

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:

1099 / 2026

FECHA AUTORIZACIÓN / DATE OF CERTIFICATION:

31/03/2026

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:

JUSCGNAEAFKVIQARKUKEKEKECACR2G



En Barcelona, 31 marzo 2026



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

NÚMERO: MIL NOVENTA Y NUEVE.-----

== EMISIÓN DE OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES ==

En Barcelona, mi residencia, a treinta y uno 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. Roberto PIZZI, mayor de edad, casado, empresario, con domicilio a estos efectos en calle El Sauce número 9, Edificio Fayal, Locales 1-2, Urbanización El Madroñal, Adeje, (38660-Santa Cruz de Tenerife), **titular del NIE número Y4810323W y del Pasaporte de su nacionalidad italiana vigente YB8563263**, en el espacio habilitado en la sede electrónica notarial como portal del ciudadano por medio de videoconferencia.-----

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

La Sra. ANNA TERRICABRAS MIARONS, mayor de edad, casada, abogada, con domicilio a estos efectos en la calle Pescadors, numero 55, Entresuelo, de Roses (Girona-17480), **titular**

del DNI/NIF número 43.631.007-F, presencialmente en mi despacho notarial. -----

Yo, el notario, identifico a los comparecientes, mediante la exhibición de sus documentos de identidad, y de los que resulta la coincidencia de la foto con la persona compareciente y les juzgo con capacidad suficiente para el presente otorgamiento. -----

===== INTERVENCIÓN =====

1.- El Sr. **Roberto PIZZI** en nombre y representación, como **Secretario del Consejo de Administración**, de la siguiente sociedad: -----

Denominación: “**GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.**”. -----

Constitución: En virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Adeje (Santa Cruz de Tenerife) el 25 de junio de 2025, con número 856 de protocolo. -----

Domicilio: El Sauce número 9, Edificio Fayal, Locales 1-2, Urbanización El Madroñal, Adeje, (38660-Santa Cruz de Tenerife).---

Inscripción: en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, IRUS: 1000456820155, con hoja TF-75.462.-----

Titular del CIF número A22654362.-----

Facultades: Actúa en su condición de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad, cargo que resultan de la propia escritura pública fundacional, cuya copia auténtica me exhibe, causante de la inscripción 1ª en la hoja registral de la sociedad.-----



Especialmente facultado en virtud de los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, de fecha 26 de marzo de 2026, tal y como resulta de la certificación incorporada a la presente, debidamente expedida por el Secretario del Consejo de administración, el propio compareciente, con el Visto Bueno del Presidente del Consejo de Administración, el Sr. Dionigi Meoli, cuyas firmas considero legítimas por haber sido previamente comprobadas y verificadas 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 (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.- La Sra. **ANNA TERRICABRAS MIARONS** en nombre y representación, como **administradora única**, de la siguiente sociedad: -----

Denominación: “**TERRICABRAS ADVOCAT, S.L.P.**”-----

Constitución: En virtud de escritura pública autorizada por mí el 30 de enero de 2026, con el número 340 de protocolo.-----

Domicilio: calle Pescadors, numero 55, Entresuelo, de Roses (Girona-17480).-----

Inscripción: Registro Mercantil de Girona, en el tomo 1000467036881, folio 0, hoja GI-78.576. -----

Objeto Social: La actividad propia del ejercicio de la Abogacía. -----

Titular del CIF número B26689026.-----

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

Declara 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 (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.-----

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 -----

EXPONEN:-----

I.- Que, según se recoge en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el objeto social de “**GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.**”, es el siguiente:-----

“La sociedad tiene por objeto la compraventa de inmuebles por cuenta propia y la prestación de servicios de digitalización de operaciones de financiación de proyectos de inversión, asesoramiento estratégico, tecnológico, organizativo y de formación. Esta actividad se llevará a cabo por la sociedad a través de una plataforma que permitirá a los usuarios conocer y acceder a proyectos de inversión inmobiliaria. CNAE principal: 6810 –

Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia. CNAE secundarios: 6290- Otros servicios relacionados con la tecnología de la información y la informática 6220.- Actividades de consultoría informática y gestión de instalaciones informáticas.-----

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 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 inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife asciende a 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones de UN (1) euro de valor nominal cada una de ellas pertenecientes a una misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. -----

III.- Que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, de fecha 26 de marzo de 2026, acordó la emisión de obligaciones no convertibles, en los términos que se desarrollan a continuación y según resulta de la certificación de fecha 26 de marzo de 2026, cuyas firmas se encuentran debidamente legitimadas por haber sido comprobadas por mí, de forma telemática, y que ha quedado incorporada a esta matriz como Documento Unido número 1, que se da por íntegramente reproducida, en lo menester, para evitar repeticiones innecesarias. -----

IV.- Que el **Documento de Oferta de Emisión de Valores por parte de “GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.” con nombre comercial “FUNDYX”,** 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 GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF, S.L., Asesor Financiero debidamente inscrito en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 147, 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 Gabriel Carrillo Capel, y cuya firma considero legítima por haberla verificado previamente de forma digital, como Documento Anexo 3.-----

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

V.- Se hace constar que la Sociedad es una sociedad anónima y como tal la emisión de valores de deuda por su parte no está sujeta a los límites de recursos propios de la Ley de Sociedades de Capital.-----

VI.- Se constituye, conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y del mercado de Valores, y por ser oferta



exceptuada de la obligación de publicar el folleto, un **Sindicato de Obligacionistas**, designando para el cargo de Comisario a TERRICABRAS ADVOCAT, S.L.P, con domicilio social sito calle dels Pescadors, número 55, entresuelo, 17480 – Roses (Girona), inscrita en el Registro Mercantil de Girona y provista de C.I.F B26689026, representada por su Administradora Única, Doña Anna Terricabas Miarons, mayor de edad, con nacionalidad española, con NIF número 43.631.007-F y correo electrónico: annaterricabras@icab.cat, 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 en este acto como presidente de dicho sindicato. -----

El sindicato quedará formalmente constituido con la inscripción de esta escritura y entre los adquirentes de las obligaciones a medida que se vayan adquiriendo las mismas. -----

Los gastos que se generen para el sostenimiento del sindicato los asume expresamente la sociedad, señalando son conocedores del límite cuantitativo para ello del 2% de los intereses anuales devengados por las obligaciones emitidas.-----

Consta como documento anexo al *Documento de Oferta de*

Emisión, aprobado por la Junta y el Comisario, el reglamento interno de funcionamiento del Sindicato, donde igualmente se indican las reglas fundamentales que regirán las relaciones entre el mismo y la sociedad. -----

VII.- Que la ley aplicable a esta emisión que rige los derechos de los obligacionistas frente a la Sociedad, sus formas de organización colectiva y el régimen de reembolso y amortización de las obligaciones, es la legislación de española a todos los efectos. ---

VIII.- Que, para que los acuerdos 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 los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, de fecha 26 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.-----

