CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

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*:

1055 / 2026

FECHA AUTORIZACIÓN / *DATE OF CERTIFICATION*:

30/03/2026

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*:

JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE

En Barcelona, 30 marzo 2026

@ 2024 CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO
Todos los derechos reservados

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

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

NÚMERO: **MIL CINCUENTA Y CINCO**. ----------

== EMISIÓN DE OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES ==

En Barcelona, mi residencia, a treinta de marzo de dos mil veintiséis. ----------

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

===== COMPARECENCIA =====

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

El Sr. JULIO JOSÉ MURCIA SÁNCHEZ, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Lugar Casas del Retiro 25, Los Dolores de Cartagena (Murcia-30310), **titular del DNI/NIF número 23008638J,** en el espacio habilitado en la sede electrónica notarial como portal del ciudadano por medio de videoconferencia. ----------

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

DON FERNANDO Mª RAMOS SUÁREZ, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Antracita, 30 4º b CP: 28045 y **provisto de D.N.I número 50845955Q**, en el espacio habilitado en la sede electrónica notarial como portal del ciudadano por medio de videoconferencia. ----------

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

===== INTERVENCIÓN =====

1.- El Sr. **JULIO JOSÉ MURCIA SÁNCHEZ** en nombre y representación, como **representante persona física de la administradora única**, de la siguiente sociedad: ----------

Denominación: "**HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A.U."**.----------

Constitución: En virtud de escritura pública autorizada por mí el día 12 de marzo de 2026, con número 810 de protocolo. ----------

Domicilio: Lugar Casas del Retiro 25, Los Dolores de Cartagena (Murcia-30310).----------

Inscripción: en el Registro Mercantil de Murcia, IRUS: 1000470154351, inscripción/anotación 1 con hoja MU-119.424.-------

Titular del CIF número A26942821.----------

Facultades: Actúa en su condición de representante persona física de la administradora única de la sociedad, la mercantil **HAUSERA PROPERTY MANAGER, S.L.**" (con domicilio en Lugar Casas del Retiro 25, Los Dolores de Cartagena, Murcia-30310; inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, en el tomo 3.663, folio

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

139, hoja MU-11.233; y t**itular del CIF número B56870306**), cargos que resultan de la propia escritura pública fundacional, cuya copia auténtica me exhibe, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.----------

Especialmente facultado en virtud de las decisiones adoptadas por el socio único de la sociedad, de fecha 30 de marzo de 2026, tal y como resulta de la certificación incorporada a la presente, debidamente expedida por el representante persona física de la administradora única, el propio compareciente, cuya firma considero legítima por haber sido previamente comprobada y verificada por mí de forma digital y por reconocerla como suya el propio compareciente.----------

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

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

(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.- DON **FERNANDO Mª RAMOS SUÁREZ** interviene en su propio nombre y derecho a efectos de aceptar el cargo de Presidente y Comisario del Sindicato de Obligacionistas, y al respecto hacer las manifestaciones oportunas como luego se dirá. ---

Yo, Notaria, les juzgo con capacidad necesaria y facultades suficientes, para el otorgamiento de la presente escritura de **EMISIÓN DE OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES**, y al efecto, el primero----------

E X P O N EN: ----------

I.- Que, según se recoge en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de "**HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A.U."**, es el siguiente: ----------

"La sociedad tiene por objeto: ----------

ACTIVIDAD PRINCIPAL: Administración de inmuebles, compra y venta de inmuebles, arrendamiento e inversión. ----------

OTRAS ACTIVIDADES: La prestación de servicios de digitalización en operaciones de financiación de proyectos de inversión. ----------

Consultoría estratégica, tecnología organizativa, formativa y de procesos de mercado.----------

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

Promoción inmobiliaria. La promoción de proyectos de construcción de edificios residenciales y no residenciales mediante la consecución de los medios financieros, técnicos y físicos necesarios para la realización de tales proyectos con vistas a su venta posterior. ----------

Se excluyen del objeto social aquellas actividades que, mediante legislación específica, son atribuidas con carácter exclusivo a personas o entidades concretas o que necesiten cumplir requisitos que la sociedad no cumpla. ----------

Si la Ley exigiere para el inicio de algunas operaciones cualquier tipo de cualificación profesional, de licencia o de inscripción en Registros especiales, esas operaciones sólo podrán ser realizadas por una persona con la cualificación profesional requerida, y sólo desde que se cumplan estos requisitos. ----------

Si algunas de las actividades integrantes del objeto social fuesen de algún modo actividades propias de profesionales, por ser actividades que requieren título oficial y están sujetas a colegiación, se entenderá que, en relación con dichas actividades, la sociedad actuará como una sociedad de mediación o intermediación, sin que le sea aplicable a la sociedad el régimen de la Ley 2/2007, de 15 de

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

marzo, de sociedades profesionales.----------

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de participaciones sociales o acciones en sociedades con objeto idéntico o análogo o en colaboración con terceras partes."----------

II.- Que el capital social de la Sociedad pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Murcia 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, de las cuales están desembolsadas 15.000, y el resto se desembolsará en el plazo máximo de cinco años desde la constitución de la misma.----------

III.- Que el accionista único de la sociedad el día 30 de marzo 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 30 de marzo de 2026, cuya firma se encuentra debidamente legitimada, por haber sido puesta en mi presencia, y que ha quedado incorporada a esta matriz como Documento Unido número 1, que se da por íntegramente reproducida, en lo menester, para evitar repeticiones innecesarias. --

IV.- Que el **Documento de Oferta de Emisión de Obligaciones tokenizadas por parte de "HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, SAU" con nombre comercial "HAUSERA",**

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

que se adjunta a la presente como documento Unido número 2, ha sido tal y como exige la Ley del Mercado de Valores en su artículo 36, validado por José María Manzanares Allen, Asesor Financiero debidamente inscrito en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 21, y autorizado para prestar servicios de inversión, el cual ha llevado a cabo la validación general del proyecto, que constituye la información a entregar a los inversores, y ha Certificado debidamente que este cumple con los estándares de calidad y normativos exigidos en la jurisdicción aplicable. Se incorpora dicho Certificado firmado digitalmente por don José María Manzanares Allen, y cuya firma considero legitima por haberla verificado previamente de forma digital, como Documento Anexo 3. ----------

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 **FERNANDO Mª RAMOS SUÁREZ**, 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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

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 30 de marzo 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.----------

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (6.344.000,00 €)** y con vencimiento el 20 de octubre de 2027 (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 30 de marzo 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 "HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, SAU", cuya identificación y objeto social constan en esta escritura, tiene íntegramente suscrito el capital habiendo desembolsado un 25% del mismo y no cuenta con otras emisiones de obligaciones en circulación. Y conforme a todo ello se lleva a cabo con las características que se señalan a continuación conformes a la Oferta de Emisión adjunta: ----------

(a) **Naturaleza y denominación de los valores**: valores con carácter de obligaciones no convertibles tokenizados de una única serie, que se indica se basan en tecnología DLT y con denominación MURCIA 12. ----------

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

(b) **Importe nominal y efectivo de la Emisión**: SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (6.344.000,00 €).----------

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

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

(e) **Número de valores**: un máximo de 63.440. ----------

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

(g) **Forma de representación**: obligaciones representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (Tokens).----------

(h) **Precio de emisión por valor**: el tipo de emisión es el 100% del nominal por valor. ----------

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

(j) **Fecha de vencimiento**: la fecha de vencimiento es el día 20 de octubre de 2027.----------

(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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

términos previstos en el documento de Oferta de emisión incorporado. ----------

(l) **Tipo de interés o derechos económicos**: Distribución de intereses, hasta un máximo del 18% sobre el importe invertido (12% nominal anual). Si la plusvalía generada supera el 18%, la diferencia será retenida por la sociedad emisora (con nombre comercial Hausera) como beneficio de búsqueda de oportunidad, gestión y comercialización del producto. ----------

