de las actividades comprendidas en el objeto social, fueran constitutivas de una actividad profesional, para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, titulación profesional e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional, se entenderá que respecto de dichas actividades la Sociedad tiene carácter de medios o de intermediación, quedando por tanto excluidas tales actividades del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales. -----

Las actividades integrantes del objeto social de la compañía podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al suyo.” -----



II.- Que el capital social de la Sociedad en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife 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 20 de enero de 2026, 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 20 de enero de 2026, cuyas firmas he validado de forma telemática, 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 “7 ISLAS TOK, SAU” con nombre comercial “7 ISLAS”**, 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 legítima 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 20 de enero de 2026 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 **QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS (594.000,00 €)** (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 20 de enero de 2026 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 “7 ISLAS TOK, 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: obligaciones emitidas mediante tecnología DLT y con denominación TKNXC (Token A) y TKNXP (Token B)-----

(b) Importe nominal y efectivo de la Emisión: -----
QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS
(594.000,00 €)-----

Token A: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL EUROS
(429.000,00 €). -----

Token B: CIENTO SESENTA Y CINCO MIL EUROS
(165.000,00 €). -----

(c) Divisa de la Emisión: Euro.-----

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

(e) Número de valores: un máximo de 1.716 del Token A y 300 del Token B. -----

(f) Nominal del valor: El Token A tendrá un valor nominal de 250€ y el Token B tendrá un valor nominal de 550€. -----

(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 duración de la inversión variará en función de la clase de Obligación suscrita puesta a disposición por el Emisor y, por tanto, del Token adquirido por el inversor: -----

•Token A: La inversión tendrá una duración de quince (15) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión. No obstante, en caso de que los inversores hayan percibido, con anterioridad a dicha fecha, en forma de intereses variables, la rentabilidad máxima prevista en el presente Documento, equivalente a un retorno de trescientos por ciento (300 %) sobre el importe inicialmente invertido, el Emisor podrá amortizar anticipadamente las Obligaciones



correspondientes al Token A. -----

•Token B: La inversión tendrá una duración de veinte (20) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión. -----

(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 de la siguiente forma: -----

•Token A: Los rendimientos correspondientes al Token A se devengarán mensualmente y se calcularán en función de los ingresos netos obtenidos por el Emisor a través de la Actividad. Por ello, el inversor titular de Tokens A tendrá derecho a percibir una

rentabilidad mensual estimada del cuatro por ciento (4%). Dichos rendimientos se abonarán hasta que el inversor haya percibido un retorno total equivalente al trescientos por ciento (300 %) del importe inicialmente invertido, momento a partir del cual el Emisor procederá a la devolución íntegra del principal. Con la devolución total del principal y el pago de los rendimientos variables, la Obligación se considerará íntegramente amortizada y los Tokens A suscritos quedarán extinguidos. -----

•Token B: Los rendimientos variables correspondientes al Token B se devengarán igualmente de forma mensual y se determinarán sobre la misma base de ingresos netos derivados de la Actividad. El inversor titular de Tokens B tendrá derecho a percibir una rentabilidad mensual estimada del dos por ciento (2 %) durante los primeros seis (6) años desde el inicio de la Actividad, y del cinco por ciento (5 %) mensual estimado a partir del séptimo año, sin límite máximo de rentabilidad. -----

(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 el día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión hasta el



1 de mayo de 2026.-----

(p) Tramitación de la suscripción: Directamente a través de la plataforma alojada en el sitio web <https://tokenix.eu/> , de titularidad y gestión correspondiente a la sociedad matriz del grupo, TOKENIX, S.L. (en adelante, la "Plataforma").-----

(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: Se fija un importe mínimo de 412.500€.-----

(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 cuya firma he validado de forma telemática.-----

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=====

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

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

Y, para que así conste, la suscribo con mi firma electrónica cualificada.-----

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: 594.000,00 euros, 0,00 euros.
Nº Aranceles aplicados y derechos según cuantía.

DILIGENCIAS DE INCORPORACIÓN, COTEJO Y
DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 188/26 -----

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.- El depósito, con firma electrónica cualificada, de esta
matriz en la sede electrónica del Consejo General Notariado, que me
devuelve el hash 368DAFA0840595836B80F0EB19826A9F
correspondiente a la matriz y el hash
1A9709F7C4EAD07DFC4F43241F64E309 correspondiente a los
unidos. -----

Con lo cual doy por concluidas estas diligencias de cuyo
contenido, 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 veinte de enero de dos mil veintiséis,
expido Copia Autorizada Electrónica para su remisión al



Registro Mercantil correspondiente, a los efectos de practicar el **asiento de presentación**. En Barcelona a veinte de enero de dos mil veintiséis. **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 veinte de enero de dos mil veintiséis, **he recibido la Notificación Fehaciente del Registrador del Mercantil por vía telemática**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de conformidad con la cual se ha practicado el **asiento número 449 del diario 2026**. **DOY FE. Signado CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado.- Sello de la Notaría.**-----

DILIGENCIA.- (Referida a la escritura número **CIENTO OCHENTA Y OCHO**, de fecha veinte de enero de dos mil veintiséis, de mi protocolo corriente).-----

En Barcelona a tres de febrero de dos mil veintiséis.-----

La pongo yo, la Notaria, para hacer constar que en el día de hoy me es entregado documento acreditativo de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados, la cual se incorpora a la presente a los efectos oportunos.-----

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

DILIGENCIA DE INSCRIPCIÓN TELEMÁTICA.- La extendiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiséis, que **se ha recibido del Registro Mercantil correspondiente, comunicación telemática de la que resulta que la presente escritura ha ocasionado la inscripción 3 con hoja TF 76147, en el tomo 1000462630557, folio electrónico**, dicha comunicación incorporo a la presente. Y para que así conste extendiendo la presente diligencia a continuación de la escritura que la motiva. **DOY FE.** -----

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

=====DOCUMENTACIÓN PROTOCOLIZADA=====



Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

Registro Mercantil de SANTA CRUZ DE TENERIFE

Expedida el día: 19/01/2026 a las 12:52 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:
Nº Solicitud: **T98QC18N**

Índice de epígrafes solicitados :

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

Datos generales

Índice

Denominación: 7 ISLAS TOK SA

Inicio de operaciones: 31/10/2025

Domicilio social: C/ BETHENCOURT Y MOLINA, 1, CENTRO COMERCIAL NUESTRA SEÑORA DE ÁFRICA, LOCAL 57 SANTA CRUZ DE TENERIFE 38003 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Duración: Indefinida

N.I.F.: A24775942 EUID: ES38013.000543011

Datos registrales: Hoja TF-76147 Tomo 0 Folio 0 IRUS: 1000462630557

Objeto social: 1.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Administración de bienes muebles o inmuebles propios o de terceras personas, aceptar, desempeñar y ejecutar comisiones, representaciones y encargos de confianza y cuantos actos impliquen gestión a nombre e intereses de terceros. 3.- La promoción, ordenación, urbanización y parcelación de terrenos propios o ajenos mediante la realización de actuaciones urbanísticas, así como las obras, construcciones, instalaciones, servicios o cualquier otra actividad inmobiliaria. 4.- La compra, venta, explotación, arrendamiento, adquisición o enajenación por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas, así como hoteles, edificios, chalets, bungalows, apartamentos, locales y además obras que ejecute la compañía o adquiera. 5.- La explotación comercial de restaurantes, cafeterías, bares, tascas, pubs,

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E2BBCDA22EBBEAC3

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>



salones recreativos y de juegos, discotecas, panaderías, dulcerías o confiterías, establecimientos de alimentación y vinotecas, librerías y papelerías, floristerías, tienda de venta de artículos de regalo, zapatería, y artículos de piel o plástico, joyería, bisutería, perfumería y similares, comprendiendo la importación, exportación, representación, consignación, elaboración, almacenamiento, transporte, comercio y compraventa al mayor o al detalle de toda clase de mercaderías y bienes de uso y Consumo. - El transporte por carretera de cualquiera clase de productos, artículos, materias de sus formas brutas o elaboradas o transformadas, tanto por cuenta propia como por la de terceros. 7.- Organización de convenciones, bodas, bautizos y ferias de muestras. quedan fuera del ámbito del objeto social las actividades reguladas por disposiciones especiales cuyos requisitos no cumpla la sociedad. Si la Ley exige para el ejercicio de las actividades algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida. Si alguna, algunas o todas de las actividades comprendidas en el objeto social, fueran constitutivas de una actividad profesional, para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, titulación profesional e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional, se entenderá que respecto de dichas actividades la Sociedad tiene carácter de medios o de intermediación, quedando por tanto excluidas tales actividades del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales. Las actividades integrantes del objeto social de la compañía podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al suyo.

