

**DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE VALORES
POR PARTE DE GESTIÓN DE INVERSIONES Y
PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A., CON
NOMBRE COMERCIAL “FUNDYX”.**



Denominación del Token:	FDX001
Dirección del Smart Contract de la emisión:	0xbF5Bb6a48395789006a017C59C2047531a20d635
Tipo de valor emitido:	Obligaciones Ordinarias
Representación de los valores:	Tecnología de Registro Distribuido (TRD)
Valor nominal de cada Token:	100,00 €
Fórmula de cálculo del interés del Token:	Variable
Código de identificación de la Emisión:	FDX001
Inicio Periodo de Suscripción:	Día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión.
Finalización Periodo de Suscripción:	1 de septiembre de 2026 o, anticipadamente, en la fecha en la cual los fondos hayan sido recolectados
Inicio del Periodo de Inversión:	Día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción.
Duración del Periodo de inversión:	4 años (ver Cláusula 2.4.6 y 2.4.7).
Inicio de la emisión:	Día del otorgamiento de la escritura pública de la presente oferta, sin perjuicio de la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR.
Finalización de la emisión:	En la misma fecha de finalización del Periodo de inversión (ver Cláusula 2.4.6).
Entidad Responsable de la Inscripción y Registro (ERIR):	URSUS-3 Capital A.V., S.A
Entidad de Servicios de Inversión interviniente (ESI):	GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF SL (Nº Registro 147)

Información sobre la inversión:

La emisión de valores representados mediante tecnología de registro distribuido (en adelante, **TRD**) o asiduamente llamados valores tokenizados por parte **GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, 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, (en adelante, **LMVSI**), cumpliendo con los requisitos establecidos en la misma para la representación y custodia de valores mediante TRD. Para ello, se ha designado la Entidad Responsable de la administración de la Inscripción y del Registro de valores negociables representados mediante sistemas basados en TRD (en adelante, **ERIR**) quien será la encargada de la supervisión y mantenimiento de los registros de los tokens emitidos en la infraestructura de TRD, en cumplimiento con los artículos aplicables de la LMVSI.

La emisión de obligaciones se llevará a cabo por la entidad **GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.**

El presente documento ha sido validado por una entidad autorizada para la prestación de servicios de inversión, ESI, e igualmente el proceso de comercialización de los tokens va a ser supervisado por dicha entidad autorizada. La validación del presente documento por parte de la empresa de servicios de inversión se ha realizado sobre la información a entregar a los inversores, que deberá ser clara, imparcial y no engañosa y referirse a las características y riesgos de los valores emitidos, así como a la situación jurídica y económico-financiera del emisor de una manera suficientemente detallada para permitir que el inversor pueda tomar una decisión de inversión. No ha sido objeto de revisión, autorización ni aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), dado que la oferta se acoge a una exención de folleto conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.

Por su parte, la ERIR tiene la obligación de supervisar el registro de titularidad de los valores emitidos, así como de garantizar la seguridad, trazabilidad y exactitud en la custodia y administración de los derechos de los inversores. Como parte de sus funciones, la ERIR mantendrá un plan de contingencia con el objetivo de asegurar la continuidad de sus servicios y proteger los derechos de los inversores en caso de interrupciones en el sistema de registro distribuido. Asimismo, la ERIR se asegurará de que el sistema de registro TRD cumpla con los estándares y normativas aplicables.

Las inversiones que se describen en el presente documento de oferta de emisión de valores tokenizados (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 cumple con los requerimientos vigentes de la legislación nacional y es responsabilidad de los inversores potenciales fuera de la jurisdicción española comprobar que este instrumento no infringe ninguna legislación local en el país de residencia del inversor potencial antes de la formalización del presente acuerdo; asimismo **GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.** se compromete a dejar a salvo a **GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF SL (Nº Registro 147)** de cualquier posible sanción, multa o penalidad derivada de la omisión voluntaria o involuntaria de las responsabilidades legales y/o fiscales aplicables en su país.

ÍNDICE

1.- Resumen ejecutivo

2.- Información general sobre la inversión

2.1.- Emisor

- 2.1.1.- Identidad y datos del contacto del Emisor
- 2.1.2.- Origen, experiencia y actividades principales del Emisor
- 2.1.3.- Estructura societaria

2.2.- El Activo

2.3.- El Proyecto

- 2.3.1.- Descripción
- 2.3.2.- Introducción
- 2.3.3.- Diligencia en la gestión de productos y servicios
- 2.3.4.- Descripción del mercado en la zona geográfica de interés
- 2.3.5.- Descripción de la operativa de negocio y proyecciones financieras

2.4.- Información relativa a los Tokens que se ofertan

- 2.4.1.- Información general
- 2.4.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens
- 2.4.3.- Rendimientos asociados al Token
- 2.4.4.- Gastos no previstos durante el proceso de reforma
- 2.4.5.- Retribución a los inversores y forma de pago
- 2.4.6.- Duración de la inversión
- 2.4.7.- Amortización del principal
- 2.4.8.- Representación mediante sistemas basados en TRD
- 2.4.9.- Custodia, administración y control de los Tokens.
- 2.4.10.- Régimen de la Emisión y exención de folleto
- 2.4.11.- Escritura Pública e Inscripción Registral
- 2.4.12.- Sindicato de obligacionistas

3.- Derechos de información de los inversores

4.- Comercialización de los tokens

4.1.- Procedimiento de comercialización de los Tokens

4.2.- Identificación de la ERIR, funciones en la presente emisión y responsabilidades

- 4.2.1.- Identificación de la ERIR que intervendrá en el proceso de emisión:
- 4.2.2.- Funciones de la ERIR
- 4.2.3.- Responsabilidades de la ERIR