(m) **Fecha de pago:** El pago de la rentabilidad variable se devengará en la fecha de finalización de la emisión, esto es en la fecha de vencimiento de la emisión. ----------

(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**: El periodo de suscripción se iniciará el 20/4/2026 y se extenderá hasta el 31/12/2026. ----------

No obstante, si a fecha 21 de abril de 2026 no se hubiera alcanzado al menos el 85% del importe total previsto (Soft Cap), la emisión no se entenderá válidamente constituida, devolviendo el importe recibido anteriormente. ----------

(p) **Tramitación de la suscripción**: Directamente a través de

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

la plataforma propia de la sociedad emisora (nombre comercial HAUSERA), www.hausera.io----------

(q) **Fecha de emisión y desembolso**: La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de esta escritura, 30 de marzo de 2026, sin perjuicio de su inscripción posterior.----------

(r) **Suscripción mínima:** La presente emisión tiene un importe de suscripción mínima que asciende al 85% del importe total emitido, esto es de CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (5.392.400,00 €).----------

(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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 electrónica 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. ----------

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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.----------

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

DILIGENCIAS DE INCORPORACIÓN, COTEJO Y DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 1055/26----------

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 7B24DB4BE0D1A4B02A44E5578453B62D correspondiente a la matriz y el hash 6678AE854328DA7CF7698D76825855BB 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 treinta de marzo 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 treinta de marzo de dos mil veintiséis. **DOY FE. Signado CRISTINA REQUENA**

No Valido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 treinta de marzo de dos mil veintiséis, **he recibido la Notificación Fehaciente del Registrador del Mercantil por vía telemática**, en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de conformidad con la cual se ha practicado el **asiento número 3841 del diario** 2026. DOY FE. Signado CRISTINA REQUENA TORRECILLAS.- Rubricado.- Sello de la Notaría.----------

DILIGENCIA.- (Referida a la escritura número **MIL CINCUENTA Y CINCO**, de fecha treinta de marzo de dos mil veintiséis, de mi protocolo corriente). ----------

En Barcelona a uno de abril 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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, con fecha diecisiete de abril 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 2 con hoja MU 119424, en el tomo 1000470154351, folio electrónico**, dicha comunicación incorporo a la presente. Y para que así conste extiendo la presente diligencia a continuación de la escritura que la motiva. **DOY FE.** ----------

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

=====DOCUMENTACIÓN PROTOCOLIZADA=====

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

El Sr. JULIO JOSE MURCIA SANCHEZ, en calidad de persona física representante del administrador único de la sociedad, "HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A.U."

CERTIFICA:

Que según consta en el Acta de decisiones adoptadas por el Accionista Único con fecha 30 de marzo de 2026, éste, la mercantil **HAUSERA PROPERTY MANAGER, S.L.**" (con domicilio en Lugar Casas del Retiro 25, Los Dolores de Cartagena, Murcia-30310; inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, en el tomo 3.663, folio 139, hoja MU-11.233; y **titular del CIF número B56870306**) 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 SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (6.344.000,00 €), 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**: valores con carácter de obligaciones no convertibles tokenizados de una única serie, que se indica se basan en tecnología DLT y con denominación MURCIA 12.

(b) **Importe nominal y efectivo de la Emisión**: SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (6.344.000,00 €).

(c) **Divisa de la Emisión:** Euro.

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

(e) **Número de valores:** un máximo de 63.440.

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

(g) **Forma de representación:** obligaciones representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (Tokens).

(h) **Precio de emisión por valor**: el tipo de emisión es el 100% del nominal por valor.

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

(j) **Fecha de vencimiento**: la fecha de vencimiento es el día 20 de octubre de 2027.

(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**: Distribución de intereses, hasta un máximo del 18% sobre el importe invertido (12% nominal anual). Si la plusvalía generada supera el 18%, la diferencia será retenida por la sociedad emisora (con nombre comercial Hausera) como beneficio de búsqueda de oportunidad, gestión y comercialización del producto.

(m) **Fecha de pago:** El pago de la rentabilidad variable se devengará en la fecha de finalización de la emisión, esto es en la fecha de vencimiento de la emisión.

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

(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**: El periodo de suscripción se iniciará el 20/4/2026 y se extenderá hasta el 31/12/2026.

No obstante, si a fecha 21 de abril de 2026 no se hubiera alcanzado al menos el 85% del importe total previsto (Soft Cap), la emisión no se entenderá válidamente constituida, devolviendo el importe recibido anteriormente.

(p) **Tramitación de la suscripción**: Directamente a través de la plataforma propia de la sociedad emisora (nombre comercial HAUSERA), www.hausera.io

(q) **Fecha de emisión y desembolso**: La fecha de emisión será la coincidente con el otorgamiento de esta escritura, 30 de marzo de 2026, sin perjuicio de su inscripción posterior.

(r) **Suscripción mínima:** La presente emisión tiene un importe de suscripción mínima que asciende al 85% del importe total emitido, esto es de CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (5.392.400,00 €).

(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 en un 25%, y no existe ninguna emisión de obligaciones previa;

- que la finalidad de la emisión es acorde con el objeto social de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, 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 HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, 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

Notario sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

atribuidas especialmente por la forma de representación de las obligaciones emitidas conforme a los dispuesto en la Ley de Mercado de Valores.

4.- Se faculta expresamente al Sr. JULIO JOSE MURCIA SANCHEZ, como representante persona física de la administradora única de la sociedad para elevar a público las presentes decisiones y otorgar las escrituras, firmar los documentos, hacer las manifestaciones debidas o complementarias y necesarias para ello, así como cualquier acto preciso para el cumplimiento de los demás requisitos y trámites debidos para la formalización de la ejecución de esta emisión.

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

Y, para que surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación en Barcelona, el día 30 de marzo de 2026.

REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL ADMINISTRADOR ÚNICO

Firmado por MURCIA SANCHEZ JULIO JOSE - ***0863** el día 30/03/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

MANZANARES ALLEN JOSE MARIA - 50825085F
Firmado digitalmente por MANZANARES ALLEN JOSE MARIA - 50825085F
Fecha: 2026.03.26 13:14:00 +01'00'

DOCUMENTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR PARTE DE HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A CON NOMBRE COMERCIAL "HAUSERA"

Denominación del valor con tecnología DLT:	**MURCIA 12**
Emisor	HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A
Tipo de valor emitido:	Obligaciones
Plazo de vencimiento de emisión:	20/10/2027
Número de valores:	63.440
Valor nominal de cada valor:	100 €
Entidad de Servicios de Inversión interviniente:	José María Manzanares EAFN. (nº Registro 21)
Entidad Responsable Inscripción y Registro (ERIR)	Ursus-3 Capital AV, S.A (nº Registro 251)
Comisario Sindicato de Obligacionistas	D. Fernando Mª Ramos Suárez
Dirección del Smart Contract (Polygon):	0x7c41E89864F10174556112cAD6fEA5fEaFDE5696

Información sobre la Inversión:

La emisión de los derechos y obligaciones de instrumentos financieros con tecnología DLT por parte de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A. se realiza al amparo de lo dispuesto en la ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

El presente documento no es considerado un folleto informativo ni ha sido revisado por parte de la Comisión del Mercado de Valores ni ninguna otra autoridad competente o administrativa, según lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley de Mercado de Valores y Empresas de Servicios de Inversión (LMVSI). El emisor del instrumento financiero es el único responsable del contenido de este documento. La emisión de los derechos y obligaciones de los instrumentos financieros con tecnología DLT se realizará en la infraestructura propia de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A.
La presente emisión no precisa de publicación de folleto según lo establecido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores, al no estar sujeta la oferta a notificación de conformidad con el artículo 3.2) del Reglamento (UE) nº2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, cuando el importe total de cada una de esas ofertas en la Unión sea inferior a ocho millones de euros, límite que se calculará sobre un período de doce meses, y por tanto no tener la consideración de oferta pública.