C.N.A.E.: 68.20 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
Estructura del órgano: Administradores mancomunados
Unipersonalidad: La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único TOKENIX GLOBAL SA, con N.I.F. A22872261
Último depósito contable: No disponible

Asientos de presentación vigentes

Índice

Diario de documentos: **Datos actualizados el 19/01/2026, a las 10:34 horas**
Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E2BBCDA22EBBEAC3

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-sv-web/csv>





Diario de cuentas: **Datos actualizados el 19/01/2026, a las 09:00 horas**
Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros: **Datos actualizados el 19/01/2026, a las 09:00 horas**
Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de auditores y expertos: **Datos actualizados el 31/12/2025, a las 09:00 horas**
Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Situaciones especiales

Índice

No existen situaciones especiales

Administradores y cargos sociales

Índice

Nombre: SALVADOR TORIBIO RAMOS RAMOS
DNI: 78574267B
Cargo: Administrador Mancomunado
Fecha de nombramiento: 31/10/2025
Duración: 31/10/2031
Inscripción: 1
Fecha de inscripción: 04/12/2025
Fecha de la escritura: 31/10/2025
Notario/Certificante: GONZÁLEZ BARRIOS, ISIDORO
Residencia: SANTA CRUZ DE TENERIFE
Número de protocolo: 2025/3211

Nombre: GIANLUCA PAGUNLI
DNI: Y4882330L

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E2BBCDA22EBBEAC3

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>



Cargo: Administrador Mancomunado
 Fecha de nombramiento: 31/10/2025
 Duración: 31/10/2031
 Inscripción: 1
 Fecha de inscripción: 04/12/2025
 Fecha de la escritura: 31/10/2025
 Notario/Certificante: GONZÁLEZ BARRIOS, ISIDORO
 Residencia: SANTA CRUZ DE TENERIFE
 Número de protocolo: 2025/3211

Nombre: TOKENIX GLOBAL SA
 DNI: A22872261
 Cargo: Socio Único
 Fecha de nombramiento: 31/10/2025
 Inscripción: 1
 Fecha de inscripción: 04/12/2025
 Fecha de la escritura: 31/10/2025
 Notario/Certificante: GONZÁLEZ BARRIOS, ISIDORO
 Residencia: SANTA CRUZ DE TENERIFE - SANTA CRUZ DE TENERIFE
 Número de protocolo: 2025/3211

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

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E2BBCDA22EBBEAC3

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>





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.

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

Código Seguro de Verificación (CSV): 09999908E2BBCDA22EBBEAC3

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>



El Sr. SALVADOR TORIBIO RAMOS RAMOS y el Sr. Gianluca PAGUNI, en calidad de administradores mancomunados de la sociedad, "7 ISLAS TOK, S.A.U."

CERTIFICA:

Que según consta en el Acta de decisiones adoptadas por el Accionista Único con fecha 20 de enero de 2026, éste, la mercantil "TOKENIX GLOBAL, S.A.U." (con N.I.F.A22872261, domiciliada en Santa Cruz de Tenerife, calle de Bethencourt y Molina, número 1, centro comercial Nuestra Señora de África, local 57, C.P. 38003) 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 QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS (594.000,00 €), 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 TKNXC (Token A) y TKNXP (Token B)

(b) Importe nominal y efectivo de la Emisión:

QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS (594.000,00 €)

Token A: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL EUROS (429.000,00 €).

Token B: CIENTO SESENTA Y CINCO MIL EUROS (165.000,00 €).

(c) Divisa de la Emisión: Euro.

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

(e) Número de valores: un máximo de 1.716 del Token A y 300 del Token B.

(f) Nominal del valor: El Token A tendrá un valor nominal de 250€ y el Token B tendrá un valor nominal de 550€.

(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 duración de la inversión variará en función de la clase de Obligación suscrita puesta a disposición por el Emisor y, por tanto, del Token adquirido por el inversor:

- Token A: La inversión tendrá una duración de quince (15) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión. No obstante, en caso de que los inversores hayan percibido, con anterioridad a dicha fecha, en forma de intereses variables, la rentabilidad máxima prevista en el presente Documento, equivalente a un retorno de trescientos por ciento (300 %) sobre el importe inicialmente invertido, el Emisor podrá amortizar anticipadamente las Obligaciones correspondientes al Token A.



- Token B: La inversión tendrá una duración de veinte (20) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión.

(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 de la siguiente forma:

- Token A: Los rendimientos correspondientes al Token A se devengarán mensualmente y se calcularán en función de los ingresos netos obtenidos por el Emisor a través de la Actividad. Por ello, el inversor titular de Tokens A tendrá derecho a percibir una rentabilidad mensual estimada del cuatro por ciento (4%). Dichos rendimientos se abonarán hasta que el inversor haya percibido un retorno total equivalente al trescientos por ciento (300 %) del importe inicialmente invertido, momento a partir del cual el Emisor procederá a la devolución íntegra del principal. Con la devolución total del principal y el pago de los rendimientos variables, la Obligación se considerará íntegramente amortizada y los Tokens A suscritos quedarán extinguidos.

- Token B: Los rendimientos variables correspondientes al Token B se devengarán igualmente de forma mensual y se determinarán sobre la misma base de ingresos netos derivados de la Actividad. El inversor titular de Tokens B tendrá derecho a percibir una rentabilidad mensual estimada del dos por ciento (2 %) durante los primeros seis (6) años desde el inicio de la Actividad, y del cinco por ciento (5 %) mensual estimado a partir del séptimo año, sin límite máximo de rentabilidad.

(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 el día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión hasta el 1 de mayo de 2026.

(p) Tramitación de la suscripción: Directamente a través de la plataforma alojada en el sitio web <https://tokenix.eu/>, de titularidad y gestión correspondiente a la sociedad matriz del grupo, TOKENIX, S.L. (en adelante, la "Plataforma").

(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: Se fija un importe mínimo de 412.500€.

(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 7 ISLAS TOK, 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 7 ISLAS TOK, 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 los dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.

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 20 de enero de 2026

LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

78574267B
SALVADOR
TORIBIO RAMOS
(R: A24775942)

Firmado digitalmente
por 78574267B
SALVADOR TORIBIO
RAMOS (R: A24775942)
Fecha: 2026.01.20
09:18:35 Z

Y4882330L
GIANLUCA
PAGUNI (R:
A24775942)

Firmado
digitalmente por
Y4882330L
GIANLUCA PAGUNI
(R: A24775942)
Fecha: 2026.01.20
08:52:48 Z



DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES TOKENIZADAS POR PARTE
DE 7 ISLAS TOK, S.A., CON NOMRE COMERCIAL "7 ISLAS"

Denominación del Token A:	TKNXC
Denominación del Token B:	TKNXP
Dirección del Smart Contract del Token A:	0x293Ca2A52CA1Ab3DFe8bAc1375Fc8aa004C7A7e3
Dirección del Smart Contract del Token B:	0xED16595032613560c1Cd49F43CD356a12F0a06eb
Tipo de valor emitido	Obligaciones
Valor nominal de cada Token A:	250,00 €
Valor nominal de cada Token B:	550,00 €
Numero de instrumentos financieros (Tokens) emitidos	2.016 (1.716 del Token A y 300 del Token B)
Inicio del Periodo de Suscripción	Día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión. 1 de mayo de 2026 o, anticipadamente, en la fecha en la que todas las obligaciones hayan sido suscritas.
Finalización del Periodo de Suscripción	Día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción.
Inicio del Periodo de Inversión:	Ver Cláusula 2.3.7.
Duración del Periodo de Inversión:	Día del otorgamiento de la escritura pública de la presente oferta, sin perjuicio de la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR.
Inicio de la emisión	En la misma fecha de finalización del Periodo de inversión (ver Cláusula 2.3.7).
Finalización de la emisión	
Entidad responsable de la administración, de la inscripción y del registro (ERIR)	Ursus-3 Capital, A.V., S.A.
Información sobre la inversión:	La emisión de los valores tokenizados o representados mediante TRD por parte de 7 ISLAS TOK, S.A. (en adelante, la "Empresa" o el "Emisor"), concretamente en forma de obligaciones, se realiza al amparo de lo dispuesto en la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (LMVSI). El presente documento no es considerado un folleto informativo ni ha sido revisado por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni ninguna otra autoridad competente o administrativa, según lo establecido en el artículo 35.2.b de la LMVSI. La emisión referida en el presente documento no precisa publicación de folleto informativo según lo establecido en el artículo 35 de la LMVSI, al no estar sujeta la oferta a notificación de conformidad con el artículo 36 de la LMVSI y el artículo 3.2 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 (Reglamento de Folletos), por tratarse de un supuesto de una emisión cuyo importe total en la Unión Europea resulta inferior a ocho



millones de euros, calculado sobre un periodo de doce meses y sobre la totalidad de emisiones realizadas de parte del Emisor.