4.3.- Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión

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

4.3.2.- Funciones de la ESI

4.4.- Dirección y gestión del Proyecto

4.5.- Comercialización y colocación de los Tokens a inversores

4.6.- Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión

4.7.- Suscripción de los Tokens

4.8.- Período de Suscripción

4.9.- Divisas aceptadas

4.10.- Precio de los Tokens

4.11.- Distribución de los Tokens

5.- Transmisibilidad de los tokens

5.1.- Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los Tokens

6.- Fiscalidad

6.1.- Emisor

6.2.- Inversor

7.- Factores de riesgo de la inversión

7.1.- Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera de proyecto

7.2.- Producto de inversión de alto riesgo

7.3.- Riesgo sobre la normativa aplicable a la Emisión

7.4.- Riesgo de iliquidez de los Tokens

7.5.- Riesgo asociado a la tecnología

7.6.- Riesgo de custodia y pérdida de claves privadas

7.7.- Riesgo en los rendimientos

7.8.- Riesgo asociado al mercado inmobiliario

8.- Responsabilidad por el contenido del presente documento

1.- Resumen ejecutivo

El presente documento, entre otros aspectos, describe la emisión de valores representados mediante TRD realizada por la sociedad **“GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, 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, las proyecciones financieras del negocio que ocupa el presente documento y el sistema de adquisición de los valores a emitir por el Emisor (en adelante, la **“Información”**).

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

El objeto de la emisión es obtener financiación a través de valores negociables de deuda (Obligaciones) con el fin de adquirir, explotar en régimen de alquiler, tanto de larga estancia como vacacional, y posteriormente vender el activo inmobiliario identificado en este Documento (el **“Activo”**).

Los fondos recibidos serán destinados a financiar la adquisición y renovación del Activo, así como su gestión, mantenimiento y explotación en régimen de alquiler, junto con los gastos operativos y de administración asociados.

Los valores emitidos estarán representados mediante TRD. Esto significa que el valor adquirido por el inversor se emitirá en forma de tokens o fichas criptográficas (en adelante, los **“Tokens”**). Los Tokens serán emitidos en la red Ethereum bajo el estándar ERC-3643 (T-REX), actuando la ERIR competente como entidad responsable de la inscripción de la emisión y el registro de la titularidad.

Los rendimientos económicos asociados a las Obligaciones son variables y vinculados a la evolución real del Proyecto, derivando de dos fuentes:

- a) los ingresos netos obtenidos por la explotación del Activo; y
- b) la plusvalía resultante de su venta final.

El inversor percibirá periódicamente los rendimientos económicos vinculados a las Obligaciones conforme a lo previsto en este Documento de Emisión. Con el objetivo de incentivar el mayor retorno posible para el Inversor, y alinear los intereses de todos los involucrados, se ha diseñado un reparto variable en caso de batir los resultados del caso Base. (Ver ejemplo numérico en el resumen de escenarios)

A la finalización de la operación, el Emisor procederá a la devolución del valor nominal del Token, así como al abono de los importes que correspondan conforme al régimen económico definido en este Documento.

El Inversor deberá basar su decisión de participar en el proyecto que llevará a cabo el Emisor teniendo en consideración la totalidad de la información del presente Documento de Oferta.

2.- Información general sobre la inversión

2.1.- Emisor

2.1.1.- Identidad y datos del contacto del Emisor

- **Emisor:** GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.
- **Domicilio social:** Calle el Sauce 9, edificio el Fayal Local 1,2. Costa Adeje 38660 Santa Cruz de Tenerife
- **CIF:** A22654362
- **E-mail:** gipi@fundyx.com

2.1.2.- Origen, experiencia y actividades principales del Emisor

El Emisor es una sociedad especializada en el sector inmobiliario, con base en España y experiencia consolidada en operaciones de compra, rehabilitación, gestión y venta de activos inmobiliarios, así como en la explotación de propiedades destinadas al alquiler residencial y turístico.

Nace con el respaldo del equipo fundador de FUNDYX, compuesto por perfiles con más de dos décadas de trayectoria en los sectores inmobiliario, financiero, de gestión de fondos y tecnologías aplicadas a la inversión alternativa. La sociedad combina la operativa inmobiliaria tradicional con una visión de innovación y digitalización del acceso a este tipo de activos.

Entre sus principales actividades destacan:

- Adquisición selectiva de inmuebles con alto potencial de revalorización.
- Reformas integrales y valorización de activos.
- Comercialización mediante venta directa o alquiler. Tanto vacacional como media y larga estancia
- Estructuración de operaciones inmobiliarias orientadas a inversores mediante canales tradicionales y tokenizados

El equipo directivo del Emisor está compuesto por:

Dionigi Meoli, Presidente – Especialista en inversiones estructuradas y CEO de Sun Property, con experiencia internacional en valorización de activos y gestión de carteras inmobiliarias.

Alberto Bosatta, Vicepresidente – Empresario del sector de la construcción con más de 25 años de experiencia en promoción y desarrollo inmobiliario en Italia y España.

Roberto Pizzi, CEO – Referente en el ámbito del alquiler turístico y reformas integrales. CEO de White Coral Homes, con conocimiento operativo de alto nivel en mercados como Canarias y la Costa del Sol.

Este equipo no solo aporta conocimiento técnico y estratégico, sino también una red consolidada de promotores, constructores, asesores legales y canales de distribución, lo cual otorga al Emisor una posición privilegiada para ejecutar proyectos de forma eficaz, rentable y alineada con los intereses de los inversores.

2.1.3.- Estructura societaria

La sociedad del Emisor está compuesta por dos socios que detienen, cada uno, el 50% de las participaciones. Los socios son:

- Dionigi Meoli con NIE: Y2911307G
- Alberto Bosatta con NIE: Y5393465W

2.2.- El Activo

El activo inmobiliario objeto de esta operación es una propiedad identificada y gestionada por el Emisor y empresas del grupo, adaptada al modelo de inversión previsto (ya sea mediante su explotación, transformación, revalorización y/o posterior venta). Esta flexibilidad permite al inversor participar en distintos tipos de estrategias inmobiliarias, con potencial de generar rentabilidad desde fases tempranas del proyecto y evitando en muchos casos los periodos de inactividad propios de otras modalidades de inversión.