El presente documento ha sido validado por una entidad autorizada para la prestación de servicios de inversión, e igualmente el proceso de comercialización de los valores con tecnología DLT va a ser supervisado por dicha entidad autorizada. La validación del presente documento por parte de la empresa de servicios de inversión se ha realizado sobre la información a entregar a los inversores, que deberá ser clara, imparcial y no engañosa y referirse a las características y riesgos de los valores emitidos, así como a la situación jurídica y económico-financiera del emisor de una manera suficientemente detallada para permitir que el inversor pueda tomar una decisión de inversión. Las inversiones que se describen en el presente documento de oferta de emisión de valores con tecnología DLT (en adelante, el "**Documento de Oferta**" y la "**Oferta**" respectivamente) pueden conllevar una pérdida de las cantidades invertidas.

El contenido del Documento de Oferta y el mecanismo de inversión cumplen con los requerimientos vigentes de la legislación nacional. Es responsabilidad de los inversores potenciales fuera de la jurisdicción española verificar que este instrumento no infringe ninguna normativa local en su país de residencia antes de la formalización del presente acuerdo. Asimismo, HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A. asume la responsabilidad de eximir de cualquier sanción, multa o penalidad a José María Manzanares EAFN.

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

1. RESUMEN EJECUTIVO. 3
2. INFORMACIÓN GENERAL. 3
2.1. Responsabilidad por el contenido del presente documento. 3
2.2. ¿Quién es el Emisor de los valores con tecnología DLT? 4
2.2.1. Identidad y datos de contacto del Emisor. 4
2.2.2. Origen y actividades principales del Emisor. 4
2.2.3. Estructura societaria. 4
2.2.4. Principales riesgos específicos del Emisor 5
2.3. Características de los valores con tecnología DLT emitidos 5
2.3.1. Naturaleza de las Obligaciones DLT 5
2.3.2. Retribución 7
2.3.3. Derechos políticos y económicos asociados a los valores 7
2.3.4. Retribución a los inversores y forma de pago 7
2.3.5. Duración de la Inversión. 8
2.3.6. Nacimiento de la obligación y devengo 8
2.3.7. Amortización del principal y liquidación condicionada a la venta del inmueble. 8
3. PLAN DE NEGOCIO 9
3.1. Introducción. 9
3.2. Productos y servicios ofertados. 9
3.3. Descripción del mercado. 9
3.4. Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras. 10
3.5. Rendimientos asociados al proyecto 11
4. DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES. 12
5. COMERCIALIZACIÓN DE LOS VALORES EMITIDOS CON TECNOLOGÍA DLT. 13
5.1. Procedimiento de comercialización 13
5.2. Identificación de la ERIR y sus funciones 13
5.2.1. Identificación de la ERIR: 13
5.2.2. Funciones de la ERIR 13
5.3. Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión 13
5.3.1. Identificación de la ESI que intervendrá en el proceso de emisión: 13
5.3.2. Funciones de la ESI 14
5.4. Sindicato de Obligacionistas y Representación Colectiva 14
5.5. Dirección y Gestión del Proyecto 15
5.6. Comercialización y colocación de los instrumentos financieros con tecnología DLT a inversores 15
5.7. Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión 15
5.8. Suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT 16
5.9. Período de Suscripción 16
5.10. Divisas aceptadas 16
5.11. Precio de los instrumentos financieros con tecnología DLT 16
5.12. Distribución de los instrumentos financieros con tecnología DLT 16
6. TRANSMISIBILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON TECNOLOGÍA DLT 16
7. FISCALIDAD 17
7.1. Emisor 17
7.2. Inversor 17
8. FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN 17
8.1. Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera del proyecto 18
8.2. Riesgo asociado al mercado inmobiliario 18
8.3. Riesgo de ejecución y costos imprevistos 18
8.4. Riesgo en los rendimientos 19
8.5. Riesgo de Iliquidez de los Valores con Tecnología DLT 19
8.6. Riesgo de Insolvencia del Emisor 19
8.7. Riesgo de Impacto Macroeconómico y Geopolítico 19

No oficial sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento, entre otros aspectos, describe la emisión de obligaciones representadas mediante tecnología DLT realizada por la sociedad HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A, cuyos datos registrales figuran en la Cláusula 2 del presente documento (en adelante, el "**Emisor**").

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

Estructura del Proyecto de Inversión:

- A través del presente documento, el Emisor captará fondos mediante la emisión de obligaciones basados en tecnología DLT, dirigidos a inversores interesados en financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario **MURCIA 12.**
- Cada inversor recibirá dichas obligaciones con tecnología DLT, representativas de su aportación, conforme al procedimiento de suscripción previsto en el presente documento.
- La inversión no garantiza la devolución del capital ni la obtención de rentabilidad, quedando ambas condicionadas al resultado económico del proyecto y a la venta del inmueble.
- La rentabilidad que, en su caso, se genere como consecuencia de la venta del inmueble podrá alcanzar hasta un máximo del 18% sobre el capital aportado por cada inversor. La rentabilidad máxima del 18% corresponde al rendimiento total estimado del proyecto y no a una rentabilidad anual. Dicha rentabilidad equivale a un 12% anualizado en caso de cumplirse el plazo estimado de duración de la inversión.
- Si la rentabilidad generada excede este porcentaje, la diferencia será percibida por el Emisor.
- Tanto el capital y en su caso la rentabilidad generada serán abonados en euros (€) una vez producida la venta efectiva del inmueble y determinada la liquidación final del proyecto.

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 la totalidad de la información contenida en el presente documento, incluidos los factores de riesgo.

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.

No válido sin CSV
Notarial with CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

2.2. ¿Quién es el Emisor de los valores con tecnología DLT?

2.2.1. Identidad y datos de contacto del Emisor

- **Emisor**: HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A
- **Nombre comercial**: Hausera
- **Website**: https://www.hausera.io
- **Domicilio social**: Casas del Retiro, 25 – Los Dolores – 30310 – Cartagena- Murcia
- **CIF**: A26942821
- **E-mail**: contacto@hausera.io

2.2.2. Origen y actividades principales del Emisor

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

2.2.3. Estructura societaria

El equipo gestor de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A (en adelante Hausera como marca comercial) está constituido por un grupo de gran experiencia en el sector, tanto en la construcción como en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios en formatos digitales.

La estructura de la empresa consta de:

- Francisco Javier Sánchez Baños: co-CEO y CTO. Dirección estratégica. ML/AI, Ingeniero Informático con más de 10 años de experiencia en el sector IT.
- Fernando Gonzalo Gonzalo: co-CEO y COO. Dirección estratégica y responsable de la relación con los inversores. Más de 15 años de experiencia en desarrollo de negocios digitales.
- Julio Murcia: Administrador. Responsable del área de comercialización y ventas.
- Alexandre Gapin: Director of Institutional Relations. Más de una década de experiencia en banca privada y Family Office.
- José Luis Vidal Rodriguez: Real Estate. Gestión de inmuebles. Más de 8 años de experiencia en la gestión de activos inmobiliarios, reformas e interiorismo de viviendas.
- Ángel Tornel: Real Estate. Arquitecto Técnico y Técnico Superior en Topografía, con una larga experiencia en restauración y conservación de la edificación.
- José Antonio Sánchez Baños: CFO. Negociación, planificación y ejecución de proyectos. Especialista en relación y negociación personal con clientes y conocimiento de tendencias de mercado.
- Eduardo Heras: CMO. Creador de contenidos. Responsable de alianzas con terceros y redes sociales.
- Maryana Rutkovska: Brand Manager. Responsable de estrategia, identidad de marca y producto digital.
- Jorge Martínez Caro: Real Estate. Gestor. Más de 10 años de experiencia en ejecución, promoción de obras y gestión de arrendamientos inmobiliarios.