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 **UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000,00 €)** y con vencimiento el 1 de septiembre de 2030 (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 26 de marzo de 2026, y se realiza al amparo de lo contenido en dicho documento y los acuerdos sociales, y se hace constar expresamente que la Sociedad emisora **“GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.”**, cuya identificación y objeto social constan en esta escritura, tiene íntegramente desembolsado y suscrito el capital social y que no cuenta con otras emisiones de obligaciones en circulación. Sin embargo, se hace constar que el día de hoy en unidad de acto con la presente realiza otra emisión de obligaciones por importe de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000,00 €) y vencimiento el 1 de septiembre de 2030.-----

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: se emiten valores con carácter de obligaciones no convertibles de una única serie, que la en la Oferta se indica son del tipo clase Ethereum ERC-3643 y denominación del token **FDX001** (en adelante, el “**Token A**”). -----

(b) Importe nominal y efectivo de la Emisión: el importe total de la emisión es de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000.- €). -----

(c) Divisa de la Emisión: Euro. -----

(d) Número de valores: un máximo de TRECE MIL TREINTA (13.470). -----

(e) Valor nominal de cada Token: CIEN EUROS (100,00.- €). -----

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

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

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

(i) Periodo de suscripción: desde el día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión hasta el



1 de setiembre de 2026 o, anticipadamente, hasta la finalización de la colocación de todos los Tokens A.-----

(j) Tramitación de la suscripción: a través de la propia infraestructura del Emisor www.fundyx.com -----

(k) Fecha de vencimiento: transcurridos CUATRO (4) años desde la finalización del plazo de suscripción de la emisión. El plazo de vencimiento podrá prorrogarse por sucesivos plazos de DOCE (12) meses cuando concurren motivos económicos u operativos vinculados al proyecto y que la prórroga sea aprobada por la mayoría de los obligacionistas; y hasta un máximo de OCHO (8) años. Posibilidad de amortización anticipada. -----

(l) Precio de desembolso 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 adjunto. --

(m) Derechos económicos: el titular de la obligación o Token recibirá un rendimiento variable, calculados en función de los resultados obtenidos por el Emisor a través de la explotación de la Finca I y de su eventual venta, conforme a lo previsto en el Documento de Oferta de Emisión adjunto. -----

(n) Fecha de pago: el pago de la rentabilidad se realizará de forma mensual restando de los ingresos por alquiler, todos los gastos operativos, de gestión, mantenimiento, seguros, impuestos y demás costes asociados directamente a la explotación de la Finca I. El reembolso se realizará a la Fecha de Vencimiento. -----

(o) Agente de pagos: DEPASIFY, S.L., sociedad española con domicilio en calle Álvaro de Bazán, número 10, El Pla del Real, 46010 – Valencia y provisto de CIF número B-67823831.-----

(p) Colectivo de potenciales inversores: la emisión se dirigirá a aquellas personas muestren su interés en la propia infraestructura del Emisor www.fundyx.com. -----

(q) Fecha de emisión: la fecha de emisión será coincidente con el otorgamiento de la escritura de emisión, sin perjuicio de su inscripción posterior. -----

(r) Procedimiento de adjudicación y colocación de valores: la emisión, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Documento de Oferta de Emisión, así como la Ley de Mercado de Valores y demás legislación vigente al efecto aplicable, tiene consideración de oferta pública y a los efectos de lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Mercado de Valores, la entidad de servicios de inversión (ESI) GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF, S.L. (Número de Registro 147) se ha hecho responsable de informar a los potenciales obligacionistas sobre los riesgos, de garantizar los derechos de los inversores y de la supervisión de



modo general del proceso de comercialización de los Tokens.-----

(s) Liquidez: no hay entidades que estén comprometidas con el Emisor para suministrar liquidez a la emisión.-----

(t) Orden de prelación: los valores correspondientes a la Emisión serán obligaciones subordinadas y los valores tendrán en todo momento el mismo rango a efectos de prelación de créditos entre ellos sin garantía, sujeto a cualesquiera excepciones o privilegios legales que fueran de aplicación. -----

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

SEGUNDO.- CIERRE DE LA EMISIÓN:-----

El cierre de la emisión y las circunstancias de la suscripción se harán constar por acta notarial de cierre y suscripción que se otorgará una vez aquél se produzca y ésta se realice. En dicha acta constarán el número de Obligaciones suscritas y el importe total desembolsado por la suscripción de dichas Obligaciones.-----

TERCERO.- CUMPLIMIENTO NORMATIVO MERCADO VALORES.-----

El Señor Compareciente manifiesta que, especialmente por la

forma de representación de las obligaciones emitidas:-----

i) Se hace constar que la presente emisión se realiza conforme a la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y Ley de Sociedades de Capital vigente, así como el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 y demás legislación vigente aplicable.-----

ii) La entidad emisora hace constar que el sistema escogido garantiza la integridad e inmutabilidad de las emisiones, identifica de forma directa e indirecta a los titulares de los derechos sobre los valores negociables y determina la naturaleza, características y número de los mismos.-----

iii) Se hace constar que la Entidad encargada del registro contable, de la administración de la inscripción y Registro (ERIR), designada es **URSUS-3 CAPITAL, A.V.,SA**. Se incorpora al presente documento del cual resultan los datos de la misma y la aceptación de la entidad, que se acredita mediante el Certificado expedido por la misma que se adjunta a la presente escritura como Documento Unido 4, cuya firma 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. -----

iv) Igualmente se hace constar que la entidad emisora pondrá a disposición de la entidad encargada de la administración de la inscripción y registro una copia del presente documento. -----

CUARTO.- DECLARACIONES ADICIONALES. -----

Se hacen las advertencias fiscales relativas al otorgamiento de la presente escritura al compareciente, el cual además solicita la aplicación a la misma de las exenciones fiscales que sean procedentes y, en particular, del Impuesto del Valor Añadido y del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.-----

INSCRIPCIÓN PARCIAL.- Para el caso de que algún extremo de la presente escritura o de la documentación incorporada a la misma adoleciese de defectos que impidan su inscripción a juicio del Registrador Mercantil competente, el Señor Compareciente, según interviene, presta su consentimiento para la inscripción parcial de

esta escritura en cuanto ello sea posible, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil.----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, la parte otorgante, según interviene, me requiere para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro Mercantil pertinente. -----

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

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. ----

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

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de



no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse de la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 08007 Barcelona, Paseo de Gracia, número 47, principal. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

=====OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN=====

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

Doy fe de la identidad y legitimación de los otorgantes en el ejercicio de su capacidad jurídica de que el otorgamiento del presente instrumento se adecúa a la legalidad y a la voluntad informada de los intervinientes, tal como se expresa en esta



escritura, en soporte electrónico y en su formato en papel, extendida bajo el mismo número y fecha. -----

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

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

DILIGENCIAS DE INCORPORACIÓN, COTEJO Y DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 1099/26 -----

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 663451ECA9F32452CB0A61B4637D680D correspondiente a la matriz y el hash 1E74AEB5F31513F092DBF5B0E09AC405 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. -----