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

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

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



ÍNDICE

1.- RESUMEN EJECUTIVO	5
2.- INFORMACIÓN GENERAL	6
2.1. Responsabilidad por el contenido del presente documento.	6
2.2. Datos identificativos del Emisor	6
2.2.1. Identidad y datos de contacto del Emisor.	6
2.2.2. Origen y actividades principales del Emisor.	6
2.2.3. Estructura societaria.	7
2.2.4. Equipo promotor de la Oferta.	7
2.3. ¿Cuáles son las características de los Tokens asociados a los inversores?	7
2.3.1. Información general.	8
2.3.2. Naturaleza jurídica de los Tokens.	8
2.3.3. Derechos económicos asociados al Token.	8
2.3.4. Retribución a los inversores y forma de pago.	9
2.3.5. Derechos y compromisos de información del Emisor.	9
2.3.6. Duración de la inversión.	10
2.3.7. Amortización del principal de las Obligaciones.	10
2.3.8. Representación de las Obligaciones como criptoactivo.	10
2.3.9. Almacenamiento y control de los Tokens.	11
3.- PLAN DE NEGOCIO	11
3.1.- Descripción del proyecto y modelo de negocio.	11
3.2.- Productos y servicios ofertados.	11
3.3.- Descripción del mercado.	12
3.4.- Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras.	12
3.5.- Descripción técnica de los Inmuebles	16
4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES	16
5.- REALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE LOS TOKENS	16
5.1. Gestión del Proyecto	16
5.2. Formalización de la Inversión.	16
5.3. Tipos de inversores a los que va dirigida la emisión.	17
5.4. Procedimiento de comercialización de los tokens.	17
5.5. Identificación de la ERIR y sus funciones.	17
5.5.1. Identificación de la ERIR.	17
5.5.2. Funciones de la ERIR	17
5.6. Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión.	18
5.6.1. Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión.	18
5.6.2. Funciones de la ESI	19
5.7. Periodo de Suscripción y Periodo de Inversión	19
5.8. Divisas aceptadas.	20
5.9. Precio de los Tokens	20
5.10. Distribución de los Tokens	20
6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS.	20



7.- FISCALIDAD	21
7.1. El Emisor	21
7.2. Inversor	21
8.- FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN	21
8.1. Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera del proyecto	22
8.2. Producto de inversión de alto riesgo	22
8.3. Riesgo sobre la normativa aplicable a la inversión	22
8.4. Riesgo de iliquidez de los Tokens	22
8.5. Riesgo asociado a pérdida de claves privadas y uso de wallets incompatibles.....	¡Error!
Marcador no definido.	
8.6. Riesgo en los rendimientos	23
9.- SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS	23
10.- RECOMPRA DE LOS TOKENS POR PARTE DEL EMISOR	23
11.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES	24
12.- MISCELÁNEA	25
13.- LEY APLICABLE Y SOMETIMIENTO A FUERO	25
14.- ACEPTACIÓN Y FIRMA ELECTRÓNICA DEL PRESENTE DOCUMENTO	26
ANEXO I	27



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 la Empresa, 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.

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 adquisición, explotación y gestión de dos inmuebles ubicados en las Islas Canarias (en adelante, los "**Inmuebles**"), los cuales integran el conjunto denominado "Proyecto 7 Islas" (en adelante, el "**Proyecto**").
- ii) 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 activos digitales van ligados.
- iii) 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, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el presente Documento.
- iv) El Emisor emitirá dos clases de Obligaciones, diferenciadas por su configuración económica y los derechos que confieren a sus titulares, cada uno representado por un tipo de token diferente:
 - a. **Token A:** otorga al inversor el derecho a percibir rendimientos variables mensuales durante el plazo estipulado para este tipo de Token o, de conformidad con lo indicado en la cláusula 2.3.7, durante un periodo inferior, amortizándose anticipadamente las Obligaciones, en caso de haber alcanzado una rentabilidad de trescientos por ciento (300 %) sobre el importe invertido en intereses variables, y según las condiciones que en el presente Documento se detallan.
 - b. **Token B:** otorga al inversor el derecho a percibir rendimientos variables mensuales durante el plazo estipulado para este tipo de Token, es decir, no sujeto a un límite de rentabilidad máxima sino a un límite temporal, y según las condiciones que en el presente Documento se detallan.

Cuando en el presente Documento se traten cuestiones que apliquen indistintamente a las dos clases de Obligaciones emitidos (es decir, a los Tokens A y Tokens B), se referirá a los mismos de forma indistinta como "**Tokens**". El inversor, al momento de formalizar su



inversión, deberá indicar la cantidad y tipo de Obligaciones a suscribir, de conformidad con lo indicado en el apartado 5.2 del presente Documento.

- v) Por último, de acuerdo con los términos previstos en este Documento, el Emisor procederá a la devolución del principal de las Obligaciones a los inversores una vez haya finalizado el Periodo de Inversión según lo indicado para cada clase de Token, de conformidad con lo estipulado en la cláusula 5.7. del presente Documento.

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:** 7 ISLAS TOK, S.A.
- **Domicilio social:** Calle De Bethencourt Y Molina 1, Centro Comercial Nuestra señora de África, local 57. 38003, Santa Cruz De Tenerife, España.
- **N.I.F.:** A-24775942
- **Teléfono:** 922 09 99 34
- **E-mail:** info@tokenix.eu

2.2.2. Origen y actividades principales del Emisor.

7 ISLAS TOK, S.A. es una empresa española que conforma un grupo cuya sociedad matriz es TOKENIX, S.L., tal como se detalla en el apartado 2.2.3 del presente documento, proyecto que nace en el año 2024 para ofrecer a pequeños y medianos inversores una nueva forma de invertir, más ágil, sencilla y con unas rentabilidades atractivas.

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

1. Búsqueda de financiación para la inversión en estos proyectos inmobiliarios, instrumentalizando dicha inversión a través de obligaciones tokenizadas suscritas entre el Emisor y cada uno de los inversores, ofreciendo una rentabilidad vinculada al desempeño real de la operación. En la



presente Inversión, la financiación se obtiene de forma pública, tal como se detalla en la página 1 del presente Documento de Oferta.

2. Utilización de los fondos obtenidos en la presente Oferta para la compra, explotación y gestión de inmuebles.
3. Tokenización de obligaciones y puesta de los tokens a disposición de potenciales inversores a través de la plataforma alojada en el sitio web <https://tokenix.eu/>, de titularidad y gestión correspondiente a la sociedad matriz del grupo, TOKENIX, S.L. (en adelante, la "Plataforma").

2.2.3. Estructura societaria.

7 ISLAS TOK, S.A. se encuentra constituida como una sociedad anónima y actúa como filial 100% participada por TOKENIX, S.L., sociedad mercantil española, con N.I.F B-75294967, domicilio social en Calle De Bethencourt Y Molina 1, Centro Comercial Nuestra señora de África, local 57. 38003, Santa Cruz De Tenerife (España), e inscrita ante el registro mercantil de Santa Cruz de Tenerife, Boletín 187, Hoja TF-73240, Inscripción 1ª (en adelante, "Tokenix"), entidad que se encarga de la gestión de la Plataforma y la tecnología implementada en la presente emisión tokenizada.

A su vez, Tokenix está formada por tres (3) socios que ostentan el 100% de su capital social, siendo estos:

- **Salvador Ramos**, DNI 78574267B, de nacionalidad española, CEO y co-fundador de Tokenix, quien ostenta el 33% de las participaciones en que se divide el capital social de Tokenix;
- **Gianluca Paguni**, NIE Y4882330L, de nacionalidad italiana, CEO y co-fundador de Tokenix, quien ostenta el 33% restante de las participaciones en que se divide el capital social de Tokenix;
- **Giuseppe Seafica**, NIE Y07790751K, de nacionalidad italiana, socio co-fundador de Tokenix, quien ostenta el 33% restante de las participaciones en que se divide el capital social de Tokenix;

Asimismo, **TOKENIX GLOBAL, S.A.U.**, sociedad mercantil española, con N.I.F. A-22872261 y domicilio social en Calle de Bethencourt y Molina 1, Centro Comercial Nuestra señora de África, local 57. 38003, Santa Cruz De Tenerife (España) (en adelante, "Tokenix Global"), actúa como la entidad encargada de la gestión y supervisión de las sociedades vehículo (SPV) que se constituyen para gestionar las emisiones que se llevan a cabo en el marco de los proyectos de inversión promovidos por Tokenix. Entre dichas SPV, se encuentra 7 ISLAS TOK, S.A., responsable de la presente emisión.

2.2.4. Equipo promotor de la Oferta.

- **Salvador Ramos**: Especialista en estructuración financiera, emprendedor con más de 5 años en inversión alternativa y modelos tokenizados.
- **Gianluca Paguni**: Emprendedor con más de 10 años en hostelería, inversión alternativa y modelos tokenizados.
- **Giuseppe Serafica**: Experto en turismo y hostelería en Canarias e Italia.

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



2.3.1. Información general.

- **Tipo y clase:** Polygon PoS ERC-3643
- **Denominación del token:**
 - **Token A:** TKNXC
 - **Token B:** TKNXP
- **Moneda:** euros (€)
- **Valor nominal:**
 - **Token A:** 250,00€
 - **Token B:** 550,00€
- **Nº de tokens emitidos:**
 - **Token A:** 1.716.
 - **Token B:** 300.
- **Vencimiento:**
 - **Token A:** la duración de la inversión se extenderá hasta que los inversores hayan percibido la rentabilidad máxima prevista en el presente Documento, equivalente a un retorno total del trescientos por ciento (300 %) sobre el importe inicialmente invertido. Una vez alcanzado dicho límite, la Obligación se considerará íntegramente amortizada y los Tokens quedarán extinguidos.
 - **Token B:** la duración de la inversión se extenderá por un plazo de veinte (20) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión, no estableciéndose un límite al retorno máximo a percibir por el inversor. Una vez transcurrido dicho plazo, la Obligación se considerará íntegramente amortizada y los Tokens quedarán extinguidos.