No valido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

- Álvaro Navas: Web App Developer. Mantenimiento y optimización de plataformas tecnológicas.
- Jacques Mendieta: Web App Developer. Mantenimiento y optimización de plataformas tecnológicas.
- Alba Martínez: Customer care. Responsable de Atención al cliente
- Andreu Casquet: Client Manager. Estrategia de captación, relación con inversores y desarrollo de negocio.

2.2.4. Principales riesgos específicos del Emisor

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

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

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

2.3. Características de los valores con tecnología DLT emitidos

2.3.1. Naturaleza de las Obligaciones DLT

Las Obligaciones DLT son valores negociables representados mediante tecnología de registros distribuidos (DLT), emitidos conforme a la Ley 6/2023, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (LMVSI).

No confieren derechos políticos ni de gestión sobre el Emisor y otorgan exclusivamente derechos de contenido económico.

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

- **Denominación**: MURCIA 12
- **Moneda**: Euros (€)
- **Valor nominal**: 100€
- **N° valores emitidos**: 63.440
- **Fecha de Inscripción y Registro**: fecha en la que los valores quedan registrados e inscritos por la ERIR, una vez cumplidos los trámites administrativos/formales exigibles por la CNMV, sin que dicha inscripción afecte al previo nacimiento de la obligación económica.
- **Plazo de Inversión**: 18 meses computados desde el 20/4/2026 (inicio de la suscripción).
- **Importe total de la emisión**: 6.344.000€

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

- **Hard Cap**: 6.344.000 €. Soft Cap para esta emisión será de un 85% que equivale a un importe de 5.392.400€.

El presente resumen debe leerse como introducción al Documento de la Emisión y toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento de la Emisión en su conjunto, así como de la información pública del emisor disponible en cada momento:

Cantidad emitida:	Emisión de instrumentos financieros – Obligaciones por un importe total de **6.344.000 euros**, correspondientes a **63.440 valores** con valor nominal unitario de 100,00 euros cada uno.
Precio de emisión:	A la par. Importe nominal unitario: 100,00 euros. Ticket mínimo: 100,00 euros
Retribución de las obligaciones:	Cupón máximo del 18,00% (Tipo de interés nominal anualizado 12,00%). Base de cálculo para el devengo de intereses: 365
Periodo de suscripción:	El periodo de suscripción se iniciará el 20/4/2026 y se extenderá hasta el 31/12/2026. No obstante, si a fecha 21 de abril de 2026 no se hubiera alcanzado al menos el 85% del importe total previsto (Soft Cap), la emisión no se entenderá válidamente constituida, devolviendo el importe recibido anteriormente.
Fecha de vencimiento	20/10/2027
Ley aplicable:	Las obligaciones están sometidas a normativa española
Inscripción y Registro:	La inscripción y registro de los valores será realizada por la Entidad Responsable de la Inscripción y Registro (ERIR) una vez cumplidos los trámites administrativos aplicables conforme a la normativa vigente.
Factores de riesgo:	Invertir en obligaciones implica ciertos riesgos. Los principales factores de riesgo que pueden afectar la capacidad de la Emisora para cumplir con sus obligaciones. Estos riesgos se detallan en el apartado 8 del presente documento.
Uso de los fondos:	Los fondos captados a través de la presente emisión serán destinados a la adquisición, construcción y posterior venta del inmueble situado en Molina de Segura (Murcia), así como a los gastos operativos, administrativos y de comercialización del proyecto "**MURCIA 12**".

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

2.3.2. Retribución

La rentabilidad no está garantizada. La retribución máxima estimada será de hasta un 18% sobre el capital invertido, sin constituir promesa de rendimiento. y únicamente podrá producirse en caso de que la venta del inmueble genere plusvalía suficiente. En ausencia de plusvalía, no se devengará retribución alguna.

2.3.3. Derechos políticos y económicos asociados a los valores

Los instrumentos financieros emitidos con tecnología DLT no confieren derechos políticos a los inversores. La titularidad de estos valores no otorga participación en la gestión, toma de decisiones o control del Emisor.

En cuanto a los derechos económicos, estos instrumentos financieros permiten a los inversores poder participar en la plusvalía generada por la venta del inmueble dentro del proyecto MURCIA 12.

- Participación en la plusvalía de la venta: El inversor tiene derecho a percibir hasta un 18% sobre el capital invertido (12% de rentabilidad nominal anual sobre el capital invertido), calculado en base a la plusvalía obtenida tras la venta del inmueble.
- Cálculo de rentabilidad: La rentabilidad final dependerá del precio de adquisición del activo, los costos de mejora, los impuestos y la revalorización del inmueble en el momento de su venta.
- Plazo estimado de retorno: Se establece un período estimado de 18 meses para la ejecución del proyecto (compra, construcción y venta), siempre computado desde el inicio de la suscripción, sin que dicho plazo constituya un compromiso de amortización en fecha cierta.
- Posible finalización anticipada del proyecto: El Emisor podrá finalizar el proyecto antes del plazo estimado de 18 meses si la plusvalía esperada permitiera alcanzar una rentabilidad equivalente al 12,00% anualizado, sin que ello constituya un tipo de interés fijo ni implique devengo periódico alguno.
- Deducción de costes y gastos operativos: Antes de distribuir los beneficios, se deducirán los costos de adquisición, construcción, impuestos y cualquier otro gasto.
- Distribución de beneficios tras la liquidación del activo:

- Primero, se devuelve el capital invertido hasta donde alcance la plusvalía generada.
- Segundo, se distribuye hasta un máximo del 18% sobre el importe invertido.
- Tercero, cualquier plusvalía adicional se asigna a Hausera como beneficio de gestión.

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

2.3.4. Retribución a los inversores y forma de pago

La retribución a los inversores estará vinculada exclusivamente a la venta del inmueble dentro del proyecto MURCIA 12, de acuerdo con las siguientes condiciones:

Forma de Pago:

- La retribución contingente y la devolución del capital invertido se abonarán en una única transacción al finalizar el proyecto, una vez realizada la venta del inmueble y deducidos los costos asociados.
- El pago se efectuará mediante transferencia bancaria en euros (€) a la cuenta designada por cada inversor.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

- Hausera pondrá a disposición de los inversores una plataforma digital donde podrán visualizar su participación, la evolución del proyecto y el estado de los pagos.

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

Distribución de Pagos:

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

Si la plusvalía generada supera el 18%, la diferencia será retenida por Hausera en concepto de búsqueda de oportunidad, gestión y comercialización del producto.

2.3.5. Duración de la Inversión

La inversión tendrá una duración estimada de dieciocho (18) meses, sin constituir obligación de vencimiento en fecha cierta, computados desde el inicio de la suscripción, periodo en el cual se llevará a cabo la compra, construcción y venta del inmueble objeto del proyecto MURCIA 12.

La duración indicada tiene carácter estimado y no constituye un compromiso de amortización en fecha cierta, dado que la devolución del principal y, en su caso, la retribución, quedan condicionadas a la venta efectiva del inmueble.

Extensión del Plazo de Inversión:

En caso de que la venta del inmueble no se haya realizado dentro del período inicial de 18 meses, el Emisor podrá extender la duración de la inversión por un máximo de cuatro (4) meses adicionales, aplicando un incremento del 1% adicional de rentabilidad por cada mes de prórroga. Transcurrido este plazo, Hausera se reserva el derecho a prorrogar por periodos similares hasta lograr su venta efectiva.