La inversión se canaliza mediante una estructura de tokenización que permite participar en los resultados económicos de la operación desde su inicio, con total trazabilidad, transparencia y eficiencia operativa.

Características de la operación

Esta es una propiedad que pertenecerá a FUNDYX y sobre la cual se desarrollará un proceso de reforma. Entrará en periodo de explotación del alquiler brindando a los inversores la posibilidad de cobrar la rentabilidad desde el inicio de su inversión. El Activo estará a disposición de los inversores generando beneficios desde el primer momento.

Adquisición	
Importe total	1.303.000,00 €
igic	73.500,00 €
Notaría y registro	9450,00 €
Gastos de gestión	50,00 €
Renovación	50.000,00 €
Reserva de mantenimiento	10.000,00 €
Coste de tokenización	110.000,00 €

Precio del activo	1.050.000,00 €	
Explotación y rentabilidad anual		
Alquiler anual bruto	78.004,00 €	
Impuesto bienes inmuebles (IBI)	500,04 €	
Gastos de suministros	1200,00 €	
Gastos de comunidad	0,00 €	
Seguro de hogar	500,04 €	
Coste de gestión vacacional	15.600,80 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	60.203,12 €	4.62 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	240.812,48 €	18.48 %
Venta y plusvalía		
Precio estimado de venta	1.650.000,00 €	
Comisión sobre plusvalía	34.700,00 €	
Impuesto sobre plusvalía	6855,00 €	
Plusvalía por la venta a 4 años neta	305.445,00 €	23.44 %
Rentabilidad total		
Rentabilidad total anualizada	136.564,37 €	10.48 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	546.257,48 €	41.92 %

Sin tener en cuenta los impuestos que paga el inversor

Resumen escenario base		
Importe total del proyecto	1.303.000,00 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	60.203,12 €	4.62 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	240.812,48 €	18.48 %
Plusvalía por la venta a 4 años neta	305.445,00 €	23.44 %
Rentabilidad total anualizada	136.564,37 €	10.48 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	546.257,48 €	41.92 %

TIR. Tasa Interna Retorno	9,88 %
----------------------------------	---------------

Costes de la tokenización:

El proceso de tokenización supone una serie de costes operativos y tecnológicos necesarios para estructurar correctamente la inversión en activos digitales. Estos costes están integrados en un único **coste de tokenización cobrado por FUNDYX**, que incluye:

- **ESI (Empresa de Servicios de Inversión):** Supervisión de la colocación.
- **KYC (Know Your Customer), KYB (Know Your Business) y AML (Anti-Money Laundering):** validación de identidad y cumplimiento normativo para todos los inversores.
- **Pasarela de pagos seguros:** integración para procesamiento de pago y canalización de fondos de forma segura.
- **ERIR:** costes de la emisión.
- **Custodio:** Creación, gestión y custodia de wallets.
- **Emisión de los tokens y gestión general** del ciclo de vida de la inversión (desde onboarding hasta retorno del capital e informes periódicos).

Estos costes están incluidos en la operación y son proporcionados al inversor de forma completamente transparente durante el proceso de inversión.

2.3.- El Proyecto

- **Activo:** VILLA CONDE CASABLANCA 1 (FDX001)
- **Dirección:** Calle Murcia, 2, Costa Adeje, 38660
- **Datos registrales:** 58040 - Inscrita en el registro de Costa Adeje. S.C. Tenerife.
- **Datos catastrales:** 1584003CS3018S1003WY

2.3.1.- Descripción

Exclusiva villa con piscina privada, jardín y zona BBQ situada en la tranquila urbanización de Torviscas, Costa Adeje. Dispone de 5 dormitorios, 3 baños, amplias terrazas con vistas al mar y capacidad para 11 personas. Totalmente equipada y actualmente en explotación vacacional. Su ubicación privilegiada, la alta demanda turística y su excelente rendimiento como alojamiento premium hacen de esta propiedad una oportunidad ideal: combina rentabilidad por alquiler vacacional y potencial de revalorización.

2.3.2.- Introducción

Este proyecto ha sido estructurado por FUNDYX con el objetivo de ofrecer a los inversores una oportunidad inmobiliaria sólida, ya en fase de explotación, y con un horizonte claro de retorno del capital.

La inversión se materializa mediante la explotación en arrendamiento del Activo gestionado de forma profesional, y su posterior venta estratégica una vez alcanzado el objetivo de revalorización.

Tras este proceso, el objetivo es el reparto de rendimientos mensuales entre los inversores derivados del alquiler de dicho Activo, así como la generación de una plusvalía y devolución del principal con la venta de dicho Activo.

El Emisor no solicitará préstamos ni pólizas de crédito con entidades bancarias para hacer frente a los gastos operativos de la gestión y explotación del Activo, salvo por cuestiones extraordinarias y de urgente necesidad, en cuyo caso el Emisor deberá comunicar previamente al Inversor con una explicación motivada, sin que sea necesaria la autorización expresa por parte del Inversor para que el Emisor pueda contratar. De producirse este evento, el pago de los intereses y/o del principal correspondientes a cada Token deberán ser descontados del rendimiento mensual correspondiente.

2.3.3.- Diligencia en la gestión de productos y servicios

El Activo adquirido siempre será previamente analizado de forma que se adquiera a un precio de mercado competitivo. De la misma forma, la gestión, explotación y, posteriormente, la venta, llevarán un trabajo constante de evaluación para aumentar la eficiencia y rentabilidad de la adquisición. El Emisor procurará la optimización de costes y recursos a lo largo del ciclo de vida del Activo, asegurando así un manejo responsable de los recursos destinados al proyecto. En beneficio del proyecto, el emisor podrá decidir entre el alquiler vacacional o larga estancia

El Emisor pone a disposición del inversor la información detallada sobre la distribución de los derechos económicos asociados a cada uno de los Tokens, que se calcularán en base a los términos establecidos en el punto 2.2.