NOTA: En Barcelona, treinta y uno de marzo de dos mil
veintiséis expido copia autorizada electrónica; para el registro
competente y finalidad inscripción, de conformidad con lo previsto en
el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. 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 y uno 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 y uno de marzo de
dos mil veintiséis. **DOY FE.** -----

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

DILIGENCIA DE ASIENTO PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.-
La extiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del
Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, con fecha
siete de abril de dos mil veintiséis, **he recibido la Notificación
Fehaciente del Registrador del Mercantil por vía telemática**, en
cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001,
de conformidad con la cual se ha practicado el **asiento número
2706 del diario 2026**. DOY FE. -----

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

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Notario, para hacer constar que
en el día trece de abril de dos mil veintiséis , he obtenido justificante



de pago de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la Agencia Tributaria de Cataluña, del que obtengo fotocopia que testimonio coincide bien y fielmente con su original e incorporo a esta matriz, por lo que extendiendo esta diligencia en el presente folio de papel timbrado Notarial, yo, el Notario, DOY FE. -----

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

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día seis de mayo de dos mil veintiséis, he obtenido justificante de pago de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la Agencia Tributaria de Canaria, del que obtengo fotocopia que testimonio coincide bien y fielmente con su original e incorporo a esta matriz, por lo que extendiendo esta diligencia en el presente folio de papel timbrado Notarial, yo, el Notario, DOY FE. -----

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

DILIGENCIA DE INSCRIPCIÓN TELEMÁTICA.- La extendiendo yo, **CRISTINA REQUENA TORRECILLAS**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya con residencia en Barcelona, con fecha , 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 TF-75462, IRUS 1000456820155, dicha comunicación incorporo a la presente.

Y para que así conste extendiendo la presente diligencia a continuación de la escritura que la motiva. **DOY FE.** -----

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

=====DOCUMENTACIÓN PROTOCOLIZADA=====



Don Roberto Pizzi, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad **GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.** (la "**Sociedad**")

CERTIFICA

Que el libro de actas de la Sociedad consta transcrita el acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas con carácter universal que tuvo lugar el día 26 de marzo de 2026, en Santa Cruz de Tenerife, en el domicilio social, que se transcribe parcialmente a continuación sin que en lo omitido haya nada que contradiga, modifique o condicione lo transcrito:

"ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD "GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A."

En Santa Cruz de Tenerife, en el domicilio social, sito en calle El Sauce, número 9, Edificio Fayal, locales 1-2, Urbanización del Madroñal, 38660, término municipal de Adaje - Santa Cruz de Tenerife, el día 26 de marzo de 2026, siendo las 10.00h de la mañana y estando presentes o debidamente representados todos los accionistas de la sociedad **GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**"), titulares de la totalidad del capital social, acuerdan por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas, con carácter universal, al amparo de lo previsto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 180 LSC, 192 LSC, y en los artículos 97.1.4. y 98 del Reglamento del Registro Mercantil, se forma la lista de asistentes, que se adjunta como **Anexo I** a la presente Acta.

A la vista de la lista de asistentes se deduce que asisten de forma presencial o a través de sus representantes, los 2 accionistas titulares de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad con derecho de voto.

Los accionistas aprueban por unanimidad el siguiente

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.- Ratificación de la válida constitución y celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, del Orden del Día, y de los cargos de Presidente y Secretario de la sesión.

(...)

TERCERO.- Autorización al Consejo de Administración para promover y ejecutar la emisión de obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A (FDX001) por un valor máximo total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000€).

CUARTO.- Constitución del Sindicato de Obligacionistas correspondiente a emisión de obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A.



QUINTO.- *Designación del Comisario del Sindicato de Obligacionistas de la de obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A y determinación de su retribución.*

(...)

DÉCIMO.- *Delegación de Facultades.*

UNDÉCIMO.- *Lectura y aprobación del acta de la reunión.*

Actúa como Presidente y Secretario de la reunión, Don DIONIGI MEOLI y Don ROBERTO PIZZI, Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración de la Sociedad.

El Presidente declara bien constituida la junta y tras el debate sobre los puntos incluidos en el Orden del Día con diversas intervenciones de las que no se solicita constancia y adoptándose por unanimidad de todos los accionistas los siguientes acuerdos

ACUERDOS

PRIMERO.- *Ratificación de la válida constitución y celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, del Orden del Día, y de los cargos de Presidente y Secretaria de la sesión.*

Ratificarse en la válida constitución en Junta General Extraordinaria de Accionistas con carácter de Universal por hallarse presente o debidamente representada la totalidad del capital social, para tratar de los asuntos señalados en el Orden del Día, así como en los cargos de Presidente y Secretario de la misma.

(...)

TERCERO.- *Autorización al Consejo de Administración para promover y ejecutar la emisión de obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A (FDX001) por un valor máximo total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000€).*

Ante la necesidad de la Sociedad de captar fondos para la compra, reforma y explotación en régimen de alquiler y posterior venta de la finca número 58040 inscrita en el Registro de la Propiedad de situada en calle Murcia, número 2, Residencial Casablanca, UD-5C, Costa Adeje, 38660 – Adeje (Santa Cruz de Tenerife), con referencia catastral 1584003CS3018S1001MR (en adelante, el "Finca I"), se decide emitir obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A denominadas FDX001, por un importe total de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000.- €) con arreglo a las condiciones que resultan del Documento de Oferta de Emisión de Valores que se aprueba de forma expresa e íntegramente y se incorpora a la presente acta como Anexo II, en el cual se regulan todos los detalles y datos de ejecución precisos de la reseñada emisión.

Y, por tanto, conforme al mismo, se decide, en síntesis:

- a) **Naturaleza y denominación de los valores:** *se emiten valores con carácter de obligaciones no convertibles de una única serie, que la en la Oferta se indica son del tipo clase Ethereum ERC-3643 y denominación del token FDX001 (en adelante, el "Token A").*