2.3.6. Nacimiento de la obligación y devengo

Al inicio de la suscripción, siempre que se hubiera alcanzado el Soft Cap quedará constituida la obligación de deuda asumida por la Sociedad Emisora a favor de los inversores que hayan suscrito y desembolsado los valores.

Desde dicha fecha comenzará el cómputo del plazo de inversión de dieciocho (18) meses y, en su caso, la determinación de la eventual rentabilidad conforme al resultado económico del proyecto.

El nacimiento de la obligación económica no quedará condicionado al momento de formalización de la inscripción y registro gestionado por la ERIR.

2.3.7. Amortización del principal y liquidación condicionada a la venta del inmueble

La devolución del principal y, en su caso, la retribución asociada a las Obligaciones DLT se realizará únicamente una vez se haya producido la venta efectiva del inmueble objeto del proyecto y se haya podido determinar el resultado económico final de la operación. La amortización afectará al conjunto de las obligaciones integradas en la emisión, incluyendo aquellas suscritas con posterioridad al inicio del periodo de suscripción, quedando todas ellas sujetas a idénticas condiciones económicas y de liquidación.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

La fecha de vencimiento constituye una fecha objetivo estimada de finalización del proyecto y liquidación, sin que implique una obligación de pago en fecha cierta si la venta no se hubiera producido.

La rentabilidad asociada a las obligaciones estará vinculada al resultado económico obtenido en la venta del inmueble objeto del proyecto, pudiendo ser inferior al máximo previsto o incluso inexistente en función del resultado final de la operación.

Si llegada la fecha objetivo estimada el inmueble no hubiera sido vendido, el Emisor implementará una estrategia de comercialización progresiva mediante periodos trimestrales de revisión, pudiendo aplicar ajustes de precio orientativos del cinco por ciento (5%) sobre el precio inicialmente previsto, con el fin de maximizar la probabilidad de venta y proceder a la liquidación.

3. PLAN DE NEGOCIO

3.1. Introducción

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

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

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

3.2. Productos y servicios ofertados

El producto ofertado es la oportunidad de acceder a los beneficios económicos derivados de la gestión inmobiliaria de MURCIA 12.

MURCIA 12 es un proyecto que estará formado por 33 viviendas con plaza de garaje y zonas comunes, ubicadas en un inmueble situado en la localidad de Molina de Segura (Murcia), con número de referencia catastral 6237701XH5163N0001PX y una superficie de 2.498,48 m2.

El proyecto dispone de licencia urbanística.

Descripción del mercado:

Demografía: Molina de Segura tiene una población cercana a los 78.000 habitantes (datos de principios de 2025) que ha ido creciendo en los últimos años de forma sostenida.

Accesibilidad: Molina de Segura está muy cerca de Murcia capital: la distancia por carretera es de unos 10 km, que se recorren en aproximadamente 10 minutos. Hay conexiones de transporte público interurbano hacia Murcia, con líneas de autobús (Movibus) que están en proceso de mejoras, incluida electrificación.

Demanda de vivienda: Molina de Segura figura entre los municipios más demandados para comprar vivienda en la Región de Murcia, junto con Murcia capital y Cartagena.

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

Fuente: La Vanguardia
https://www.lavanguardia.com/local/murcia/20250224/10415879/murcia-molina-segura-cartagena-municipios-mas-demandados-comprar-vivienda-region-idealista-agenciaslv20250224.html

Los precios han tenido incrementos interanuales importantes en varios meses. Por ejemplo, febrero de 2026 muestra un crecimiento del +15,9 % respecto al mismo mes del año anterior.

Fuente: Idealista
https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/murcia-region/murcia-provincia/molina-de-segura/

En Murcia (la capital), la oferta de alquiler disminuyó en un ~30 % desde antes de la pandemia, mientras que la demanda aumentó mucho más (un ~237 %) en ese mismo periodo. Aunque estos datos son de la capital, son indicativos del efecto regional que puede afectar a municipios cercanos como Molina de Segura.

Fuente: Murcia Plaza
https://murciaplaza.com/murciaplaza/plaza-inmobiliaria-murcia/la-encrucijada-del-alquiler-en-murcia-se-dispara-la-demanda-un-237-desde-la-pandemia-y-desaparece-un-30-de-la-oferta

Ubicación del inmueble: El edificio del proyecto se encuentra en una ubicación privilegiada, a 500 metros del Ayuntamiento de Molina de Segura y frente al centro comercial Vega Plaza.

Además, su proximidad a la carretera N-301, que enlaza directamente con Murcia, facilita desplazamientos rápidos en coche hacia la capital y otras localidades. Para alguien que trabaja en Murcia pero prefiere vivir en Molina, esa cercanía a la carretera principal es un gran plus.

3.3. Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras.

ASPECTOS DESTACADOS DEL INMUEBLE	
Tipo de inmueble	Residencial
Localización	Molina de Segura (Murcia)
Superficie	2.498,48 m2
Características	33 viviendas
Necesidades	Construcción
Tipo de operación	CRV (Compra, Reforma y Venta)
Duración	18 meses
Precio unidad mínima de compra	100 €
N° Unidades a la venta	63.440

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

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

Precio final de adquisición del inmueble

El valor de adquisición del inmueble, incluyendo el coste de la compra del activo, el coste de las obras,

No válido sin CSV
Nota simple informativa

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

los impuestos relativos a la adquisición y a la venta, así como el resto de conceptos incluidos en la tabla de "DATOS FINANCIEROS DEL PROYECTO", representan un precio total de adquisición de 6.344.000€.

El precio de venta del inmueble a los dieciocho (18) meses será el de mercado de acuerdo al procedimiento previsto en este documento.

El precio mínimo de venta para la vivienda ya finalizada es de 6.805.381 € (IVA no incluido), con un precio medio por metro cuadrado de 2.724€.

3.4. Rendimientos asociados al proyecto

Rentabilidad estimada por la venta del inmueble

La estimación de beneficios brutos es de una plusvalía mínima del 18% respecto al importe a financiar, resultando un total de 1.141.920€.

La rentabilidad por la venta del inmueble viene determinada por la venta del mismo en un plazo de 18 meses desde el comienzo de la operación.

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

Tabla resumen del proyecto:

DATOS FINANCIEROS DEL PROYECTO		
Valor de adquisición, impuestos y costes operativos	Compra de inmueble (incluye proyecto)	1.919.763€
	Impuestos	431.947 €
	Costes operativos	272.053 €
	Total	**2.623.763 €**
Obra	Ejecución de obra	3.720.237
	Total	**3.720.237 €**
	IMPORTE A FINANCIAR	**6.344.000 €**
Detalle Oportunidad	Plusvalía por venta (18%)	1.141.920 €
	PRECIO MÍNIMO DE VENTA (con IVA)	**7.485.920€**

Honorarios de Hausera

Los honorarios de Hausera por la gestión del proyecto se percibirán una vez realizada la venta del inmueble. Con la plusvalía obtenida por dicha venta los inversores recibirán hasta el 18% sobre el importe invertido (un 12,00% de rentabilidad anualizada). .

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

Escenarios económicos

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

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

ESCENARIOS	DESFAVORABLE	BASE	CONSERVADOR	FAVORABLE
Precio de venta (m2) - Sin IVA	2.400 €	2.724 €	2.900 €	3.129 €
Precio de venta (€) - Sin IVA	5.996.352 €	6.805.381 €	7.245.592 €	7.818.712 €
Precio de venta (m2) - Con IVA	2.640 €	2.996 €	3.190 €	3.442 €
Precio de venta (€) - Con IVA	6.595.987 €	7.485.920 €	7.970.151 €	8.600.583 €
Rendimientos por venta (€)	251.987 €	1.141.920 €	1.626.151 €	2.256.583 €
Rendimientos por venta (%)	3,97%	18,00%	25,63%	35,57%
Honorarios Hausera	0,00%	0,00%	7,63%	17,57%
Rentabilidad para el inversor	3,97%	18,00%	18,00%	18,00%

* El precio de venta del m2 del escenario favorable es el indicado en el informe de valoración de mercado.
** Los honorarios de Hausera corresponderán a la plusvalía que supere el 18% de rentabilidad.