2.3.4.- Descripción del mercado en la zona geográfica de interés

Realizando un exhaustivo estudio de mercado de la zona y del proyecto propuesto, podemos concluir que actualmente se venden inmuebles de similares características reformados por precios superiores al proyecto propuesto.

Además, cabe señalar que en estos momentos el mercado inmobiliario en Costa Adeje es especialmente dinámico, además de atractivo para inversores de toda Europa.

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

En el proyecto descrito, el objetivo es la explotación continuada del Activo, cuyas características y datos identificativos y descriptivos se han descrito en el presente documento, por parte del Emisor, a un precio de mercado competitivo, gestionando su arrendamiento de manera profesional y maximizando su rendimiento operativo para posteriormente, venderlo en óptimas condiciones de mercado. La elección del timing de venta estará relacionado con la evolución del mercado, intentando prever el mejor momento para capitalizar la plusvalía de la inversión.

Concepto	Cantidad
Inversión total	1.303.000,00 €
Rentabilidad neta total de alquiler esperada*	240.812,48 €
Rentabilidad neta total por plusvalía tras la venta esperada	305.445,00 €
Tiempo esperado de explotación en alquiler**	4 años

* Consideramos la suma de todas las rentabilidades anuales durante el tiempo que estimamos para esta operación – Hemos considerado un tiempo medio de 4 años.

** La operación total puede durar entre 4 y 8 años consideramos 4 años como tiempo medio. El Emisor elegirá el momento de venta teniendo en consideración, entre otras, la situación del mercado con el fin de aprovechar el mejor precio de venta y mayor rentabilidad posible para los inversores.

Tabla de proyecciones a 4 años

Inversión	Beneficio neto por alquiler*	Plusvalía neta por venta	Beneficio neto total**
100,00 €	18,48 € €	23,44 € €	41,92 € €
1.000,00 €	184,8 € €	234,40 € €	419,20 € €
5.000,00 €	924 € €	1172,00 € €	2096,00 € €
20.000,00 €	3696 € €	4688,00 € €	8384,00 € €

* Consideramos la suma de todos los beneficios anuales durante el tiempo que estimamos por esta operación – Estimamos un tiempo medio de 4 años.

** Es la suma de los dos valores anteriores

2.3.6.- Cálculo de escenarios de rentabilidad alternativos

Recogemos 2 escenarios alternativos, y extremos entre sí:

- **Optimista** contempla que aumentan los alquileres y/o se reducen los costes del proyecto aumentando la ROI un 7%. Este 7% adicional se reparte al 50% entre el Inversor y el Emisor. En este escenario esto es un 3.50% de ROI adicional para el inversor. En la tabla siguiente se muestra el escenario para el inversor tras aplicar el reparto
- **Pesimista** contempla que aumentan los costes y/o se reduzcan los alquileres del proyecto reduciendo la ROI en un 3.50%

Resumen escenario optimista tras aplicar reparto		
Importe total del proyecto	1.303.000,00 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	65.224,86 €	5,01 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	260.899,44 €	20,02 %
Plusvalía por la venta a 4 años neta	330.923,16 €	25,40 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	591.822,6 €	45,42 %
TIR. Tasa Interna Retorno	10,66 %	

Resumen escenario pesimista		
Importe total del proyecto	1.303.000,00 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	55.172,59 €	4,23 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	220.690,36 €	16,94 %
Plusvalía por la venta a 4 años neta	279.922,24 €	21,48 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	500.612,6 €	38,42 %
TIR. Tasa Interna Retorno	9,10 %	

Se advierte al inversor de que existen escenarios extraordinarios de riesgo en los que la rentabilidad del proyecto podría ser nula o negativa, resultando en la pérdida total del capital. Estos escenarios incluyen, de manera no limitativa: catástrofes naturales que afecten estructuralmente al activo subyacente, situaciones de emergencia sanitaria o estados de alarma que deriven en la paralización total de la actividad comercial, o cambios regulatorios imprevistos que afecten a la explotación del token

2.4.- Información relativa a los Tokens que se ofertan

2.4.1.- Información general

- **Tipo y clase:** ERC-3643 (T-Rex)
- **Denominación del Token:** FDX001
- **Moneda:** Euro (€)
- **Valor nominal:** 100,00 €
- **N.º Total de Tokens:** 13030
- **Finalización de la Emisión:** La emisión tendrá una duración de 4 años contados desde la fecha de emisión de los Tokens.

Dicha duración podrá prorrogarse por períodos sucesivos de 12 meses cuando concurran motivos económicos o de gestión debidamente justificados por el Emisor y la prórroga sea aprobada por la mayoría de los inversores conforme al procedimiento previsto en este Documento.

En todo caso, la duración total de la emisión, incluyendo las prórrogas que se acuerden, no podrá exceder de **8 años**.

2.4.2.- Naturaleza jurídica de los Tokens

Los Tokens emitidos por la Sociedad representan obligaciones ordinarias emitidas al amparo de los artículos 401 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, incorporadas y transmitidas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (TRD) según la LMVSI.

Cada Token atribuye a su titular (en adelante, el “**Token Holder**”) una obligación individual, con su propio valor nominal, sus derechos económicos y su régimen de amortización, todo ello en los términos previstos en este Documento de Emisión y en la escritura pública de emisión.

Los Token Holders ostentarán la condición de obligacionistas, con los derechos y obligaciones establecidos en este Documento de Emisión, en la normativa aplicable y en el Reglamento del Sindicato de Obligacionistas.

Los valores tokenizados estarán registrados en un sistema TRD bajo la supervisión de una (ERIR), que garantiza la trazabilidad, seguridad y transmisión de los Tokens conforme a la normativa aplicable.