- b) **Importe nominal y efectivo de la Emisión:** el importe total de la emisión es de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000.- €).
- c) **Divisa de la Emisión:** Euro.
- d) **Número de valores:** un máximo de TRECE MIL TREINTA (13.470).
- e) **Valor nominal de cada Token:** CIEN EUROS (100,00.- €).
- f) **Forma de representación:** obligaciones representadas mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos (Tokens A).
- g) **Precio de emisión por valor:** el tipo de emisión es el 100% del nominal por valor.
- h) **Comisiones y gastos para el suscriptor:** la emisión está libre de comisiones y gastos para el suscriptor.
- i) **Periodo de suscripción:** desde el día hábil siguiente a la inscripción de Ursus-3 Capital AV como ERIR de la emisión hasta el 1 de setiembre de 2026 o, anticipadamente, hasta la finalización de la colocación de todos los Tokens A.
- j) **Tramitación de la suscripción:** a través de la propia infraestructura del Emisor www.fundyx.com
- k) **Fecha de vencimiento:** transcurridos CUATRO (4) años desde la finalización del plazo de suscripción de la emisión. El plazo de vencimiento podrá prorrogarse por sucesivos plazos de DOCE (12) meses cuando concurran motivos económicos u operativos vinculados al proyecto y que la prórroga sea aprobada por la mayoría de los obligacionistas; y hasta un máximo de OCHO (8) años. Posibilidad de amortización anticipada.
- l) **Precio de desembolso 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 adjunto.
- m) **Derechos económicos:** el titular de la obligación o Token recibirá un rendimiento variable, calculados en función de los resultados obtenidos por el Emisor a través de la explotación de la Finca I y de su eventual venta, conforme a lo previsto en el Documento de Oferta de Emisión adjunto.
- n) **Fecha de pago:** el pago de la rentabilidad se realizará de forma mensual restando de los ingresos por alquiler, todos los gastos operativos, de gestión, mantenimiento, seguros, impuestos y demás costes asociados directamente a la explotación de la Finca I. El reembolso se realizará a la Fecha de Vencimiento.
- o) **Agente de pagos:** DEPASIFY, S.L., sociedad española con domicilio en calle Álvaro de Bazán, número 10, El Pla del Real, 46010 – Valencia y provisto de CIF número B-67823831.
- p) **Colectivo de potenciales inversores:** la emisión se dirigirá a aquellas personas muestren su interés en la propia infraestructura del Emisor www.fundyx.com.
- q) **Fecha de emisión:** la fecha de emisión será coincidente con el otorgamiento de la escritura de emisión, sin perjuicio de su inscripción posterior.
- r) **Procedimiento de adjudicación y colocación de valores:** la emisión, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el Documento de Oferta de Emisión, así como la Ley de Mercado de Valores y demás legislación vigente al efecto aplicable, tiene consideración de oferta pública y a los efectos de lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Mercado de Valores, la entidad de servicios de inversión (ESI) GABRIEL CARRILLO CAPEL EAF, S.L. (Número de Registro 147) se ha hecho responsable de informar a los potenciales obligacionistas sobre los riesgos, de garantizar los derechos de los inversores y de la supervisión de modo general del proceso de comercialización de los Tokens.
- s) **Liquidez:** no hay entidades que estén comprometidas con el Emisor para suministrar liquidez a la emisión.
- t) **Orden de prelación:** los valores correspondientes a la Emisión serán obligaciones subordinadas y los valores tendrán en todo momento el mismo rango a efectos de prelación



de créditos entre ellos sin garantía, sujeto a cualesquiera excepciones o privilegios legales que fueran de aplicación.

- u) **Amortización anticipada:** en los supuestos que figuran los términos y condiciones del documento de Oferta de Emisión, correspondientes a la emisión.

Igualmente se decide autorizar a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para la ejecución de la emisión de TRECE MIL TREINTA (13.470) Tokens A por valor de CIENTO EUROS (100.- €) cada uno, ascendiendo a la cantidad máxima de la emisión (hard cap) a UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (1.347.000.- €). Para ello, se autoriza para la contratación de los servicios de **URSUS-3 CAPITAL, A.V., S.A.** como Entidad Responsable de la Inscripción y del Registro (ERIR) para la custodia de los Tokens A, los servicios de software y los servicios de la Empresa de Servicios de Inversión (ESI), así como para la realización de cuantas otras gestiones fueran necesarias o pertinentes para el buen fin de la emisión, facultando a los miembros del Consejo de Administración expresamente para negociar y fijar los aspectos instrumentales y formales de la misma, así como para publicar y suscribir cuantos documentos, públicos y privados, y contratos sean precisos para su ejecución.

CUARTO.- Constitución del Sindicato de Obligacionistas correspondiente a emisión de obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A.

Simultáneamente a la emisión, y con objeto de la defensa de los legítimos intereses y derechos de los titulares de las obligaciones emitidas, se acuerda la constitución del Sindicato de Obligacionistas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, cuyo funcionamiento se registrará por el Reglamento que se adjunta a la presente Acta como Anexo III.

QUINTO.- Designación del Comisario del Sindicato de Obligacionistas de la de obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A y determinación de su retribución.

Se decide nombrar como Comisaria del Sindicato de Obligacionistas a la sociedad española, TERRICABRAS ADVOCAT, S.L.P, con domicilio social sito calle dels Pescadors, número 55, entresuelo, 17480 – Roses (Girona), inscrita en el Registro Mercantil de Girona y provista de C.I.F B26689026, representada por su Administradora Única, Doña Anna Terricabras Miarons, mayor de edad, con nacionalidad española, con NIF número 43.631.007-F y correo electrónico: annaterricabras@icab.cat, quien acepta el cargo mediante la suscripción de la presente acta, asumiendo todas las funciones que le atribuye la ley, este acuerdo de emisión y los estatutos del sindicato.

Se señala que la retribución de la Comisaria, al tener la naturaleza de gasto normal del sindicato por la prestación continuada de sus funciones de tutela y defensa de los intereses comunes de los obligacionistas, corre a cargo de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente. El importe propuesto de retribución asciende a DOS MIL EUROS (2.000.-€) anuales, que ha sido determinado conforme a los criterios legales y al volumen, complejidad y duración de la emisión de obligaciones.

Dejar constancia expresa de que el gasto derivado de la retribución acordada no supera el límite máximo legal del 2% de los intereses anuales devengados por la emisión y será soportado por la sociedad emisora.

(...)



DÉCIMO.- Delegación de Facultades.

Se faculta a la Comisaria y al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad para inscribir este acuerdo y la constitución del sindicato, así como el nombramiento del comisario y demás extremos que sean preceptivos, en todos los registros que proceda y para realizar los trámites necesarios ante terceros.

Asimismo, se faculta al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, para que, en representación de la Sociedad y, en relación con los precedentes acuerdos, pueda formalizar lo acordado en escritura pública y ejecutar cuantas aclaraciones, subsanaciones o interpretaciones fueran precisas o convenientes y, en general, otorgar aquellos documentos privados y públicos necesarios para la ejecución de los acuerdos precedentes, así como los actos precisos para la inscripción en el Registro Mercantil de los acuerdos adoptados.

UNDÉCIMO.- Lectura y aprobación del acta de la reunión.

No teniendo otros asuntos que tratar, se cierra la sesión para dar lugar a la redacción del presente Acta, el cual, una vez reanudada aquella, es leída por el Secretario a los reunidos, que la aprueban por unanimidad, y firmada por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

(constan en el Acta de la Junta de accionistas transcrita en el libro de actas la firma de la Secretaria de la sesión con el Visto Bueno del Presidente).

Y, para que así conste, a los efectos oportunos, se expide la presente certificación, en Santa Cruz de Tenerife, en el domicilio social, a 26 de marzo de 2026.