2.3.2. Naturaleza jurídica de los Tokens.

Los Tokens representan los valores representativos de deuda asociados a cada inversor frente al Emisor como consecuencia de acometer la inversión y emitir los fondos a favor del Emisor en forma de Obligaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la LMVSI, y demás disposiciones aplicables.

Los Tokens emitidos 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 UE 2017/1129 sobre 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 Tokens representan los derechos de crédito derivados de las Obligaciones suscritas por el inversor frente al Emisor, y darán derecho, además de la devolución del principal, a percibir los rendimientos variables pactados en virtud de dicha Obligación. Estos rendimientos se calculan en función de los ingresos obtenidos por el Emisor a través de la explotación de los inmuebles objeto de inversión, esto es, principalmente, el alquiler de estos (en adelante, la "Actividad").

Estos rendimientos, según el tipo de Obligación suscrita, se calculan de la siguiente forma:

- **Token A:** Los rendimientos correspondientes al Token A se devengarán mensualmente y se calcularán en función de los ingresos netos obtenidos por el Emisor a través de la Actividad. Por ello, el inversor titular de Tokens A tendrá derecho a percibir una rentabilidad mensual estimada del cuatro por ciento (4%). Dichos rendimientos se abonarán hasta que el inversor haya percibido un retorno total equivalente al trescientos por ciento (300 %) del importe inicialmente



invertido, momento a partir del cual el Emisor procederá a la devolución íntegra del principal. Con la devolución total del principal y el pago de los rendimientos variables, la Obligación se considerará íntegramente amortizada y los Tokens A suscritos quedarán extinguidos.

- **Token B:** Los rendimientos variables correspondientes al Token B se devengarán igualmente de forma mensual y se determinarán sobre la misma base de ingresos netos derivados de la Actividad. El inversor titular de Tokens B tendrá derecho a percibir una rentabilidad mensual estimada del dos por ciento (2 %) durante los primeros seis (6) años desde el inicio de la Actividad, y del cinco por ciento (5 %) mensual estimado a partir del séptimo año, sin límite máximo de rentabilidad.

A efectos de determinación de dichos rendimientos, el resultado neto obtenido por el Emisor debido a esta actividad equivale al CIENTO POR CIENTO (100%) del importe del alquiler obtenido por el Emisor, aminorado por los gastos de explotación y gestión del inmueble, gastos que se encuentran previstos en la tabla indicada en el apartado 3.4 del presente Documento, así como por cualesquiera otros gastos extraordinarios o imprevistos que resulten necesarios para la explotación, mantenimiento, o gestión de los inmuebles objeto de inversión, que en todo caso serán debidamente comunicados a los inversores.

2.3.4. Retribución a los inversores y forma de pago.

El inversor tendrá derecho a la devolución del principal y a los intereses variables derivados según la clase de Token suscrito, intereses que se devengarán cada mes que los inmuebles sean explotados y gestionados en el marco de su Actividad, es decir, el importe que le corresponde -como inversor- del alquiler del inmueble en cuestión.

A efectos meramente informativos, se prevé que el inicio de la Actividad tenga lugar dos meses después de la fecha de finalización del Periodo de Suscripción, sin perjuicio de que dicha fecha pueda variar en función del desarrollo operativo del proyecto.

La forma en que el inversor retirará, en su debido tiempo, los importes correspondientes a los intereses en su favor, se encuentra estipulado en los Términos de Servicio, disponibles en la Plataforma en todo momento.

En caso de que, como consecuencia de obligaciones, necesidades o mejoras extraordinarias derivadas de la explotación, mantenimiento o gestión de los Inmuebles, deban afrontarse gastos que superen el importe previsto en concepto de "Reserva para gastos imprevistos" (ver tabla del apartado 3 del presente Documento de Oferta), Tokenix podrá destinar a dichos fondos las cantidades procedentes de los ingresos generados por la explotación de los Inmuebles, en la medida en que resulte necesario para cubrir tales gastos.

Asimismo, Tokenix podrá destinar a los "Reserva para gastos imprevistos" una parte o la totalidad de los importes obtenidos en concepto de rendimientos de la explotación de los Inmuebles para aprovisionar los fondos necesarios que permitan atender las obligaciones, necesidades o mejoras mencionadas en el párrafo anterior.

Por el contrario, en caso de que los gastos estimados conforme a las previsiones indicadas en la tabla del apartado 3 del presente Documento de Oferta resulten inferiores a los inicialmente previstos, la diferencia se asignará siempre a los "Reserva para gastos imprevistos".

2.3.5. Orden de prelación entre las Obligaciones



Las Obligaciones emitidas en el marco del Proyecto, esto es, la emisión del Token denominado TKNXC y el Token denominado TKNXP, se encuentran vinculadas a los mismos flujos de caja generados por la Actividad definida en el presente Documento.

En caso de que, en un determinado periodo, los ingresos netos obtenidos por la Actividad fueran insuficientes para satisfacer íntegramente los intereses derivados de ambas Obligaciones, se aplicará el siguiente orden de prelación:

1. Primer nivel de prelación: se atenderán en primer lugar los pagos correspondientes a los tokens TKNXC, incluyendo los intereses devengados en el periodo y, en su caso, las cantidades destinadas a la devolución del principal conforme al presente Documento.
2. Segundo nivel de prelación: una vez satisfechas las obligaciones derivadas de los tokens TKNXC, se atenderán los pagos correspondientes a la emisión TKNXP, esto es, los intereses periódicos previstos para dicho Token.

2.3.6. Derechos y compromisos de información del Emisor

Los inversores podrán consultar en la Plataforma, como mínimo, semestralmente información financiera que permita conocer los resultados y evolución de la Actividad. Los KPIs podrán incluir, y no estarán limitados a estos: Ventas, EBITDA, EBIT, cash-flow, resultado neto, predicción a final de año, ejecución de las partidas presupuestadas en el proyecto.

Los directivos de la Empresa se reservan el derecho de modificar o ampliar la cantidad de KPIs, evitando que la información sensible que no sea pública pueda ser utilizada por la competencia.

2.3.7. Duración de la inversión.

La duración de la inversión variará en función de la clase de Obligación suscrita puesta a disposición por el Emisor y, por tanto, del Token adquirido por el inversor:

- Token A: La inversión tendrá una duración de quince (15) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión. No obstante, en caso de que los inversores hayan percibido, con anterioridad a dicha fecha, en forma de intereses variables, la rentabilidad máxima prevista en el presente Documento, equivalente a un retorno de trescientos por ciento (300 %) sobre el importe inicialmente invertido, el Emisor podrá amortizar anticipadamente las Obligaciones correspondientes al Token A.
- Token B: La inversión tendrá una duración de veinte (20) años a contar desde el Inicio del Periodo de Inversión.

En adelante conjuntamente, y según corresponda a cada Token, la "**Duración de la Inversión**".

2.3.8. Amortización del principal de las Obligaciones.

La amortización de las Obligaciones tokenizadas, tendrá lugar una vez finalizada la Duración de la inversión, según lo indicado para cada clase de Token en la cláusula 2.3.7 del presente Documento.

Las Obligaciones del Token A podrán amortizarse anticipadamente en los términos indicados en la cláusula 2.3.7.

2.3.9. 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.

2.3.10. Almacenamiento y control de los Tokens.

De cara al correcto almacenamiento y control de los Tokens, cada inversor dispondrá de una wallet asignada y gestionada por un proveedor externo (en adelante, el "Custodio"), entidad especializada en la custodia de criptoactivos. Dichas wallets se crean individualmente a petición del usuario al momento de realizar la inversión, y son administradas íntegramente por el Custodio, quien gestiona las claves privadas asociadas.

Ni el inversor ni el Emisor (ni, en su caso, la sociedad matriz Tokenix) tendrán acceso directo a las claves privadas vinculadas a dichas wallets, es decir, el Emisor no custodiará los criptoactivos.

3.- PLAN DE NEGOCIO

3.1.- Descripción del proyecto y modelo de negocio

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

El objetivo del proyecto es la generación y reparto de rendimientos entre los inversores, derivados de los ingresos obtenidos por la Actividad de los Inmuebles, todo ello en los términos establecidos en el presente Documento de Oferta y en los Términos y Condiciones, disponible de forma permanente en la Plataforma.

En cuanto al modelo de ingresos, la Actividad de los inmuebles se estructura en torno al alquiler diario de espacios independientes, destinados a grupos que podrán reservarlos para uso exclusivo durante un día completo, teniendo en cuenta la siguiente información:

- Precio de alquiler por zona: 350 € por día y por grupo.
- Número de zonas por inmueble: 4.
- Número total de inmuebles operativos: 2.