2.4.3.- Rendimientos asociados al Token

Cada Obligación representada mediante un Token generará rendimientos variables, calculados en función de los resultados obtenidos por el Emisor a través de la explotación del Activo y de su eventual venta, conforme a lo previsto en este Documento de Emisión.

Los rendimientos asociados a cada Obligación provienen de dos fuentes principales:

(a) Rendimiento periódico derivado del alquiler del Activo.

El rendimiento mensual se determinará restando de los ingresos por alquiler todos los gastos operativos, de gestión, mantenimiento, seguros, impuestos y demás costes asociados directamente a la explotación del Activo.

El importe resultante será distribuido mensualmente entre los obligacionistas en proporción al número de Tokens (Obligaciones) de los que sean titulares.

(b) Rendimiento derivado de la futura venta del Activo.

Una vez se produzca la venta del Activo, el rendimiento atribuible a cada Obligación se calculará deduciendo del precio de venta todos los gastos, impuestos y costes inherentes a dicha operación, incluyendo comisiones de intermediación, gastos de comercialización y cualquier coste necesario para materializar la transmisión.

El importe neto obtenido se distribuirá igualmente entre los obligacionistas a prorrata del número de Obligaciones de las que sean titulares.

Los rendimientos variables descritos constituirán la retribución económica de las Obligaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 407.d) LSC, que permite establecer fórmulas de determinación del tipo de interés y ventajas económicas vinculadas al resultado del proyecto.

Los rendimientos se devengarán y liquidarán conforme a los escenarios económico-financieros previstos en este Documento de Emisión, sin que ello implique garantía de rentabilidad por parte del Emisor.

Con el objetivo de incentivar el mayor retorno posible para el Inversor, se ha diseñado el siguiente esquema de reparto para el escenario Optimista.

En el caso en que la ROI final supere la ROI definida en el caso Base, este exceso será repartido al 50% entre el Inversor y el Emisor. (Ver ejemplo numérico en el resumen de escenarios).

2.4.4.- Gastos no previstos durante el proceso de reforma

En caso de que surjan gastos no previstos durante el proceso de reforma del Activo, dichos gastos serán cubiertos inicialmente por FUNDYX. Estos gastos no previstos incluyen, a título enunciativo, costes adicionales de materiales, mano de obra, permisos adicionales o cualquier otra contingencia no contemplada en el presupuesto inicial de la operación o en derramas extraordinarias de la Comunidad.

Una vez cubiertos estos gastos, se procederá a su reembolso con cargo a los beneficios generados por la explotación del inmueble, de la siguiente manera:

Detracción de beneficios: los gastos no previstos se detraerán de los beneficios generados por la explotación del inmueble durante los meses siguientes, ajustando los rendimientos mensuales por Token.

Cálculo del ajuste mensual: el ajuste se calculará deduciendo una proporción mensual de los beneficios, en función del importe total de los gastos no previstos y del plazo estimado por el Emisor para su amortización. La fórmula aplicable será la siguiente:

Ajuste mensual por Token = (Importe total de gastos no previstos ÷ Número de meses fijados para su amortización) ÷ Número total de Tokens emitidos.

FUNDYX se compromete a informar a los titulares de los Tokens, a través del panel de usuario, sobre la naturaleza y el importe de los gastos no previstos, así como sobre el periodo de tiempo durante el cual se aplicarán los ajustes correspondientes.

De esta forma, se asegura que los gastos imprevistos no afecten de manera desproporcionada a los rendimientos a largo plazo y se garantiza la transparencia en la gestión económica del Activo.

2.4.5.- Retribución a los inversores y forma de pago

Los rendimientos derivados de la explotación del Activo se **acumularán en el balance individual de cada inversor dentro de su panel de usuario con una periodicidad mensual**. El inversor podrá, en cualquier momento, solicitar la retirada de los importes acumulados en su balance.

La retirada se efectuará mediante el **mismo medio de pago utilizado en la inversión inicial** o, en su caso, a través de otro medio previamente habilitado y validado por el Emisor.

La plusvalía correspondiente a la venta del Activo se incorporará igualmente al balance del inversor en el momento en que se produzca el devengo, pudiendo ser retirada por el inversor en idénticas condiciones.

2.4.6.- Duración de la inversión

La inversión en el Activo tendrá una duración estimada de 4 años, que dependerá del calendario de adquisición, registro de la ERIR, explotación y venta del Activo.

Dicha duración podrá prorrogarse por períodos sucesivos de 12 meses, cuando concurren motivos económicos u operativos vinculados al proyecto y la prórroga sea aprobada por la mayoría de los obligacionistas.

En ningún caso la duración de la inversión podrá superar **8 años**.

2.4.7.- Amortización del principal

El valor nominal de cada Token será amortizado al vencimiento de la emisión, conforme a lo establecido en el apartado 2.4.1 de este Documento de Emisión.

La amortización del valor nominal procederá, con carácter general, mediante los fondos obtenidos en la venta del Activo, una vez deducidos los gastos, impuestos y costes asociados a dicha transmisión. El importe neto disponible se distribuirá entre los obligacionistas en proporción al número de Obligaciones (Tokens) de las que sean titulares.

El Emisor podrá llevar a cabo amortizaciones anticipadas, totales o parciales, cuando existan motivos económicos o de gestión que lo justifiquen, tales como:

- a) cambios significativos en las condiciones del mercado, incluyendo cambios regulatorios
- b) optimización financiera,
- c) renovación estratégica del Proyecto,
- d) o venta anticipada del Activo.

En caso de amortización anticipada, el Emisor abonará a los Token Holders el valor nominal de los Tokens afectados, junto con los rendimientos devengados y no distribuidos hasta la fecha de la amortización.

Tanto la amortización final como cualquier amortización anticipada se realizarán mediante el mismo medio de pago empleado para la suscripción de los Tokens.