Simulación de rendimientos generados

Esta tabla indica el rendimiento generado por la venta del inmueble tras 18 meses, equivalente a un 18% sobre la inversión realizada.

INVERSIÓN	RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN	RENDIMIENTO ANUAL SOBRE INVERSIÓN
1.000€	18%	180 €
5.000 €	18%	900 €
10.000 €	18%	1.800 €
50.000 €	18%	9.000 €
6.344.000 €	18%	1.141.920 €

Necesidades de financiación de MURCIA 12

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

El éxito del proyecto dependerá de la correcta ejecución de la obra y de la evolución del mercado inmobiliario, factores que influirán en la rentabilidad final para los inversores.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

4. DERECHOS DE INFORMACIÓN DE LOS INVERSORES

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

5. COMERCIALIZACIÓN DE LOS VALORES EMITIDOS CON TECNOLOGÍA DLT

5.1. Procedimiento de comercialización

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

Los valores serán emitidos y registrados en la infraestructura tecnológica de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A, lo que permitirá su trazabilidad y gestión de forma segura y eficiente. La comercialización se realizará a través de una plataforma digital que facilitará la suscripción por parte de los inversores, asegurando la transparencia en el proceso y el cumplimiento de los requisitos de KYC (Conoce a tu Cliente) y AML (Prevención de Blanqueo de Capitales).

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

5.2. Identificación de la ERIR y sus funciones

5.2.1. Identificación de la ERIR:

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

5.2.2. Funciones de la ERIR

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

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

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

DENOMINACIÓN SOCIAL: JOSÉ MARÍA MANZANARES EAFN

Nº REGISTRO EN CNMV: 21

5.3.2. Funciones de la ESI

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

Validación del Proyecto

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

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

La ESI ha llevado a cabo una supervisión general del proyecto, debiendo validar el presente documento que constituye la información a entregar a los inversores.

Por otro lado, la ESI ha supervisado que la información relativa a la situación jurídica, económica y financiera del Emisor esté a disposición del inversor de una manera suficientemente clara y detallada para permitir que pueda tomar una decisión de inversión fundada.

Debido a la importancia de la información suministrada, la sociedad está de acuerdo en liberar a la ESI y a su personal de cualquier responsabilidad derivada de los servicios contemplados en esta revisión, para el caso de que se incluyeran documentos y/o manifestaciones falsas o inexactas relevantes o respecto de las cuales la mercantil no dispusiera de la autorización correspondiente del titular respectivo, salvo en caso de negligencia grave.

Los papeles de trabajo preparados en relación con esta revisión son propiedad de la ESI, constituyen información confidencial, y se mantendrán en nuestro poder de acuerdo con las exigencias mercantiles.

Por lo que se refiere a la responsabilidad por el contenido del presente documento, el emisor asume íntegramente el contenido del mismo, declarando que la información contenida en el mencionado documento es precisa y que no se han omitido datos relevantes.

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

5.4. Sindicato de Obligacionistas y Representación Colectiva

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

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

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

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

5.5. Dirección y Gestión del Proyecto

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

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

El Emisor llevará a cabo la comercialización de los valores con tecnología DLT entre inversores a través de la plataforma www.hausera.io

Con respecto a los potenciales inversores, se llevará a cabo la categorización de los mismos según los criterios establecidos por la normativa financiera.

En concreto, se determinará si el potencial inversor puede ser tratado como inversor profesional y, en caso contrario (inversor minorista), se evaluará su experiencia y conocimientos para la suscripción de dichos instrumentos financieros con tecnología DLT en la presente Emisión. Con respecto a los inversores que tengan la condición de minoristas, HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A será responsable de determinar si invertir en el presente proyecto le resulta conveniente.

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

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

En relación con la categorización de los posibles inversores, su identificación y la información relativa a (PBC-FT), HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A será responsable del tratamiento de dichos datos personales, que se ajustarán a las políticas de privacidad estipuladas por el propio Emisor.

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

La oferta de los instrumentos financieros con tecnología DLT se dirigirá, tanto a inversores cualificados, 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, HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A analizará la información provista por el inversor a fin de determinar que el inversor tiene la suficiente experiencia y conocimientos financieros como para considerarlo idóneo para realizar la inversión en los valores con tecnología DLT.

5.8. Suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT

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

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

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

5.9. Período de Suscripción

El plazo para la suscripción de los instrumentos financieros con tecnología DLT (el "Periodo de Suscripción") se inicia el 20 de abril de 2026 y se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026.

No obstante, si a fecha 21 de abril de 2026 no se hubiera alcanzado al menos el 85% del importe total previsto (Soft Cap), la emisión no se entenderá válidamente constituida, devolviendo el importe recibido anteriormente.

5.10. Divisas aceptadas

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

5.11. Precio de los instrumentos financieros con tecnología DLT

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

5.12. Distribución de los instrumentos financieros con tecnología DLT

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

No válido sin validación CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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

6. TRANSMISIBILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON TECNOLOGÍA DLT

Los instrumentos financieros con tecnología DLT únicamente podrán ser transmitidos a favor de las personas que hayan completado debidamente los procesos de KYC y PBC definidos anteriormente y hayan superado un proceso de evaluación individualizada que llevará a cabo el Emisor en el que tendrán que acreditar que tienen los conocimientos adecuados relativos a la inversión y al sector del Emisor (en adelante, el Comprador Autorizado").

7. FISCALIDAD

7.1. Emisor

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

A este respecto, se informa a los inversores de que los rendimientos obtenidos por personas físicas residentes en España tienen la naturaleza de rendimiento de capital mobiliario. El tipo vigente de retención es el 19%. En el caso de personas físicas residentes, deberán integrar dichos rendimientos en la base imponible del ahorro y tributar con arreglo a una tarifa con tipos que oscilan entre el 19% y el 28%.

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

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

7.2. Inversor

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

8. FACTORES DE RIESGO DE LA INVERSIÓN

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

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

circunstancias económicas personales del potencial inversor para que sea idóneo para ser parte de la Emisión.

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

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

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

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

8.2. Riesgo asociado al mercado inmobiliario

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

8.3. Riesgo de ejecución y costos imprevistos

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

- Incremento en los costos de materiales y mano de obra: Factores externos como la inflación, la escasez de materiales, huelgas o interrupciones en la cadena de suministro pueden encarecer significativamente la ejecución de la obra, afectando la rentabilidad proyectada.
- Retrasos en la obtención de licencias y permisos: La ejecución del proyecto está sujeta a la concesión de permisos administrativos y licencias urbanísticas. Cualquier demora en la tramitación por parte de las autoridades locales puede afectar el calendario previsto de obra y venta del activo.
- Hallazgos estructurales o problemas técnicos en la obra: Durante la ejecución de la obra pueden detectarse deficiencias estructurales, vicios ocultos u otros problemas técnicos que requieran intervenciones adicionales y, por ende, un incremento en el coste de ejecución.
- Condiciones climáticas adversas: Factores climáticos extremos, como lluvias intensas, temperaturas extremas o fenómenos meteorológicos inesperados, pueden ralentizar las obras y extender los plazos de finalización del proyecto.