Este modelo permite al Emisor optimizar la ocupación y maximizar la rentabilidad operativa, manteniendo al mismo tiempo un control eficiente de costes de mantenimiento y gestión.

3.2.- Productos y servicios ofertados.

Antes de la adquisición y gestión de la Actividad en los Inmuebles, se realizará un análisis técnico y económico previo, que garantice tanto la viabilidad operativa en las zonas estratégicas seleccionadas como en la rentabilidad esperada del proyecto.

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 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.

En España, crece la demanda de espacios privados de ocio al aire libre que ofrezcan experiencias seguras, exclusivas y sostenibles, con particular potencial en regiones turísticas como Canarias, donde el clima y el entorno favorecen actividades diurnas.

En este contexto, el Proyecto 7 Islas desarrolla, por el momento, estos Inmuebles temáticos de uso recreativo, concebidos para públicos diferenciados y orientados a maximizar la rentabilidad mediante el alquiler diario de zonas privadas totalmente equipadas.

Inmueble "La Palma" – Espacio Infantil: El inmueble denominado "La Palma" ha sido diseñado como un entorno temático infantil seguro, divertido y estimulante. Está dirigido a familias con niños de entre 3 y 14 años que deseen disfrutar de una jornada al aire libre en un espacio cerrado y privado, sin los riesgos asociados a las áreas públicas masificadas. Su configuración, decoración y equipamiento se orientan a ofrecer una experiencia de ocio diferenciada y de alta calidad.

Inmueble "La Gomera" – Espacio Adulto: El inmueble denominado "La Gomera" ha sido concebido como un oasis de desconexión para adultos que buscan privacidad, confort y un entorno relajante donde celebrar eventos diurnos. Es ideal para cumpleaños, reuniones familiares, despedidas tranquilas o simplemente un día de piscina.

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

En el presente Proyecto, el objetivo del Emisor es, tal y como ya ha sido indicado, la adecuación, gestión y explotación de dos inmuebles destinados a ofrecer experiencias recreativas diferenciadas para público familiar y adulto, en el marco del denominado Proyecto 7 Islas.

Los fondos aportados por los inversores se destinarán íntegramente a financiar la ejecución completa del Proyecto, incluyendo la preparación de los inmuebles, la instalación de infraestructuras y equipamientos, la obtención de licencias y permisos, la contratación de seguros y la gestión administrativa y técnica necesaria para su correcta puesta en marcha y explotación.

A continuación, se detalla la inversión inicial prevista para la ejecución del Proyecto:

Partida	Descripción Técnica Detallada	Total (€)
Nivelación y preparación del terreno	Desbroce, limpieza de maleza, movimientos de tierra, compactación mecánica y perfilado para drenaje natural. Incluye maquinaria pesada y personal técnico para ambas fincas.	30.000 €
Cerramiento y muros perimetrales	Muros de bloque revestido con piedra local (alt. media 2 m), con cimientos, pilares de refuerzo y portones metálicos en entradas. Pensado para seguridad, estética y privacidad.	36.000 €
Caminos interiores / Pavimentación básica	Caminos de paso de zahorra compactada y tramos de adoquín prefabricado en áreas comunes. Antideslizantes, de bajo mantenimiento.	15.000 €
Zonas de barbacoas (4 por finca)	Construcción de 8 zonas techadas, con barbacoas de obra (rejillas, recogecenizas, zona de preparación), bancos de madera tratada, mesas de picnic y papeleras. Cumplen normativas de seguridad.	18.000 €

12



Partida	Descripción Técnica Detallada	Total (€)
Instalación de baños completos (2 por finca)	Baños independientes por finca: fontanería, sistema de aguas grises, sanitarios antivandálicos, revestimientos cerámicos, iluminación y sistema séptico ecológico. Adaptado a normativa y accesibilidad.	24.000 €
Césped artificial (áreas verdes funcionales)	Instalación profesional de césped artificial resistente al calor y tráfico, con base drenante compactada, geotextil y nivelación previa. Material de alta densidad y bajo mantenimiento.	33.000 €
Instalación eléctrica e iluminación exterior	Sistema eléctrico básico para cada finca: iluminación LED perimetral, zonas de paso, barbacoas y áreas comunes. Cuadro eléctrico independiente por finca y canalizaciones soterradas.	15.000 €
Parque de castillos hinchables (infantil)	Adquisición e instalación de estructuras inflables temáticas (2 grandes y 3 medianas), compresores, anclajes de seguridad y suelos de protección. Certificación europea incluida.	30.000 €
Piscina con solárium (adultos)	Piscina de obra 10 x 5 m, con sistema de depuración salina, escaleras de acceso, solárium con pavimento antitérmico, ducha exterior e iluminación sumergida. Cumple con normativa autonómica.	30.000 €
Árboles y plantas ornamentales	Plantación de árboles de sombra (jacarandas, laureles), arbustos autóctonos y palmeras. Incluye transporte desde vivero, hoyado y abono orgánico.	12.000 €
Sistema de riego automático	Sistema de riego por goteo y aspersión temporizado con sensores de humedad. Instalado en zonas ajardinadas. Incluye bomba, canalización y programador central.	10.000 €
Mobiliario exterior (banco, papeleras, etc.)	Bancos de madera tratada con estructura metálica, papeleras de reciclaje selectivo, señalética informativa y soportes para bicicletas. Estilo rústico moderno.	8.000 €
Señalización y decoración temática	Señalética direccional y normativa (español/inglés), paneles decorativos infantiles (La Palma) y estilo chill (La Gomera), incluyendo decoración vegetal seca.	6.000 €
Licencias, permisos y legalización	Tramitación de licencias municipales, declaración responsable, proyecto de actividades, tasas de obra menor, y legalización sanitaria y de turismo activo si aplica.	16.000 €
Proyecto técnico, arquitecto y seguridad	Redacción de proyecto técnico completo por arquitecto técnico y aparejador. Coordinación de Seguridad y Salud. Incluye planos, memorias, control de ejecución y certificación final.	14.000 €
Terreno	Adquisición de terreno de 7.200 metros cuadrados, incluyendo notaría e impuestos.	73.000 €
Comisión de Tokenix (gestión y administración)	Gestión integral del proyecto, desarrollo y validación del modelo de negocio, administración contable, representación legal, gestión de recursos humanos y soporte tecnológico y jurídico.	174.000 €
Reserva para gastos imprevistos	Fondo destinado a cubrir incidencias no previstas.	50.000 €
TOTAL GENERAL		594.000 €

C. Escenarios financieros



Para una proyección realista, se plantean cinco escenarios de facturación mensual, considerando el uso real de las instalaciones:

Escenario	Ocupación Media	Ingresos Diarios	Ingresos Mensuales (30 días)
● Desfavorable	1 de 8 zonas (12,5%)	350 €	10.500 €
● Menor Retorno	2 de 8 zonas (25%)	700 €	21.000 €
○ Base	4 de 8 zonas (50%)	1.400 €	42.000 €
● Medio	6 de 8 zonas (75%)	2.100 €	63.000 €
● Top (Óptimo)	8 de 8 zonas (100%)	2.800 €	84.000 €

Estos valores no incluyen ingresos secundarios como venta de bebidas, actividades dirigidas o alquiler de material adicional, los cuales pueden incorporarse posteriormente para mejorar la rentabilidad.

FLUJO DE CAJA TOKEN A – INVERSIÓN 429.000 €

Tasa nominal: 48% anual (4% mensual).

Año	Ganancia anual / parcial	Ganancia acumulada (€)	Hito
1	201.600 €	201.600 €	
2	201.600 €	403.200 €	
3	201.600 €	604.800 €	
4	201.600 €	806.400 €	
5	201.600 €	1.008.000 €	
6	201.600 €	1.209.600 €	
7	201.600 €	1.411.200 €	300% intereses alcanzados (1.260.000 €)
8	201.600 €	1.612.800 €	
9	67.200 € (equivalente a 4 meses)	1.680.000 €	300% intereses + capital principal alcanzado (1.680.000 €)

Ejemplo de retorno de inversión mensual token A:

Para ilustrar de manera práctica el rendimiento de la inversión, consideremos un token con un precio de 250 €, que ofrece una tasa nominal anual del 48% (4% mensual).

Mes	Retorno mensual (4%)	Ganancia acumulada (€)
1	10 €	10 €
2	10 €	20 €
3	10 €	30 €
4	10 €	40 €
5	10 €	50 €
6	10 €	60 €
7	10 €	70 €
8	10 €	80 €



Mes	Retorno mensual (4%)	Ganancia acumulada (€)
9	10 €	90 €
10	10 €	100 €
11	10 €	110 €
12	10 €	120 €

Inversión inicial: 250 €

Beneficio anual acumulado: 120 €

Retorno total anual: 48%

FLUJO DE CAJA TOKEN B – INVERSIÓN 165.000 €

Tasa nominal: 24% anual (2% mensual) Durante los primeros 6 años.

Tasa nominal: 60% anual (5% mensual) Del séptimo año al vigésimo año.