2.4.8.- Representación mediante sistemas basados en TRD

La tecnología blockchain permite crear registros distribuidos, y en este caso, la blockchain pública de **Ethereum** ha sido seleccionada para la emisión y registro de los tokens correspondientes a esta emisión de valores negociables representados mediante **tecnología de registro distribuido (TRD)**.

Ethereum es una red blockchain pública y descentralizada que opera mediante un sistema de consenso basado en **Proof of Stake (PoS)**, ofreciendo un elevado nivel de seguridad, transparencia y trazabilidad de las transacciones, así como una amplia compatibilidad con estándares y herramientas. Los tokens de la presente emisión se crearán y registrarán directamente en la red principal de Ethereum (**Ethereum Mainnet**), garantizando la integridad, autenticidad y disponibilidad de los registros mediante tecnología criptográfica avanzada.

En cumplimiento con la LMVSI, se proporciona a los inversores información suficiente sobre los sistemas en los que se registren los valores, incluyendo entre otros los aspectos principales sobre su funcionamiento y gobierno:

Funcionamiento y seguridad de la blockchain de Ethereum

Ethereum utiliza un mecanismo de consenso de **Proof of Stake (PoS)**, mediante el cual los validadores (entidades que bloquean una cantidad determinada de tokens como garantía) validan transacciones y crean nuevos bloques en la cadena. Este sistema reduce significativamente el consumo energético respecto al modelo anterior de Proof of Work, manteniendo altos niveles de seguridad criptográfica y descentralización. Además, la arquitectura de Ethereum está diseñada para resistir fallos y ataques, asegurando la inmutabilidad y verificabilidad de los registros en todo momento.

Gobernanza de Ethereum

Ethereum cuenta con un modelo de gobernanza descentralizado, impulsado por la comunidad global de desarrolladores, validadores y usuarios. Las actualizaciones del protocolo se realizan mediante un proceso transparente de propuestas de mejora (**Ethereum Improvement Proposals – EIPs**), que son debatidas públicamente antes de su implementación. Este modelo garantiza que cualquier cambio relevante en la red sea adoptado de forma abierta, consensuada y verificable.

Estándar del smart contract

Para la creación de los tokens de la presente emisión, se empleará el estándar **ERC-3643**, que permite un control de acceso flexible y ajustado a los requisitos regulatorios aplicables. Este estándar asegura la compatibilidad de los tokens con el ecosistema de **Ethereum** y con otras redes compatibles con la **Ethereum Virtual Machine (EVM)**, favoreciendo su interoperabilidad y facilitando su integración en infraestructuras tecnológicas diversas.

Plan de contingencia y resiliencia

En caso de posibles incidencias técnicas o interrupciones en la red Ethereum, el sistema contempla mecanismos de contingencia orientados a preservar la integridad de los registros y garantizar la continuidad operativa. La naturaleza descentralizada de Ethereum, junto con la posibilidad de replicar y verificar los registros en múltiples nodos distribuidos a nivel global, minimiza el riesgo de pérdida de información o de alteración de los datos registrados.

2.4.9.- Custodia, administración y control de los Tokens.

Los tokens emitidos en el marco de esta operación estarán sujetos a un sistema de administración y control conforme al estándar ERC-3643 (T-REX) simplificado y supervisado por la ERIR, lo que garantiza la trazabilidad, seguridad y cumplimiento normativo en la gestión de derechos digitales asociados al proyecto.

La custodia de las claves privadas de esta emisión la hará **ONYZE DIGITAL ASSETS, S.L.** y el control operativo de los Tokens se realizará a través de Smart Contracts programados específicamente para esta operación, y alojados en una red blockchain pública y compatible. Los tokens de los inversores estarán protegidos y controlados a través de soluciones proporcionadas por la plataforma o sus partners autorizados. En todo momento, la titularidad y los derechos asociados al Token permanecerán a nombre del inversor registrado.

Gestión de incidencias tecnológicas

En caso de que el Emisor necesite realizar actualizaciones en las características técnicas de los protocolos informáticos o se presente un problema tecnológico en la cadena de bloques utilizada o en el Smart Contract, el Emisor se reserva la facultad de bloquear de manera permanente todos los Tokens de los inversores. Ante esta situación, el Emisor notificará a los inversores, quienes podrán optar por:

- La creación de nuevos tokens, los cuales serán enviados a los inversores o almacenados en un nuevo Smart Contract.

- Proceder a la transformación de las Obligaciones o la *destokenización* de las mismas, en cuyo caso las condiciones aplicables serán comunicadas a los inversores en el momento oportuno, sin que en ningún caso se vean perjudicados por tal situación, si bien algunas características proporcionadas por la tecnología Blockchain podrían dejar de estar disponibles.

Una vez realizada la destokenización, los Tokens inicialmente creados asociados a las Obligaciones quedarán marcados como no vigentes en la red TRD, manteniéndose la Obligación plenamente válida en su nuevo sistema de representación.

2.4.10.- Régimen de la Emisión y exención de folleto

La presente emisión de valores representados mediante TRD se acoge a la exención prevista en el artículo 1.3 del Reglamento (UE) 2017/1129, relativa a ofertas de valores cuyo importe total en la Unión Europea sea inferior a 8 millones de euros, calculado en un período de 12 meses, siempre que no se trate de valores admitidos a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

En consecuencia, el Emisor limitará la colocación de los Tokens de forma que el importe total de la emisión no exceda dicho umbral de 8 millones de euros, adoptando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta restricción.

La transmisión posterior de los Tokens deberá igualmente respetar esta condición, siendo responsabilidad del Emisor advertir expresamente al inversor de este extremo.

2.4.11.- Escritura Pública e Inscripción Registral

De conformidad con lo dispuesto en la LMVSI, así como la Ley de Sociedades de Capital, la emisión se documentará en escritura pública e inscribirá en el Registro Mercantil. Una vez otorgada, la escritura será inscrita en el Registro Mercantil correspondiente.