Vº Bº PRESIDENTE

MEOLI DIONIGI
- Y2911307G

Firmado digitalmente por
MEOLI DIONIGI -
Y2911307G
Fecha: 2026.03.26 12:57:21
Z

Don DIONIGI MEOLI

EL SECRETARIO

PIZZI
ROBERTO -
Y4810323W

Firmado digitalmente
por PIZZI ROBERTO -
Y4810323W
Fecha: 2026.03.26
12:57:53 Z

Don ROBERTO PIZZI

En aceptación del cargo de Comisaria del Sindicato de Obligacionistas

43631007F ANNA
MARIA TERRICABRAS
(R: B26689026)

Firmado digitalmente por
43631007F ANNA MARIA
TERRICABRAS (R: B26689026)
Fecha: 2026.03.26 19:04:32
+01'00'

Dña Anna Terricabras Miarons,
administradora única de la sociedad
TERRICABRAS ADVOCAT, S.L.P.



**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:	0x9cc164eF7f8d1F04C96646CC48D185977ec96085
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)

3/33



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	1.347.000,00 €
igic	73.500,00 €
Notaría y registro	9450,00 €
Gastos de gestión	50,00 €

10/33



Renovación	50.000,00 €	
Reserva de mantenimiento	10.000,00 €	
Coste de tokenización	154.000,00 €	
Precio del activo	1.050.000,00 €	
Explotación y rentabilidad anual		
Alquiler anual bruto	85.000,00 €	
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	17.000,00 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	65.799,92 €	4.88 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	263.199,68 €	19.54 %
Venta y plusvalía		
Precio estimado de venta	1.730.000,00 €	
Comisión inmobiliaria	86.500,00 €	
Comisión sobre plusvalía	0,00 €	
Impuesto sobre plusvalía	8055,00 €	
Plusvalía por la venta a 4 años neta	288.445,00 €	21.41 %
Rentabilidad total		
Rentabilidad total anualizada	137.911,17 €	10.23 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	551.644,68 €	40.93 %

Sin tener en cuenta los impuestos que paga el inversor

Resumen escenario base	
Importe total del proyecto	1.347.000,00 €

11/33



Rentabilidad anual del alquiler neta	65.799,92 €	4.88 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	263.199,68 €	19.54 %
Plusvalía por la venta a 4 años neta	288.445,00 €	21.41 %
Rentabilidad total anualizada	137.911,17 €	10.23 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	551.644,68 €	40.93 %
TIR. Tasa Interna Retorno	9,73 %	

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,

13/33



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	1.347.000,00 €
Rentabilidad neta total de alquiler esperada*	263.199,68 €
Rentabilidad neta total por plusvalía tras la venta esperada	288.445,00 €
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 €	19,54 € €	21,41 € €	40,93 € €
1.000,00 €	195,4 € €	214,10 € €	409,30 € €
5.000,00 €	977 € €	1070,50 € €	2046,50 € €
20.000,00 €	3908 € €	4282,00 € €	8186,00 € €

* 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	1.347.000,00 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	71.385,47 €	5,30 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	285.541,89 €	21,20 %
Plusvalía por la venta a 4 años neta	312.930,21 €	23,23 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	598.472,1 €	44,43 %
TIR. Tasa Interna Retorno	10,52 %	

Resumen escenario pesimista		
Importe total del proyecto	1.347.000,00 €	
Rentabilidad anual del alquiler neta	60.138,61 €	4,46 %
Rentabilidad a 4 años del alquiler neta	240.554,42 €	17,86 %
Plusvalía por la venta a 4 años neta	263.627,68 €	19,57 %
ROI. Rentabilidad acumulada a 4 años	504.182,1 €	37,43 %
TIR. Tasa Interna Retorno	8,93 %	

16/33



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:** 13470
- **Finalización de la Emisión:** La emisión tendrá una duración de 4 años contados desde la fecha de finalización del periodo de suscripción 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.

17/33

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.

18/33

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

20/33



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

21/33



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

22/33



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.

La presente emisión de obligaciones se acuerda y ejecuta simultáneamente con otra emisión de obligaciones de la sociedad, aprobada en la misma fecha por el órgano competente de idéntico importe total, igual plazo de vencimiento y condiciones financieras equivalentes, constituyendo obligaciones de igual rango, sin que exista entre ellas subordinación ni preferencia alguna (pari passu).

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:

24/33

- 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).

26/33



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 **"Período 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 Período 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**").

28/33



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

29/33



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

30/33



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.

31/33

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.



**REGLAMENTO DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS DE LAS OBLIGACIONES
TOKENIZADAS NO CONVERTIBLES DE SERIE A (FDX001) EMITIDAS POR GESTION DE
INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.**

**TÍTULO I
CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN DEL SINDICATO
DE OBLIGACIONISTAS**

ARTÍCULO 1. – CONSTITUCIÓN

1.1 Con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XI del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital"), quedará constituido, una vez se inscriba la escritura de emisión, entre los adquirentes de las obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A emitidas por la sociedad GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A. (en adelante, los "Tokens A"), a medida que vayan recibiendo los títulos que serán sustituidos por Tokens A según se vayan mintando.

1.2. El Sindicato de Obligacionistas se regirá por el presente Reglamento, por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 2. – DENOMINACIÓN

El Sindicato se denominará Sindicato de Obligacionistas de las obligaciones tokenizadas no convertibles de serie A denominadas FDX001 emitidas por la sociedad GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A. (en adelante, el "Sindicato").

ARTÍCULO 3. – OBJETO

El Sindicato tendrá por objeto la representación y defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente al Emisor, mediante el ejercicio de los derechos que le reconocen las Leyes por las que se rigen 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

4.1. El domicilio del Sindicato se fija en calle dels Pescadors, número 55, entresuelo, 17480 – Roses (Girona).

4.2 La Asamblea General de Obligacionistas (en adelante, la "Asamblea General") podrá, sin embargo, reunirse, por conveniencia del momento, en otro lugar o de forma telemática, expresándose así en la convocatoria, o en cualquier otro lugar si la Asamblea General se celebre con el carácter de universal.

ARTÍCULO 5. – DURACIÓN

El Sindicato permanecerá en vigor hasta que se hayan satisfecho a los Obligacionistas cuantos derechos por principal, intereses o cualquier otro concepto les corresponda, o se hubiese procedido a la amortización de la totalidad de las Obligaciones de acuerdo con los términos y condiciones de la Emisión.



TÍTULO II RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 6. – ÓRGANOS DEL SINDICATO

El gobierno del Sindicato corresponderá:

- (i) a la Asamblea General de Obligacionistas; y
- (ii) al Comisario del Sindicato de Obligacionistas.

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.

ARTÍCULO 8. – LEGITIMACIÓN PARA LA CONVOCATORIA

8.1. La Asamblea General será convocada por el órgano de administración del Emisor o por el Comisario del Sindicato de Obligacionistas (en adelante, el "Comisario"), siempre que cualquiera de ellos lo estime conveniente.

8.2. Sin perjuicio de lo anterior, el Comisario deberá convocar la Asamblea General cuando así lo soliciten por escrito, de forma fehaciente y expresando el objeto de la convocatoria y los puntos del orden del día a tratar, Obligacionistas que representen, por lo menos, la vigésima parte de las obligaciones emitidas que no estén amortizadas. En este caso, la Asamblea General deberá convocarse para ser celebrada dentro de los 45 días siguientes a aquel en que el Comisario hubiere recibido la solicitud por escrito.