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

- Riesgo de conflictos con proveedores o contratistas: La falta de cumplimiento de plazos por parte de contratistas y proveedores puede generar retrasos en la ejecución del proyecto y ocasionar sobrecostos derivados de penalizaciones o necesidad de contratar nuevos proveedores en condiciones menos favorables.
- Desviaciones presupuestarias: Aunque se realiza un análisis detallado de los costos previstos, es posible que algunos rubros no contemplados inicialmente incrementen el presupuesto total, reduciendo el margen de rentabilidad esperada y afectando la distribución de rendimientos a los inversores.

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

8.4. Riesgo en los rendimientos

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

8.5. Riesgo de Ilíquidez de los Valores con Tecnología DLT

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

8.6. Riesgo de Insolvencia del Emisor

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

8.7. Riesgo de Impacto Macroeconómico y Geopolítico

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

ANEXO I

EMISIÓN DE OBLIGACIONES SIMPLES MURCIA 12 – PROYECTO CON LIQUIDACIÓN CONDICIONADA A LA VENTA DEL ACTIVO

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"), el Sindicato de Obligacionistas de la Emisión quedará constituido desde el otorgamiento de la escritura pública de emisión de las obligaciones simples (en adelante, las "Obligaciones Simples") emitidas por HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A. (la "Emisora"), en la que se incorpora el presente Reglamento y se designa al Comisario.

El Sindicato quedará válidamente constituido respecto de las Obligaciones Simples efectivamente suscritas y desembolsadas hasta su vencimiento, integrándose automáticamente en el mismo, sin necesidad de acuerdo adicional alguno, aquellas obligaciones que pudieran suscribirse con posterioridad dentro de la misma emisión hasta alcanzar el importe máximo previsto (Hard Cap).

Formarán parte del Sindicato aquellas personas que tengan en cada momento la condición de titulares legítimos de las Obligaciones Simples (los "Obligacionistas"), en los términos previstos en la escritura de emisión y en el presente Reglamento.

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 MURCIA 12 - PROYECTO CON LIQUIDACIÓN CONDICIONADA A LA VENTA DEL ACTIVO

(la "Emisión").

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

Artículo 3: Objeto

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

Artículo 4: Domicilio

El domicilio del Sindicato de Obligacionistas se fija en C/ Antracita 30 4° B, 28045 Madrid.

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

La duración del Sindicato se extenderá hasta que se haya producido la efectiva liquidación de la emisión conforme a lo previsto en el Documento de Emisión, incluida la venta del activo subyacente y la distribución de los importes que correspondan a los Obligacionistas con independencia de la fecha objetivo estimada de finalización.

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 cuando lo estime conveniente conforme a la Ley y al presente Reglamento.

El Comisario podrá convocar la Asamblea General en los siguientes supuestos:

a) Cuando lo soliciten por escrito Obligacionistas que representen, al menos, la vigésima parte (5%) del nominal de las Obligaciones Simples en circulación, cumpliendo los requisitos formales previstos en el presente Reglamento.

b) Cuando concurran circunstancias excepcionales de urgencia grave, objetiva y acreditable que supongan un riesgo cierto e inmediato de perjuicio económico irreparable para el conjunto de los Obligacionistas, debidamente motivadas mediante informe escrito del Comisario.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 válidamente constituida con carácter universal cuando estén presentes o representados la totalidad de los Obligacionistas y acepten por unanimidad su celebración.

Artículo 9: Forma de la convocatoria

La convocatoria de la Asamblea General se realizará con al menos treinta (30) días naturales de antelación a la fecha fijada para su celebración, conforme a los mecanismos registrales y tecnológicos previstos en la emisión, garantizando en todo caso la adecuada protección de los datos personales y la trazabilidad de las notificaciones.

A tal efecto, la convocatoria podrá realizarse mediante:

(i) publicación en la página web de la sociedad Emisora; y/o

(ii) comunicación individual canalizada a través de la entidad responsable del registro y legitimación de los valores (ERIR) o mediante los sistemas de comunicación habilitados por la Emisora.

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

Artículo 10: Derecho de asistencia

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

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

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

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

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

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

Artículo 11: Derecho de representación

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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.

El cómputo de mayorías se realizará sobre el nominal total de las obligaciones en circulación en cada momento.

Por excepción, la modificación sustancial de las condiciones esenciales de la Emisión no previstas en el Documento de Emisión, así como la solicitud de declaración de concurso de la sociedad Emisora, requerirán el voto favorable de las dos terceras partes del nominal de las Obligaciones Simples en circulación.

No se considerarán modificaciones sustanciales a estos efectos:

- Las prórrogas o extensiones previstas en el Documento de Emisión.

- Los ajustes derivados de la ejecución del plan de venta del activo.

- La liquidación condicionada conforme a los mecanismos contractualmente establecidos.

Artículo 13: Derecho de voto

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

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

(i) se garantice debidamente la identidad del Obligacionista que ejerce el derecho de voto y

(ii) este quede registrado en algún tipo de soporte.

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

No válido sin CSV
No valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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) Adoptar las medidas necesarias para la defensa de los derechos económicos colectivos derivados de las Obligaciones Simples frente a incumplimientos materiales de la sociedad Emisora.

(ii) Destituir o nombrar Comisario.

(iii) Ejercer, cuando proceda y conforme a los supuestos de incumplimiento definidos en el presente Reglamento, las acciones judiciales correspondientes.

(iv) Aprobar los gastos ocasionados por la defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas, que correrán a cargo de la sociedad Emisora en los términos previstos en el artículo 420 de la Ley de Sociedades de Capital.

(v) Modificar, de acuerdo con la sociedad Emisora, los términos y condiciones de las Obligaciones Simples u otorgar cualquier dispensa o consentimiento en relación con éstas.

(vi) Modificar, en su caso y con las mayorías reforzadas previstas, las garantías de la emisión.

(vii) Las demás facultades expresamente previstas en la normativa aplicable a los sindicatos de obligacionistas

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.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

Artículo 20: Ejercicio individual de acciones

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

Artículo 21: Ejercicio colectivo de acciones

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

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

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

TÍTULO III: DEL COMISARIO

Artículo 22: Naturaleza jurídica del Comisario

Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato de Obligacionistas y actuar de órgano de relación entre éste y la sociedad Emisora.

El Comisario responderá frente a los Obligacionistas y, en su caso, frente a la sociedad Emisora de los daños que cause por los actos realizados en el desempeño de su cargo sin la diligencia profesional con que debe ejercerlo.

La sociedad Emisora designa a D. Fernando Mª Ramos Suárez (Socio Director de Data Bitlaw & Compliance, S.L.) como Comisario, sin perjuicio de que la Asamblea General pueda destituir al Comisario designado y nombrar a otra persona si lo considera oportuno. La retribución del Comisario será fijada por la sociedad Emisora.

Artículo 23: Nombramiento y duración del cargo

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

Artículo 24: Facultades

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

1º Tutelar los derechos económicos colectivos derivados de la Emisión.

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 en relación exclusiva con el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de la Emisión.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

5º Verificar, sobre la base de las certificaciones expedidas por la ERIR o por los mecanismos registrales previstos en la emisión, la correcta asignación de capital así como la realización de los pagos de capital conforme al Documento de Emisión, sin que ello implique facultad de auditoría o intervención en la gestión de la Emisora.

6º Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

7º Ejercitar las acciones que correspondan al Sindicato de Obligacionistas previa autorización de la Asamblea General.

8º 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.