Con dicha inscripción, la emisión adquiere plena validez jurídica y los Tokens (Obligaciones) pueden ser suscritos por los inversores conforme al Periodo de Suscripción establecido.

2.4.12.- Sindicato de obligacionistas

De conformidad con lo previsto en los artículos 403 y siguientes de la LMVSI, los titulares de las obligaciones emitidas quedarán agrupados, por el solo hecho de la suscripción o adquisición de las mismas, en un Sindicato de Obligacionistas.

El Sindicato tendrá personalidad jurídica propia y actuará como interlocutor único de los obligacionistas frente al Emisor, correspondiendo su representación al Comisario que se designe en el acto de emisión.

El Sindicato ejercerá sus funciones en los términos previstos en la Ley y en el Reglamento de del Sindicato de Obligacionistas, quedando limitadas sus facultades a la defensa de los intereses comunes de los obligacionistas, la recepción y solicitud de información al Emisor sin que en ningún caso pueda:

- (a) modificar unilateralmente las condiciones financieras de la emisión;
- (b) imponer al Emisor obligaciones adicionales a las previstas en el contrato de emisión; ni
- (c) interferir en la gestión ordinaria del Emisor o en la administración de los activos subyacentes.

El funcionamiento del Sindicato, la convocatoria de sus Asambleas y las reglas de adopción de acuerdos se regirán por lo dispuesto en la Ley y, supletoriamente, por lo establecido en presente Reglamento.

3.- Derechos de información de los inversores

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

4.- Comercialización de los tokens

4.1.- Procedimiento de comercialización de los Tokens

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

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

4.2.- Identificación de la ERIR, funciones en la presente emisión y responsabilidades

4.2.1.- Identificación de la ERIR que intervendrá en el proceso de emisión:

Actuará como ERIR, la sociedad Ursus-3 Capital AV, S.A. (en adelante “la ERIR”) con CIF A86796182 y domicilio en Parque Empresarial La Finca, Chamartín, 28036 Pozuelo de Alarcón, Madrid, 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 LMVSI.

4.2.2.- Funciones de la ERIR

De conformidad con los artículos 6, 8, 12 y 14 de la LMVSI, la ERIR tendrá 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 correspondientes a cada titular.
- Garantizar a los titulares el acceso a la información relativa a sus valores negociables, así como a las operaciones realizadas sobre los mismos.
- Gestionar la inscripción, constitución y ejecución de los actos y negocios jurídicos que deban inscribirse conforme a derecho, incluyendo, entre otros, derechos reales limitados, embargos, gravámenes y transmisiones forzosas, así como transmisiones *mortis causa*.
- Expedir certificados de legitimación acreditativos de los distintos derechos sobre los valores negociables.
- Gestionar el ejercicio de los derechos económicos derivados de los valores, tales como el cobro de intereses, dividendos o cualesquiera otros eventos corporativos de contenido económico.

4.2.3.- Responsabilidades de la ERIR

De conformidad con el artículo 8.6 de la LMVSI, la ERIR responderá frente a quienes resulten perjudicados por la falta de práctica de las correspondientes inscripciones, por las inexactitudes y retrasos en las mismas y, en general, por el incumplimiento intencionado o por negligencia de sus obligaciones legales.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 279 y 300 de la LMVSI, la ERIR tiene asimismo una responsabilidad de tipo administrativo por incumplimiento de las funciones que le son propias. La LMVSI incluye el régimen sancionador de las ERIR.

El Emisor mantendrá actualizadas y verificadas las instrucciones necesarias para la correcta administración registral por parte de la ERIR.

4.3.- Identificación de la ESI y sus funciones en la presente emisión

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

- **DENOMINACIÓN SOCIAL:** GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF SL
- **Nº REGISTRO EN CNMV:** 147

4.3.2.- Funciones de la ESI

En cumplimiento de las exigencias regulatorias y de los criterios establecidos por la CNMV, la ESI llevará a cabo las siguientes funciones con respecto al proceso de venta de los Tokens:

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 Tokens revisando la siguiente información:

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

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

4.4.- Dirección y gestión del Proyecto

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

4.5.- Comercialización y colocación de los Tokens a inversores

Con respecto a los potenciales inversores, se llevará a cabo la categorización de estos 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), evaluar su aptitud para la suscripción de Tokens en la presente Emisión. Con respecto a los inversores que tengan la condición de minoristas, FUNDYX será responsable de determinar su idoneidad para invertir en el presente Proyecto.

Igualmente, será necesario por parte de los potenciales inversores completar el proceso de identificación formal habilitado en la plataforma del Emisor para validar la información recibida por los potenciales inversores en materia de identificación formal y prevención del blanqueo de capitales (PBC-FT).

4.6.- Tipos de inversores a los que va dirigida la Emisión

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

conocimientos financieros como para considerarlo idóneo para realizar la inversión en los Tokens.

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

4.7.- Suscripción de los Tokens

El compromiso de suscripción de los Tokens se llevará a cabo durante el periodo de suscripción, definido el punto siguiente, mediante la cumplimentación y firma del Acuerdo de Suscripción de Tokens vinculado a este documento.

El Emisor permitirá a los inversores que rellenen los documentos necesarios, así como aceptar y firmar el Acuerdo de Suscripción en la web con dominio: www.fundyx.com

4.8.- Período de Suscripción

El plazo para aceptar el Acuerdo de Suscripción de los Tokens (en adelante, el. **“Periodo de Suscripción”**) comenzará el primer día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión, y finalizará en la fecha indicada como finalización del Periodo de Suscripción en la Tabla incorporada al inicio del presente documento.

4.9.- Divisas aceptadas

El Emisor aceptará, como contraprestación por la suscripción de los Tokens, pagos en euros (€) y, adicionalmente, pagos en criptoactivos estables clasificados como fichas de dinero electrónico tokenizadas bajo el Reglamento (UE) 2023/1114 (MiCA) , exclusivamente a través de proveedores de servicios de cambio y custodia registrados o autorizados por la normativa aplicable correspondiente.