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

ARTÍCULO 9. – FORMA DE CONVOCATORIA POR EL EMISOR

9.1. La convocatoria de la Asamblea General por el Emisor se hará por lo menos 15 días antes de la fecha fijada para su celebración mediante:

- (i) anuncio que se publicará en la página web del Emisor y del Comisario; y
- (ii) remisión de correo electrónico a la dirección indicada por el Obligacionistas

9.2. El plazo se computará a partir de la fecha de la publicación del anuncio. No se computarán en el plazo ni el día de la publicación del anuncio ni el de la celebración de la Asamblea General.

9.3. En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre del Emisor y la denominación del Sindicato, el lugar y la fecha de reunión además de los asuntos que hayan de tratarse.

9.4. No obstante, la Asamblea General se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes o



debidamente representados los Obligacionistas titulares de todas las obligaciones en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 10. – DERECHOS DE ASISTENCIA

10.1. Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General los Obligacionistas que lo sean con 15 días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la reunión.

10.2. Los miembros del órgano de administración del Emisor tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General, aunque no hubieren sido convocados.

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

ARTÍCULO 11. – DERECHO DE REPRESENTACIÓN

Todo Obligacionista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea General podrá hacerse representar por otro Obligacionista. Además, todo Obligacionista con derecho de asistencia podrá hacerse representar por el Comisario, aunque en ningún caso podrá hacerse representar por miembros del órgano de administración del Emisor, 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

12.1. La Asamblea General adoptará los acuerdos por mayoría absoluta de los votos emitidos.

12.2. Por excepción, las modificaciones del plazo, garantías o de las condiciones del reembolso del valor nominal de las Obligaciones y la declaración de la amortización anticipada requerirán el voto favorable de al menos dos tercios del importe nominal agregado de las Obligaciones (la "Mayoría Reforzada de Obligacionistas").

12.3. Los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Obligacionistas vincularán a todos ellos, incluso a los no asistentes y a los disidentes.

ARTÍCULO 13. – DERECHO DE VOTO

13.1. En las reuniones de la Asamblea General cada Obligación de las que sea titular u ostente su representación conferirá al Obligacionista un derecho de voto proporcional al valor nominal no amortizado, de las Obligaciones emitidas.

13.2. En todo caso, si así se previera en la correspondiente convocatoria de la Asamblea General, el voto podrá ejercitarse a través de medios de comunicación a distancia, incluyendo la correspondencia postal o por medios telemáticos siempre que:

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



ARTÍCULO 14. – PRESIDENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

14.1 La Asamblea General estará presidida por el Comisario, o, en su caso, la persona que la Asamblea General designe, que será quien dirigirá los debates, dará por terminadas las discusiones cuando lo estime conveniente y dispondrá que los asuntos sean sometidos a votación. No obstante, si el Comisario, por causas ajenas a su voluntad, no pudiera asistir a la Asamblea General, ésta podrá designar a la persona encargada de la presidencia.

14.2 Adicionalmente, los intervinientes podrán designar a un secretario de la Asamblea General.

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 y el número y saldo de Obligaciones propias o ajenas con que concurren.

ARTÍCULO 16. – FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para la mejor defensa de los legítimos intereses de los Obligacionistas frente al Emisor; modificar, de acuerdo con el Emisor, los términos y condiciones de los Bonos Tokenizados; destituir o nombrar Comisario; ejercer, cuando proceda, las acciones judiciales correspondientes y aprobar los gastos ocasionados por la defensa de los intereses de los Obligacionistas.

ARTÍCULO 17. – IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser impugnados por los Obligacionistas conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital para la impugnación de acuerdos sociales.

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, 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 serán expedidas por el Comisario.

ARTÍCULO 20. – EJERCICIO INDIVIDUAL DE ACCIONES

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



ARTÍCULO 21.- JUNTA DE SOCIOS

Cuando el Emisor se haya retrasado en más de seis (6) meses en el pago de los intereses vencidos o en la amortización del principal, el Comisario podrá convocar la junta general de socios, si estima que el órgano de administración debe ser sustituido.

ARTÍCULO 22.- EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

Cuando el Emisor se haya retrasado en más de seis (6) meses en el pago de los intereses vencidos, el Comisario, previo acuerdo de la Asamblea General, podrá ejecutar los bienes que constituyan la garantía para hacer pago del principal con los intereses vencidos.

TÍTULO III RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 23. – NATURALEZA JURÍDICA DEL COMISARIO

23.1. Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato y actuar de órgano de relación entre éste y el Emisor.

23.2. El Emisor designa a la sociedad española TERRICABRAS ADVOCAT, S.L.P.; con domicilio en calle dels Pescadors, número 55, entresuelo, 17480 – Roses (Girona) y con CIF número C.I.F. B26689026, como Comisaria, 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 el Emisor.

ARTÍCULO 24. – FACULTADES

Serán facultades del Comisario:

- (i) Tutelar los intereses comunes de los Obligacionistas.
- (ii) Convocar y presidir las Asambleas Generales de Obligacionistas.
- (iii) Informar al Emisor de los acuerdos del Sindicato de Obligacionistas.
- (iv) Vigilar el pago de los intereses y del principal.
- (v) Llevar a cabo todas las actuaciones que estén previstas realice o pueda llevar a cabo el Comisario en los términos y condiciones de las Obligaciones.
- (vi) Ejecutar los acuerdos adoptados en de las Asambleas Generales de Obligacionistas.
- (vii) Ejercitar las acciones que correspondan contra el Emisor o los administradores o liquidadores del Emisor.
- (viii) Aceptar, en nombre y representación de los Obligacionistas, cualesquiera garantías, incluyendo garantías reales, otorgadas a favor de estos y firmar cualesquiera otros documentos públicos o privados relacionados con dichas garantías que sean necesarios para su buen fin.
- (ix) En general, las que le confiere la Ley y el presente reglamento.



TÍTULO IV DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 25. – SUMISIÓN A FUERO

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



Gabriel Carrillo Capel EAF SL

Certificado de Revisión de Documento de Emisión de Tokens

A la atención de:

Madrid, 31 de marzo de 2026

Gestión de Inversiones y Proyectos Inmobiliarios 2025 SA

CIF: A22654362

C/ el Sauce 9, ed. El Fayal, Local 1,2. Costa Adeje

38.660 – Santa Cruz de Tenerife.