Año	Ganancia anual (€)	Ganancia acumulada (€)	Rentabilidad acumulada (%)
1	39.600	39.600	24%
2	39.600	79.200	48%
3	39.600	118.800	72%
4	39.600	158.400	96%
5	39.600	198.000	120%
6	39.600	237.600	144%
7	99.000	336.600	204%
8	99.000	435.600	264%
9	99.000	534.600	324%
10	99.000	633.600	384%
11	99.000	732.600	444%
12	99.000	831.600	504%
13	99.000	930.600	564%
14	99.000	1.029.600	624%
15	99.000	1.128.600	684%
16	99.000	1.227.600	744%
17	99.000	1.326.600	804%
18	99.000	1.425.600	864%
19	99.000	1.524.600	924%
20	99.000	1.623.600	984%

Ejemplo de retorno de inversión mensual token B

Un inversor que adquiere un token a 550 € obtendrá:

- **Primeros 6 años (meses 1–72):**
 - Rentabilidad mensual: 2%



- Beneficio mensual: 11 €
- **Ganancia acumulada al final de 6 años: 792 €**

- **A partir del séptimo año hasta el año 20 (meses 73-240):**

- Rentabilidad mensual: 5%
- Beneficio mensual: 27,5 €
- **Ganancia acumulada adicional durante estos 14 años: 4.620 €**

Beneficio total acumulado a 20 años: 792 € + 4.620 € = 5.412 €

3.5.- Descripción técnica de los inmuebles

Los Inmueble que se adquirirán y gestionarán por el Emisor con los fondos recaudados a través de esta inversión se encuentran ubicados en:

Referencia Catastral: 38011A016000540000QJ Polígono 16 - Parcela 54 BARRANCO DE MALPAIS. CANDELARIA (S.C. TENERIFE)

A la fecha de suscripción del presente Documento, el Proyecto no cuenta aún con la licencia urbanística ni con los permisos de obra necesarios para la ejecución de las obras necesarias para el Proyecto. La tramitación de dichas autorizaciones se encuentra en preparación y será presentada al órgano competente una vez se capte el importe correspondiente al Soft Cap (término definido en el apartado 5.7 del presente Documento). En consecuencia, la ejecución del Proyecto y los plazos previstos en el presente Documento podrán verse condicionados por los tiempos de resolución de dichas licencias.

4.- DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES

Los inversores podrán identificarse en la Plataforma donde tendrán información sobre el Emisor y su grupo, las inversiones realizadas, rentabilidad, así como información relevante que también podrá ser compartida por otros canales de comunicación como las redes sociales.

Además de la documentación anterior en la Plataforma, 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 y gestión 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. Asimismo, es a través de la Plataforma que el inversor podrá seleccionar la cantidad y clase de Tokens que desee adquirir, eligiendo entre las modalidades Token A o Token B, según las condiciones económicas y de duración descritas en el 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.

16



Igualmente, será necesario, por parte de los inversores, completar el proceso de identificación formal habilitado en la Plataforma. A este respecto, el Emisor será el encargado 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 de identificación formal del cliente (*Know Your Customer* o KYC).

Estos inversores iniciales serán incluidos en una "Whitelist" o listado aprobado de inversores tras haber superado con éxito los procesos de KYC y PBC-FT definidos anteriormente.

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 las obligaciones tokenizadas se realiza de conformidad con lo dispuesto en la LMVSI, concretamente en su artículo 36, al tratarse de una emisión no sujeta a la obligación de publicar un folleto.

La emisión de las obligaciones tokenizadas 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, Pº Club Deportivo, 1, LA FINCA, 13, local dcha 3 - 28223 Pozuelo de Alarcón, 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.

17

- 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 derechos de crédito tokenizados y el régimen aplicable a los mismos 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 solo podrá oponer, frente al adquirente de buena fe las excepciones que se desprendan de la inscripción en relación con el documento de la emisión y las que hubiera podido esgrimir en el caso de que los valores negociables hubiesen estado representados por medio de títulos.
- La legitimación para la transmisión y para el ejercicio de los derechos derivados de los valores negociables objeto de esta emisión, representados por medio de sistemas basados en tecnología de registro distribuidos, podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados, que serán oportunamente emitidos por la entidad responsable de la admisión e inscripción y registro de los mismos, quienes podrán expedir dichos certificados de conformidad con funcionalidades en dichos sistemas sobre la base de los cuales quede probada de forma indubitable la titularidad de los derechos que se trate.
- Estos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación. Serán nulos los actos de disposición que tengan por objeto los certificados, y no podrá expedirse, para los mismos valores negociables y para el ejercicio de los mismos derechos, más de un certificado.
- La entidad encargada de los registros contables y responsable de la administración de la inscripción y registro de los valores y los miembros de los centros de negociación no podrán dar curso a transmisiones o gravámenes ni practicar las correspondientes inscripciones si el disponente no ha restituido previamente los certificados expedidos a su favor. La obligación de restitución decae cuando el certificado haya quedado privado de valor.

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

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

- Denominación social: GABRIEL CARRILLO CAPEL, EAF, S.L.



- Número de registro en CNMV: 147.

5.6.2. Funciones de la ESI

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

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

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

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

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

5.7. Periodo de Suscripción y Periodo de Inversión

El Emisor permitirá a los inversores que rellenen los documentos necesarios, así como aceptar el presente Documento, en la Plataforma.

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

El Periodo de Inversión comenzará el primer día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción y se mantendrá vigente: (i) para el caso del Token A, hasta que los inversores hayan percibido la rentabilidad máxima prevista en el presente Documento; (ii) para el caso del Token B, por un plazo de veinte (20) años.



En caso de que el importe total de las aportaciones realizadas por los inversores durante el Periodo de Suscripción no alcance el importe mínimo necesario para la ejecución del Proyecto, esto es, cuatrocientos doce mil quinientos euros (412.500 €) (en adelante, el "Soft Cap"), el Emisor procederá a la devolución íntegra de los fondos aportados por los inversores en un plazo máximo de quince (15) días hábiles desde la finalización del Periodo de Suscripción.

En dicho supuesto, el Proyecto no continuará, y no se procederá a la emisión de los Tokens representativos de los derechos de crédito objeto del presente Documento.

5.8. Divisas aceptadas

El Emisor aceptará, como contraprestación por la suscripción de los Tokens, únicamente euros (€), mediante el pago por transferencia a la cuenta bancaria indicada por el Emisor.

Por el momento, no se admite el uso de criptoactivos como medio de pago.

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

5.9. Precio de los Tokens

El precio de inversión será de doscientos cincuenta euros (250,00 €) por cada Token A y de quinientos cincuenta euros (550,00 €) por cada Token B, siendo la inversión mínima, en todo caso, la correspondiente a la adquisición de un (1) Token, con independencia de la clase seleccionada, sin que existan descuentos ni tramos preferenciales en función del importe invertido.

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 una transferencia a la cuenta bancaria del Emisor previamente indicada. Los detalles de dicha transferencia serán indicados por el Emisor en los dos (2) días hábiles siguientes suscripción del presente Documento.

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 lo 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, creada y gestionada por el Custodio de conformidad con lo indicado en el apartado 2.9 del presente Documento.

6.- TRANSMISIBILIDAD DE LOS TOKENS

Los Tokens 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 todo caso, los detalles operativos de esta funcionalidad se encuentran disponibles en los Términos de Servicio, los cuales estarán accesibles y actualizados en todo momento en la Plataforma.

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.

21



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 sido indicado previamente.

3.1. 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 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.

3.2. 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 y cambios del mercado en el que opera el Emisor, 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.

3.3. 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.

3.4. 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 en 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 llevaran a cabo o se retrase el pago de terceros, la distribución y recepción de rendimiento por parte del Inversor puede verse directamente afectada.

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 del citado Reglamento del Sindicato.

10.- RECOMPRA DE LOS TOKENS POR PARTE DEL EMISOR

- 10.1. El inversor podrá solicitar, a través de la Plataforma, la recompra anticipada de los Tokens que haya adquirido 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 cinco por ciento (5 %) 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 95 % 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 plataforma 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 Plataforma indicando el número de Tokens que desea transmitir y confirmando expresamente su aceptación del precio de recompra mostrado en la plataforma en ese momento.

Una vez confirmada la solicitud, el Emisor procederá al abono del importe correspondiente al cálculo realizado según lo indicado en la presente cláusula, mediante transferencia bancaria a una cuenta designada por el Inversor, siempre que el Emisor disponga de los medios operativos para ello.

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 el apartado siguiente.

- 10.3. La recompra de los Tokens por parte del Emisor solo 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.

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

11.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

- 11.1. De conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al tratamiento de Datos Personales y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, el Emisor y el Inversor cumplirán con la legislación de Protección de Datos de Carácter Personal. Por lo que los datos personales obtenidos y a los que se pueda acceder como consecuencia de la celebración del presente Documento serán objeto de tratamiento automatizado con la finalidad de llevar a cabo la gestión y operatividad de la presente relación contractual, siendo el presente Documento la base legitimadora para el tratamiento, así como las exigencias legales en materia de adecuación de los productos ofertados a los Inversores y blanqueo de capitales, con el único fin de dar cumplimiento al mismo.