En todo caso, el valor nominal y contable de la inversión se expresará en euros (€), entendiéndose perfeccionada la suscripción en el momento en que el importe equivalente en euros haya sido efectivamente abonado en la cuenta bancaria designada por el Emisor tras la conversión del criptoactivo aportado.

Únicamente se admitirán criptoactivos provenientes de wallets verificadas a nombre del inversor, previa superación de los procedimientos de KYC/KYB y verificación de origen de fondos.

No se aceptarán criptoactivos que no sean verificables, ni aquellos procedentes de protocolos o jurisdicciones calificadas como de alto riesgo por el GAFI o la Comisión Europea.

La fecha y tipo de cambio aplicable será el determinado por el proveedor de conversión en el momento de la liquidación. El inversor reconoce y acepta que las variaciones en el valor de los criptoactivos hasta el momento de su conversión pueden afectar al importe final recibido por el Emisor.

A efectos legales, fiscales y contables, toda inversión se entenderá realizada en euros, incluso cuando el pago se haya efectuado inicialmente mediante criptoactivos.

4.10.- Precio de los Tokens

El precio de suscripción será de número fuera de rango euros (100,00 €) por cada Token FDX001, no existiendo descuentos en la Emisión de ningún tipo ni importe mínimo de tokens a suscribir.

4.11.- Distribución de los Tokens

Los Tokens serán transferidos a la Wallet del Inversor una vez que el Emisor haya alcanzado el monto de financiación requerido para la ejecución del Proyecto, y haya podido confirmar la recepción de los fondos aportados en la cuenta bancaria designada por el propio Emisor para tal efecto.

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.

5.- Transmisibilidad de los tokens

5.1.- Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los Tokens

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

6.- Fiscalidad

6.1.- 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.

6.2.- Inversor

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

7.- Factores de riesgo de la inversión

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

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

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

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

El Emisor no solicitará préstamos ni pólizas de crédito con entidades bancarias para hacer frente a los gastos operativos de la gestión y explotación del Activo, salvo por cuestiones extraordinarias y de urgente necesidad, en cuyo caso el Emisor deberá comunicar previamente al Inversor con una explicación motivada, sin que sea necesaria la autorización expresa por parte del Inversor para que el Emisor pueda contratar. De producirse este evento, el pago de los

intereses y/o del principal correspondientes a cada Token deberán ser descontados del rendimiento mensual correspondiente.

7.1.- Riesgo sobre información que afecte a la evolución financiera de proyecto

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

7.2.- Producto de inversión de alto riesgo

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

En este sentido, los proyectos de inversión basados en la tokenización de los activos emitidos puede ser un signo aparente de un alto potencial de revalorización, pero el buen devenir de las inversiones a nivel económico depende más de las fluctuaciones en el mercado inmobiliario, más que del sistema de representación digital de los activos, así como la utilización de la tecnología Blockchain lleva asociada ciertos riesgos que se detallan en los siguientes párrafos.

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

7.3.- Riesgo sobre la normativa aplicable a la Emisión

La emisión de valores negociables a través de tecnología blockchain es actualmente muy novedosa y tiene una regulación aplicable en continua evolución y que puede ser cambiante en diferentes jurisdicciones. En este sentido, actualmente existe en el Espacio Económico Europeo un régimen piloto de infraestructura del mercado basado en la tecnología de registro descentralizado (Sandbox) aprobado en el Reglamento (UE) 2022/858 de 30 de mayo de 2022. Sin embargo, se trata de un proyecto novedoso en el que se existe el riesgo de que la regulación futura del uso de tecnologías de registro distribuido, la creación de tokens representativos de valores a través de Smart Contract y su posterior transmisión entre inversores pueda irse adaptando y puede llegar, incluso a ser prohibido o ajustado por futura normativa.

7.4.- Riesgo de iliquidez de los Tokens

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

7.5.- Riesgo asociado a la tecnología

Los sistemas tecnológicos (Blockchain y Smart Contract) utilizados para la representación digital de los activos están basados en tecnologías muy novedosas y en continua evolución. A este respecto, podría existir el riesgo de un mal funcionamiento, disfunciones y verse afectada la representación digital y la posible transmisión de los valores emitidos en DLT.

Para mitigar y soslayar esos potenciales riesgos, Ursus-3 Capital, cuenta con un Plan de Contingencias que permite garantizar la integridad, seguridad de la información, disponibilidad de los datos y que contiene medidas de ciberseguridad para validar la estabilidad, seguridad y capacidad operativa de los Smart Contracts, la resiliencia de las redes Blockchain utilizadas y el desarrollo de planes de recuperación ante desastres.

7.6.- Riesgo de custodia y pérdida de claves privadas

Tal y como se describe en la operativa de comercialización de los Tokens, el potencial inversor deberá aceptar la metodología de custodia de los Tokens de ONYZE DIGITAL ASSETS, S.L. En este caso, una persona o conjunto de personas tendrán la clave privada del control de la wallet de Inversor.

La pérdida o robo de las claves no debe suponer el robo o pérdida de los valores, ya que el contrato inteligente de emisión deberá incorporar limitaciones a la transmisión de estos instrumentos financieros y permitir que la entidad autorizada y responsable pueda siempre restituir los instrumentos financieros a su titular.

No obstante, la presente emisión se encuentra supervisada por una ERIR, que dispone de un plan de contingencia específico orientado a minimizar los riesgos tecnológicos, incluyendo los supuestos de pérdida o inutilización de claves privadas. Este plan de contingencia contempla mecanismos de recuperación y migración de registros a sistemas seguros, de manera que se preserve la integridad, trazabilidad y legitimidad de los derechos de los inversores incluso en caso de incidencia técnica grave.

7.7.- 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 y venta del activo adquirido. 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.

7.8.- Riesgo asociado al mercado inmobiliario

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

8.- 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.