Por la presente, Gabriel Carrillo Capel EAF SL, con domicilio en calle Recoletos 6, 28001, Madrid, inscrita en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores bajo el número 147, certifica que ha llevado a cabo la revisión del **DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE VALORES POR PARTE DE GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A., CON NOMBRE COMERCIAL "FUNDYX"**, presentado por **ROBERTO PIZZI** con denominación del Token:

FDX001

Gabriel Carrillo Capel EAF SL ha llevado a cabo una validación general del proyecto empresarial que va a ser financiado a través de la emisión de los Tokens revisando la siguiente información:

- El proyecto empresarial y Plan de Negocio que se pretende financiar;
- Socios del Proyecto;
- Directivos y gestores del Proyecto;
- Riesgo asociado al Proyecto: Gabriel Carrillo Capel EAF SL ha llevado a cabo el análisis de los diferentes posibles escenarios. Se han analizado los riesgos intrínsecos al modelo de negocio, así como a la emisión a través de la tecnología Blockchain;
- Gabriel Carrillo Capel EAF SL ha llevado a cabo una revisión del proceso de comercialización de los tokens. Esta revisión incluye el cumplimiento de las normativas vigentes. La EAF confirma que el proceso de comercialización cumple con los estándares profesionales y regulatorios establecidos.
- Estructura organizativa del proyecto y procedimientos de control implantados para la mitigación de riesgos.

Aviso legal:

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



GABRIEL CARRILLO CAPEL
Socio Fundador

Gabriel Carrillo Capel EAF SL

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

Gabriel Carrillo Capel EAF SL ha supervisado que la información relativa a la situación jurídica, económica y financiera del Emisor esté a disposición del inversor de una manera suficientemente clara y detallada para permitir que pueda tomar una decisión de inversión fundada.

Conclusión de la revisión:

Tras el análisis realizado, Gabriel Carrillo Capel EAF SL certifica que el "**DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE VALORES POR PARTE DE GESTIÓN DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A.,**" cumple con los estándares de calidad y normativos exigidos en la jurisdicción aplicable, en la medida de las competencias y alcance de esta revisión.

Cabe destacar que esta certificación no constituye una garantía sobre el éxito financiero del proyecto ni una aprobación sobre los aspectos legales fuera del alcance de la revisión mencionada.

Responsable de la certificación:

Gabriel Carrillo Capel

Socio Fundador

Gabriel Carrillo Capel EAF SL

Correo electrónico: gc@eafgc.com



Aviso legal:

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



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

CERTIFICA

Que con fecha 02 de septiembre de 2025 se firmó contrato con la empresa
GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025, S.A., con CIF
A22654362.

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 una
emisión de instrumentos financieros en Tecnologías de Registro Distribuido
con denominación del Token FDX001.

Que, a efectos de la inscripción en el registro competente, en nombre y
representación de la mercantil "URSUS 3 CAPITAL, A.V., S.A.", sociedad con
CIF A86796182, y domicilio en Madrid, Paseo del Club Deportivo número 1.
Número de Registro Oficial en CNMV 251, manifestamos nuestra
aceptación al nombramiento como entidad responsable de la inscripción y
registro (ERIR) de las acciones representadas por medio de sistemas
basados en tecnología de registros distribuidos.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide en Madrid a 18 de
marzo de 2026.

Firmado por ***5200** BIENVENIDO LARA
FERNANDEZ (R: ****9618*) el día
18/03/2026 con un certificado emitido
por UANATACA CA1 2021

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

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



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,

Documento firmado electrónicamente por FRANCISCO ALBUJEXCH 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): CNMVS2024172234C3D0462A28CB40E



Registro Mercantil de TENERIFE

Tlf: 922201104 Fax: 922201621 Email: tenerife@registromercantil.org

CALLE Alnte. Díaz Pimienta, Edif. Estrella Polar, 6

38003 - SANTA CRUZ DE TENERIFE

COMUNICACIÓN DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada 1/2026/3979 correspondiente a la sociedad GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025 SA autorizado en BARCELONA, número de protocolo 2026/1099 el día treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis por el notario REQUENA TORRECILLAS, CRISTINA, fue presentado el día uno de abril de dos mil veintiséis en el diario 2026, asiento 2706.

SANTA CRUZ DE TENERIFE, a uno de abril de dos mil veintiséis

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, 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 incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Mercantil TENERIFE

el día uno de abril de dos mil veintiséis.

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

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

13801307BB9AD3DF

(*) C.S.V.: 13801307BB9AD3DF



Agència Tributària de Catalunya Oficina Virtual		Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats		600	
		Espai reservat per a l'Administració			
		Agència Tributària de Catalunya Oficina Virtual Número d'Expedient : 20260000437588 Data de Presentació: 13/04/2026 12:57			
Subjecte passiu		Data de la presentació		No subjecte ☐ Exempt reduït bonificat ☒ Prescripció ☐	
NIF <u>A22654362</u>		31/03/2026		Codi <u>6070046437980</u>	
Cognoms i nom o raó social <u>GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S</u>					
Data de naixement _____					
Transmissió		Total de persones transmissors <u>1</u>			
NIF <u>A22654362</u>		Cognoms i nom o raó social <u>GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIO</u>			
NIF _____		Cognoms i nom o raó social _____			
NIF _____		Cognoms i nom o raó social _____			
Dades del document					
Descripció de l'operació <u>EMISIÓN D'OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES</u>					
Data del document <u>31/03/2026</u> Lloc d'atorgament <u>BARCELONA (BARCELONA)</u>					
☒ Notarial ☐ Privat ☐ Judicial ☐ Administratiu					
Notari/ària <u>REQUENA TORRECILLAS CRISTINA</u> Núm. de protocol <u>1099</u> Núm. de protocol bis _____					
Identificació del document _____ Autoritat, jutjat o tribunal _____					
Autoliquidació complementària					
Autoliquidació complementària per pèrdua del benefici fiscal: si ☐					
Núm. darrera autoliquidació _____					
Data de presentació _____					
Quota líquida <u>8</u> _____					
Resum de l'autoliquidació					
Codi de la tarifa <u>A</u> <u>D</u> <u>R</u> <u>G</u>					
Total a ingressar <u>9</u> <u>4</u> <u>4</u> <u>2</u> <u>13</u> <u>0,00</u>					
Presentador/a					
NIF <u>B67124156</u>					
Cognoms i nom o raó social <u>GRUPO GESTFIRM, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL</u>					
A la persona que presenta l'autoliquidació s'aporta el document original en què s'ha formalitzat l'operació que declara: si ☐					
Aquesta autoliquidació s'ha presentat a través de la Seu electrònica de l'Agència Tributària de Catalunya					
Import					
Import _____ 0,00					

Exemplar per a la persona interessada/Administració/Carta de pagament



NIF	Cognoms i nom o raó social	Número de justificant	600
A22654362	GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOB	6070046437980	

Dades dels béns

Béns immobles

Tipus de bé	Finca registral	Subfinca registral	Descripció del bé	Referència cadastral
Via pública / Nom del paratge		Número/Km/Polígon		Escala, pis, porta / Parcel·la
Superfície		m² Ha		
Codi postal	Municipi	Província / País		
Dret	Tipus d'usdefruit, ús o habitació	NIF persona usufructuària, usuària o habitacionista	Data de naixement	Durada del dret
Valor de referència	Valor total declarat	% adquisició	% valor del dret	Valor declarat de la part adquirida

Tipus de bé	Finca registral	Subfinca registral	Descripció del bé	Referència cadastral
Via pública / Nom del paratge		Número/Km/Polígon		Escala, pis, porta / Parcel·la
Superfície		m² Ha		
Codi postal	Municipi	Província / País		
Dret	Tipus d'usdefruit, ús o habitació	NIF persona usufructuària, usuària o habitacionista	Data de naixement	Durada del dret
Valor de referència	Valor total declarat	% adquisició	% valor del dret	Valor declarat de la part adquirida