- 11.2. Los titulares de los datos personales podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, limitación y portabilidad dirigiéndose a la dirección del Emisor, que figura en el presente Documento, si bien la cancelación de sus datos no será posible en aquellos



casos en los que los datos sean necesarios para el mantenimiento y cumplimiento de la presente relación contractual.

- 11.3. Los titulares de los datos personales podrán poner de manifiesto los incumplimientos en materia de protección de datos dirigiéndose a la Agencia Española de Protección de Datos en el siguiente enlace: www.aepd.es.

12.- MISCELÁNEA

12.1. Integridad del Documento y modificaciones

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

Si alguna disposición del presente Documento es o deviene inválida, ilícita o inexigible, la validez, licitud o exigibilidad de las disposiciones restantes no se verán afectadas ni menoscabadas de modo alguno. Las Partes deberán, no obstante, negociar de buena fe los términos de unas disposiciones satisfactorias para todas ellas que, consiguiendo el efecto comercial y jurídico más cercano posible a la disposición a que sustituyan, reemplacen las disposiciones declaradas inválidas, ilícitas o inaplicables. Si el motivo de la ilicitud, invalidez o inexigibilidad fueran la extensión, la duración o el grado de las obligaciones derivadas de una determinada previsión, dichas obligaciones serán exigibles en toda la extensión, duración o grado admisibles de acuerdo con legislación aplicable.

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

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

12.2. Impuestos, costes y gastos

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

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

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 Santa Cruz de Tenerife 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 Plataforma del Emisor- el presente Documento se aceptará por medios electrónicos a través de la Plataforma. Tras la aceptación definitiva por parte del Inversor, éste recibirá copia del presente documento, confirmándose en tal caso el consentimiento otorgado por el Inversor.



ANEXO I

REGLAMENTO DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS EMISIÓN DE OBLIGACIONES

"PROYECTO 7 ISLAS"

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 representadas mediante tecnología de registro distribuido (en adelante, las "Obligaciones simples") emitidas por la sociedad 7 ISLAS TOK, S.A.. -con el nombre comercial TOKENIX - (la "Emisora"), por aquellas personas que tengan la consideración de obligacionistas (los "Obligacionistas"), bajo la Emisión (tal y como este concepto se define en el artículo 2), 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 "PROYECTO 7 ISLAS" (la "Emisión").

Artículo 3: Objeto

27



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 Calle De Bethencourt Y Molina 1, Centro Comercial Nuestra señora de África, local 57. 38003, Santa Cruz De Tenerife (España).

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

Artículo 5: Duración

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

TITULO II: RÉGIMEN DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS

Artículo 6: Órganos del Sindicato de Obligacionistas

El gobierno del Sindicato de Obligacionistas corresponderá:

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

Artículo 7: Naturaleza jurídica

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

Artículo 8: Legitimación para la convocatoria

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



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

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

Artículo 9: Forma de la convocatoria

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

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

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

Artículo 10: Derecho de asistencia

Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General los Obligacionistas que hayan adquirido dicha condición, con al menos 5 días hábiles de antelación a aquél en que haya de celebrarse la reunión. En todo caso, la condición de Obligacionista, a los efectos del presente reglamento, se extenderá hasta el momento en que las Obligaciones Simples hayan quedado íntegramente extinguidas, esto es, mientras



subsistan derechos económicos pendientes de satisfacción a favor del Obligacionista conforme a los términos de la Emisión y, en particular, a la clase de Obligaciones Simples que haya suscrito.

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.

En todo caso, cuando las decisiones que se sometan a la Asamblea General de Obligacionistas afecten exclusivamente a los derechos económicos o al régimen de reembolso de solo una de las clases de Obligaciones Simples emitidas conforme a lo previsto en los términos de la Emisión, la adopción del acuerdo requerirá el voto favorable de los Obligacionistas titulares de dicha clase, votando únicamente éstos.



Artículo 13: Derecho de voto

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

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

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

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

Artículo 14: Presidencia de la Asamblea General

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

Artículo 15: Lista de asistencia

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

Artículo 16: Facultades de la Asamblea General

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para:

- (i) la mejor defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente a la sociedad Emisora.
- (ii) Destituir o nombrar Comisario.

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

Artículo 17: Impugnación de acuerdos

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

Artículo 18: Actas

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

Artículo 19: Certificaciones

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

Artículo 20: Ejercicio individual de acciones

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

Artículo 21: Ejercicio colectivo de acciones

Los procedimientos o actuaciones que afecten al interés general o colectivo de los Obligacionistas solo podrán ser dirigidos en nombre del Sindicato de Obligacionistas en virtud de la autorización de la



Asamblea de Obligacionistas, y obligarán a todos ellos, sin distinción, quedando a salvo el derecho de impugnación de los acuerdos de la Asamblea de Obligacionistas establecido por la Ley.

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

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

TÍTULO III: DEL COMISARIO

Artículo 22: Naturaleza jurídica del Comisario

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

La sociedad Emisora designa a Javier Pascual Maldonado, de nacionalidad española, con NIF 29213973-V, y domicilio a estos efectos en Calle Ayala 11, 3, 28001, Madrid, como Comisario, sin perjuicio de que la Asamblea General pueda destituir al Comisario designado y nombrar a otra persona si lo considera oportuno. La retribución del Comisario será fijada por la sociedad Emisora.

Artículo 23: Nombramiento y duración del cargo

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

Artículo 24: Facultades

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

- 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 Santa Cruz de Tenerife.



Gabriel Carrillo Capel EAF SL

Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

Madrid, 5 de diciembre de 2025

A la atención de:
7 ISLAS TOK, S.A.
Centro Comercial Nuestra Señora de África
Local 57, C. de Bethencourt y Molina, n 1
38003 - Santa Cruz de Tenerife

Asunto: Certificado de Revisión del Documento de Emisión de Tokens

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 Salvador Ramos, denominado:

DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES TOKENIZADAS POR PARTE DE 7 ISLAS TOK, S.A. CON DENOMINACIÓN DEL TOKEN "TKNXP"

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 y a la comercialización de los Tokens: 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;
- 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
Socio Fundador



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 referido documento cumple con los requisitos de claridad, imparcialidad y no inducción a error, reflejando adecuadamente la naturaleza de obligación del valor.

El proyecto 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@eafgc.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



Gabriel Carrillo Capel EAF SL

Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

Madrid, 5 de diciembre de 2025

A la atención de:
7 ISLAS TOK, S.A.
Centro Comercial Nuestra Señora de África
Local 57, C. de Bethencourt y Molina, n 1
38003 - Santa Cruz de Tenerife

Asunto: Certificado de Revisión del Documento de Emisión de Tokens

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 Salvador Ramos, denominado:

DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES TOKENIZADAS POR PARTE DE 7 ISLAS TOK, S.A. CON DENOMINACIÓN DEL TOKEN "TKNXC"

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 y a la comercialización de los Tokens: 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;
- 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
Socio Fundador



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 referido documento cumple con los requisitos de claridad, imparcialidad y no inducción a error, reflejando adecuadamente la naturaleza de obligación del valor.

El proyecto 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@eafgc.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



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

CERTIFICA

Que con fecha 1 de agosto de 2025 se firmó contrato con la empresa
Tokenix, S.L., con CIF B75294967.

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 Tokenix 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 07 de
enero de 2026.

Firmado por ***5200** BIENVENIDO
LARA FERNANDEZ (R: ****9618*) el
día 07/01/2026 con un certificado
emitido por UANATACA CA1 2021

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

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

Documento firmado electrónicamente por FRANCISCO ALBUJEX 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): CNMVS0204172234C3D0462A28CB40E



DIRECCION GENERAL DE ENTIDADES

www.cnmv.es

Comisión Nacional
del Mercado de Valores

REGISTRO DE SALIDA
Nº 2024172234 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,



Registro Mercantil de TENERIFE

Tlf: 922201104 Fax: 922201621 Email: tenerife@registromercantil.org
CALLE Almtc. Díaz Pimienta, Edif. Estrella Polar, 6
38003 - SANTA CRUZ DE TENERIFE

COMUNICACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada 1/2026/1033 correspondiente a la sociedad 7 ISLAS TOK SA autorizado en BARCELONA, número de protocolo 2026/188 el día veinte de enero de dos mil veintiséis por el notario REQUENA TORRECILLAS, CRISTINA, fue presentado el día veinte de enero de dos mil veintiséis en el diario 2026, asiento 449.

SANTA CRUZ DE TENERIFE, a veinte de enero de dos mil veintiséis

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a o Entidad que practica la notificación. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Práctica de la notificación relativa al trámite registral correspondiente.

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.

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

Más información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales>.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Mercantil TENERIFE a día veinte de enero de dos mil veintiséis.