9º 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: Sumisión a fuero

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

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

En Madrid a 26 de marzo de 2026

Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

MANZANARES ALLEN JOSE MARIA - 50825085F

Firmado digitalmente por MANZANARES ALLEN JOSE MARIA - 50825085F
Fecha: 2026.03.26 13:21:20 +01'00'

A la atención de HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A

Casas del Retiro, 25 – Los Dolores – 30310 – Cartagena- Murcia

Asunto: Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

Por la presente, Jose María Manzanares EAFN, con domicilio en la calle Juan de Mariana nº 4, 28045 Madrid, inscrita en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 21, certifica que ha llevado a cabo la revisión del Documento de Emisión de Tokens presentado por Julio José Murcia Sánchez denominado:

DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO TOKENIZADOS POR PARTE DE HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3 S.A CON NOMBRE COMERCIAL "HAUSERA" DENOMINADO Murcia 12

La revisión realizada ha tenido como objetivo evaluar los siguientes aspectos del documento:

Jose María Manzanares EAFN 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.

Aviso legal:
Esta certificación tiene un propósito informativo y esta destinada exclusivamente al cliente mencionado. No podrá ser reproducida, distribuida o utilizada con fines distintos sin el previo consentimiento

Firmado: José María Manzanares EAFN (Nº21)

No Valido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

Conclusión de la revisión

José María Manzanares EAFN ha llevado a cabo la supervisión general del proyecto debiendo validar el referido documento que constituye la información a entregar a los inversores.

José María Manzanares EAFN 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, Jose María Manzanares EAFN certifica que el DOCUMENTO DE OFERTA DE DERECHOS DE CRÉDITO TOKENIZADOS POR HAUSERA PARTE DE PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A CON NOMBRE COMERCIAL "HAUSERA" DENOMINADO Murcia 12 cumple con los estándares de regulación y normativos exigidos en la jurisdicción aplicable, en la medida de las competencias y alcance de esta revisión.

Esta certificación no constituye ninguna garantía sobre el éxito financiero del proyecto ni una aprobación o validación respecto a los aspectos legales fuera del alcance de la revisión mencionada

Responsable de la certificación

Jose María Manzanares EAFN

CEO

Email: jmanza@gmail.com

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

Ursus
3 Capital

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

CERTIFICA

Que con fecha 27 de marzo de 2026 se firmó contrato con la empresa HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A. con CIF A26942821.
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 HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3 de instrumentos financieros en Tecnologías de Registro Distribuido.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide en Madrid a 27 de marzo de 2026.

Firmado por ***5200** BIENVENIDO LARA FERNANDEZ (R: ****9618*) el día 27/03/2026 con un certificado emitido por UANATACA CA1 2021

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

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

CNMV
COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

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,

No valido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MURCIA
AV. TENIENTE MONTESINOS, 8 TORRE Z 1ª PI
30100 - MURCIA

NOTIFICACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe CERTIFICA que el documento con número de entrada 1/2026/5348,0 correspondiente a la sociedad HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3 SA, autorizado en BARCELONA, número de protocolo 2026/1055 el día treinta de marzo de dos mil veintiséis fue presentado el día treinta de marzo de dos mil veintiséis en el diario 2026, asiento 3841.

MURCIA, a treinta de marzo de dos mil veintiséis.

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

Registradores DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MURCIA

AV. TENIENTE MONTESINOS, 8 TORRE Z 1ª PI

30100 - MURCIA

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, presentante, 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 ALICIA SUSANA VALVERDE TEJADA a día 30/03/2026.

(*) C.S.V. : 130011380030507610

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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.).

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

AGENCIA TRIBUTARIA REGIÓN DE MURCIA

Región de Murcia

DILIGENCIA DE COBRO Y PRESENTACIÓN.- Se acredita el pago (en el caso de cuota a ingresar distinta de 0), de la autoliquidación en la entidad colaboradora, en la fecha indicada, así como la presentación de la declaración-liquidación ante la Administración Tributaria de la Región de Murcia, en la fecha que se indica, correspondientes a los datos siguientes:

Impuesto:
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD

Hecho Imponible:
Documento Notarial

Declarante/Sujeto Pasivo
HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3 SA

NIF Sujeto Pasivo:
A26942821

Nº de Declaración-Liquidación (N20):
731326 962 600D 505874 0

Nº de Autoliquidación (n28):
130220 962 600176 56672 2026 210 2

Cuota ingresada:
0,00 €

CALIFICACIÓN TRIBUTARIA PROVISIONAL:
0106 DOCUMENTO SUJETO EXENTO DEFINITIVO

Nº Expdte. Presentación:
I01 130240 2026 014434

Unidad Gestora
S.Tributario de Cartagena

Fecha presentación:
01/04/2026

Fecha pago (sólo en GTTI):

Entidad y sucursal de pago (sólo en GTTI):

Observaciones:
Notario: CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Notaría: Paseo de Gracia, número 47 prl . BARCELONA
Nº Protocolo: 1055
Fecha de protocolo: 30/03/2026

Código de Control de Operación (CCO) pago TPV mediante tarjeta de crédito o débito:

D01 -Ejemplar para acreditar pago

Firmante: SERVICIO TRIBUTARIO DE CARTAGENA 01/04/2026 13:36:37

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificardocumentos e introduciendo del código seguro de verificación (CSV) CARM-22bbb603-2bbf-be7b-e74e-0050569bb280

No válido CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

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

Registradores DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MURCIA
AV. TENIENTE MONTESINOS, 8 TORRE Z 1ª PI
30100 - MURCIA

CERTIFICACIÓN ACUERDO DE INSCRIPCIÓN

LA REGISTRADORA MERCANTIL DE MURCIA Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, con referencia a la Sociedad solicitada CERTIFICA que la escritura número 2026/1055, del día treinta de marzo de dos mil veintiséis, autorizada por el notario CRISTINA REQUENA TORRECILLAS, que fue presentada el día treinta de marzo de dos mil veintiséis, con el número de entrada 1/2026/5835,0, diario 2026, asiento 3841, ha sido inscrita con fecha diecisiete de abril de dos mil veintiséis, folio electrónico, IRUS: 1000470154351, inscripción/anotación 2 con hoja MU-119424, de la entidad HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3 SA.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este 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.

RELACIÓN DE ACTOS INSCRITOS:
Inscripción: 2. Fecha de Inscripción 17/04/2026
Nombramiento de cargo
Emisión de obligaciones
Otros actos inscribibles

Incidencias relevantes del procedimiento registral:
PRESENTADO (1/2026/3841): 30/03/2026.
PRESENTADO (1/2026/3841): 01/04/2026.. APORTADA DOCUMENTACIÓN : 01/04/2026
PRESENTADO (1/2026/3841): 08/04/2026.. APORTADA DOCUMENTACIÓN : 08/04/2026
PRESENTADO (1/2026/3841): 10/04/2026. CALIFICACIÓN CORRECTA: 16/04/2026. APORTADA DOCUMENTACIÓN : 10/04/2026

MURCIA, a diecisiete de abril de dos mil veintiséis.

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

Registradores DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MURCIA

AV. TENIENTE MONTESINOS, 8 TORRE Z 1ª PI
30100 - MURCIA

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/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

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

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

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

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

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

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

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

... .

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

CRISTINA REQUENA TORRECILLAS
Nihil Prius Fide
Notario de Barcelona

Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MURCIA
AV. TENIENTE MONTESINOS, 8 TORRE Z 1ª PI
30100 - MURCIA

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ALICIA SUSANA VALVERDE TEJADA a día 17/04/2026.

(*) C.S.V. : 130011380030585490

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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.).

No válido sin CSV
Not valid without CSV

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

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25

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

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 HAUSERA PROPERTY MANAGER SPV 3, S.A.U, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2023. En Barcelona, veinte de abril de dos mil veintiséis. DOY FE. ----------

No válido sin CSV
Not valid without CSV

CSV/SVC:JUSCGNKRKBARIAAACFAQCECFKVCVZE | DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.portalnotarial.es/
FIRMA CUALIFICADA DEL NOTARIO: Cristina Requena Torrecillas | SELLO DE TIEMPO: 20/04/2026 12:25