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

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

13801307A5D6B29E

(*) C.S.V.: 13801307A5D6B29E

 Agencia Tributaria Canaria	IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS <i>Diligencia de presentación y pago</i>	Modelo 600

Datos del documento	
Tipo NT - Notarial	
Notario/a o autoridad Cristina Requena Torrecillas	
Fecha del documento 20/01/2026	Nº protocolo 188

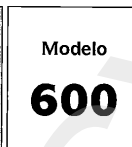
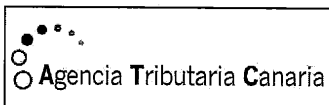
Agencia Tributaria Canaria
 Sede Electrónica
 Núm. Expediente : 20260000152012
 Fecha Presentación : 03/02/2026

Presentador	
NIF 46365260C	Apellidos y nombre o razón social GARATE TARRAGO GUILLEM

Para la declaración liquidación del impuesto correspondiente a este documento se han presentado las autoliquidaciones con los números de justificante que se relacionan y si corresponde, se ha acreditado su pago por el importe indicado según la validación en su pie.

Núm. de autoliquidación	NIF	Apellidos y nombre o razón social	Importe	N.R.C.	Tarifa	Fecha del ingreso
6000515267442	A24775942	7 ISLAS TOK, SAU	Exento	---	PTO	---

Espacio reservado para validación electrónica	
Documento firmado electrónicamente por: SELLO AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA - NIF Q3500461C. Autenticidad verificable a través de la sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria en https://sede.gobcan.es/tributos mediante el código seguro de verificación 10-34F311C34821B1C53CAE201961082804	
Fecha y hora de firma : 03/02/2026 10:01 Página 1 de 3	



Código Administración Tributaria 386000

Sujeto pasivo		Total de sujetos 1	
NIF / CIF A 2 4 7 7 5 9 4 2		Fecha de devengo 20 / 01 / 2026	
Apellidos y nombre o razón social ISLAS TOK, SAU		No sujeto ☐ Exento o sujeto bonificado ☒ Prescrito ☐	
Vía pública CL BETHENCOURT Y MOLINA		Código 1 2 8	
Número Esc. Piso Puerta 1 LC 57		Código 1 2 8	
Código postal Municipio Provincia País 3 8 0 0 3 SANTA CRUZ DE TENERI SANTA CRUZ ESPAÑA		Dirección electrónica	
Fecha de nacimiento Porcentaje 100,0000		Teléfono	
Transmitente u otro interviniente		Total de transmitentes u otros 0	
NIF / CIF		Apellidos y nombre o razón social	
Vía pública		Número Esc. Piso Puerta	
Código postal Municipio		Provincia País	
Fecha de nacimiento		Porcentaje	
Datos del documento			
☒ Notarial ☐ Privado		Notario o autoridad Requena Torrecillas Cristina	
☐ Judicial ☐ Administrativo		Descripción de la operación EMISION OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES	
Número de protocolo 188		Fecha del documento 20 / 01 / 2026	
Lugar de otorgamiento BARCELONA (BARCELONA)			
Autoliquidación complementaria		Resumen de la autoliquidación	
Núm. última autoliquidación		Código de la tarifa B P T O	
Fecha de presentación		Total a ingresar 0,00	
Cuota ingresada A			
Representante			
NIF / CIF 4 6 3 6 5 2 6 0 C		El sujeto pasivo declara bajo su responsabilidad que, junto al documento original, presenta una copia simple cuyos términos coinciden con los del original y, en su caso, nombra representante a la persona indicada a los efectos del art. 46 de la Ley 58/2003, para actuar con relación a todos los hechos impositivos y procedimientos de gestión que deriven del documento presentado.	
Apellidos y nombre o razón soc. GARATE TARRAGO GUILLERMO		Firma del sujeto pasivo	
Vía pública CL ARAGO		Firma del representante	
Número Esc. Piso Puerta 287 2 2			
Código postal Municipio Provincia País 0 8 0 0 9 BARCELONA BARCELONA ESPAÑA			
Teléfono 934532403		Dirección electrónica ADMINISTRACION@GESTFIRM.COM	
Ingreso			
Ingreso efectuado a favor del Tesoro del Gobierno de Canarias			
Forma de pago			
IBAN			
Importe: 0,00			

PT-800-7.6.0-2026-A24778942-6020618267442

Documento firmado electrónicamente por: SELLO AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA - NIF Q3500461C. Ejemplar para el sujeto pasivo
Autenticidad verificable a través de la sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria en https://sede.gobcan.es/tributos mediante el código
seguro de verificación 10-34F311C34821B1C53CAE201961082804

Fecha y hora de firma : 03/02/2026 10:01 Página 2 de 3

NIF del sujeto pasivo	Apellidos y nombre del sujeto pasivo	Número de justificante	600
A24775942	7 ISLAS TOK, SAU	6000515267442	

Datos de los bienes					
Municipio		Provincia / País			
Tipo de bien	Descripción del bien	Vía pública/ Nombre del paraje			
Número / Polígono	Escalera, piso / Parcela	Código postal	Superficie	m ²	Ha
1	Referencia catastral	Valor referencia	Valor referencia de la parte adquirida		
	Precio	Precio de la parte adquirida	Valor total declarado del bien	Valor declarado de la parte adquirida	
2	Referencia catastral	Valor referencia	Valor referencia de la parte adquirida		
	Precio	Precio de la parte adquirida	Valor total declarado del bien	Valor declarado de la parte adquirida	

Auto liquidación		(Sólo en el caso de garantías hipotecarias y otros)	
Código de la tarifa	B P T O	Desglose de la base imponible	
Base imponible	1 594.000,00	Principal	0,00
Reducción	0,00 % 2 0,00	Intereses	0,00
Base liquidable	1-2 3 594.000,00	Costas	0,00
		Otros	0,00

a) Tipo impositivo	b) Escala de arrendamientos y valores
Tipo impositivo 400 1,00 %	De hasta 401
c) Cuota fija	Resto a por cada 402
Grandeza y títulos nobiliarios	Total
Cuota fija	
(marcar con una X)	

Cuota según modalidad a) b) o c) 4 0,00	Observaciones
Bonificación de la cuota 0,00 % 5 0,00	
Cuota resultante 4-5-A 6 0,00	
Intereses legales 7 0,00	
Recargo 6+7 0,00 % 8 0,00	
Intereses de demora 9 0,00	
Total a ingresar 6+7+8+9 10 0,00	

PT-800-7.6.0-2026-A04775942-6000515267442

Ejemplar para el sujeto pasivo

Documento firmado electrónicamente por: SELLO AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA - NIF Q3500461C.
Autenticidad verificable a través de la sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria en https://sede.gobcan.es/tributos mediante el código
seguro de verificación 10-34F311C34821B1C53CAE201961082804

Fecha y hora de firma : 03/02/2026 10:01 Página 3 de 3



Registro Mercantil de TENERIFE

Tlf: 922201104 Fax: 922201621 Email: tenerife@registromercantil.org
CALLE Alnte. Díaz Pimienta, Edif. Estrella Polar, 6
38003 - SANTA CRUZ DE TENERIFE

NOTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN TOTAL

La escritura número 2026/188, autorizada el día veinte de enero de dos mil veintiséis por el notario REQUENA TORRECILLAS, CRISTINA, que fue presentada el día veinte de enero de dos mil veintiséis, con el número de entrada 1/2026/1654, diario 2026, asiento 449, ha sido inscrita con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiséis, en la inscripción 3 folio electrónico con la hoja TF-76147 IRUS 1000462630557 de la entidad 7 ISLAS TOK SA.

INSCRIBO LA EJECUCIÓN DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES, Y EL NOMBRAMIENTO Y ACEPTACIÓN DE COMISARIO.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la/s persona/s nombrada/s que se refieren a las inscripciones practicadas en el Registro en virtud de este documento, en el Índice Centralizado de Incapacitados ni en el Registro Público Concursal, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil

Se advierte, conforme al art. 3.4 y Disposición Adicional 3ª.4 del Real Decreto 609/2023, de 11 de julio, por el que se crea el Registro Central de Titularidades Reales y se aprueba su Reglamento, que si la operación inscrita en virtud del documento adjunto, generara, en su caso, contradicción o discrepancia con los datos sobre la titularidad real que constan en este Registro, los administradores deberán realizar una nueva declaración de identificación de la titularidad real en el plazo máximo de diez días, con objeto de garantizar que la información que envía el Registro Mercantil al Registro Central de Titularidades Reales sea adecuada, precisa y actualizada. La actualización o modificación de titulares reales de una sociedad de forma independiente al depósito de cuentas deberá realizarse mediante la aplicación habilitada a tal efecto (IURE) que podrá descargarse en la página www.registradores.org

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a o Entidad que practica la notificación. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Práctica de la notificación relativa al trámite registral correspondiente.

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.

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

Más información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales>.

*Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANA MARGARITA LÓPEZ RUBIO,
REGISTRADORA MERCANTIL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, el día veinticinco de febrero de dos mil veintiséis.
Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

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

138013078ECFABBA
(*) C.S.V.: 138013078ECFABBA

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 7 ISLAS TOK, S.A.U, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2023.

En Barcelona, veinticinco de febrero de dos mil veintiséis. DOY FE.--