Tipus de bé	Finca registral	Subfinca registral	Descripció del bé	Referència cadastral
Via pública / Nom del paratge		Número/Km/Polígon		Escala, pis, porta / Parcel·la
Superfície		m² Ha		
Codi postal	Municipi	Província / País		
Dret	Tipus d'usdefruit, ús o habitació	NIF persona usufructuària, usuària o habitacionista	Data de naixement	Durada del dret
Valor de referència	Valor total declarat	% adquisició	% valor del dret	Valor declarat de la part adquirida

Tipus de bé	Finca registral	Subfinca registral	Descripció del bé	Referència cadastral
Via pública / Nom del paratge		Número/Km/Polígon		Escala, pis, porta / Parcel·la
Superfície		m² Ha		
Codi postal	Municipi	Província / País		
Dret	Tipus d'usdefruit, ús o habitació	NIF persona usufructuària, usuària o habitacionista	Data de naixement	Durada del dret
Valor de referència	Valor total declarat	% adquisició	% valor del dret	Valor declarat de la part adquirida

Altres béns i drets

Descripció del bé	Valor total declarat	% adquisició	% valor del dret	Valor declarat de la part adquirida
1. EMISIÓN D'OBLIGACIONES NO CON				
Dret	Tipus d'usdefruit o ús	NIF persona usufructuària o usuària	Data de naixement	Durada del dret
Descripció del bé	Valor total declarat	% adquisició	% valor del dret	Valor declarat de la part adquirida
2.				
Dret	Tipus d'usdefruit o ús	NIF persona usufructuària o usuària	Data de naixement	Durada del dret

Pàgina 1 de 1 (si empleu més d'un full annex, numereu-los correlativament) Exempler per a la persona interessada/Administració



Registro Mercantil de TENERIFE

Tlf: 922201104 Fax: 922201621 Email: tenerife@registromercantil.org

CALLE Alnte. Díaz Pimienta, Edif. Estrella Polar, 6

38003 - SANTA CRUZ DE TENERIFE

NOTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN TOTAL

La escritura número 2026/1099, autorizada el día treinta y uno de marzo de dos mil veintiséis por el notario REQUENA TORRECILLAS, CRISTINA, que fue presentada el día uno de abril de dos mil veintiséis, con el número de entrada 1/2026/5272, diario 2026, asiento 2706, ha sido inscrita con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiséis, en la inscripción 2 folio electrónico con la hoja TF-75462 IRUS 1000456820155 de la entidad GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS 2025 SA.

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

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

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

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, 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 ANDRÉS BARETTINO COLOMA,
REGISTRADOR MERCANTIL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, el día dieciocho de mayo de dos mil veintiséis.
Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. Art. 27.3 de la Ley 38/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

1380130793C43BC0
(*) C.S.V.: 1380130793C43BC0



CSV/SVC:JUSCGNAEAFKVIQARKUKEKEKECACR2G | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://www.portalnotarial.es/>

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANDRÉS BARETTINO COLOMA,
REGISTRADOR MERCANTIL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, el día dieciocho de mayo de dos mil veintiséis.
Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

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

1380130793C43BC0
(*) C.S.V.: 1380130793C43BC0



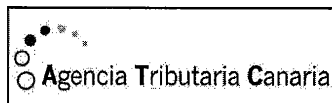
	IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS <i>Diligencia de presentación y pago</i>	Modelo 600
---	--	--------------------------

Datos del documento	
Tipo NT - Notarial	Agencia Tributaria Canaria Sede Electrónica Núm. Expediente : 20260000768275 Fecha Presentación : 06/05/2026
Notario/a o autoridad Cristina Requena Torrecillas	
Fecha del documento 31/03/2026	
Nº protocolo 1099	
Presentador	
NIF 46365260C	Apellidos y nombre o razón social GARATE TARRAGO GUILLEM

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

Nº de autoliquidación	NIF Apellidos y nombre o razón social	Importe	Nº C	Tarifa	Fecha del ingreso
6000544960672	A22654362 GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOB	Exento		PTO	

Espacio reservado para validación electrónica
Documento firmado electrónicamente por: SELLO AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA - NIF Q3500461C. Autenticidad verificable a través de la sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria en https://sede.gobcan.es/tributos mediante el código seguro de verificación 10-BDFDA627847B1007611EAE0221C264EA
Fecha y hora de firma : 06/05/2026 23:03 Página 1 de 3



IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES
PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS
DOCUMENTADOS

Modelo
600

Código Administración Tributaria **386000**

Espacio reservado para la Administración

Agencia Tributaria Canaria

Sede electrónica

Número del Expediente: 20260000768275

Fecha del Expediente: 06/05/2026 23:03

Sujeto pasivo		Total de sujetos 1	
NIF / CIF A 2 2 6 5 4 3 6 2		Fecha de devengo 31 / 03 / 2026	No sujeto ☐ Exento o sujeto bonificado ☒ Prescrito ☐
Apellidos y nombre o razón social GESTION DE INVERSIONES Y PROYECT		Código 1 2 8	
Via pública CL EL SAUCE Número Esc. Piso Puerta 9 LC 1			
Código postal 3 8 6 0 Municipio ADEJE Provincia SANTA CRUZ País ESPAÑA		6000544960672	
Fecha de nacimiento	Porcentaje 100,0000	Teléfono	Dirección electrónica

Transmitente u otro interviniente Total de transmitentes u otros **0**

NIF / CIF	Apellidos y nombre o razón social
Via pública	Número Esc. Piso Puerta
Código postal	Municipio
Provincia	País
Fecha de nacimiento	Porcentaje

Datos del documento	
☒ Notarial ☐ Privado	Notario o autoridad Requena Torrecillas Cristina
☐ Judicial ☐ Administrativo	Descripción de la operación EMISION DE OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES
Número de protocolo 1099	Fecha del documento 31 / 03 / 2026
Lugar de otorgamiento BARCELONA (BARCELONA)	

Autoliquidación complementaria	Resumen de la autoliquidación
Núm. última autoliquidación	Código de la tarifa B P T O
Fecha de presentación	
Cuota ingresada A	Total a ingresar 9 0 0

Representante	
NIF / CIF 4 6 3 6 5 2 6 0 C	☐ El sujeto pasivo declara bajo su responsabilidad que, junto al documento original, presenta una copia simple cuyos términos coincidan con los del original y, en su caso, nombra representante a la persona indicada a los efectos del art. 46 de la Ley 58/2003, para actuar con relación a todos los hechos impositivos y procedimientos de gestión que deriven del documento presentado.
Apellidos y nombre o razón soc. GARATE TARRAGO GUILLEM	
Via pública CL ARAGO Número Esc. Piso Puerta 287 2 2	Firma del sujeto pasivo
Código postal 0 8 0 0 9 Municipio BARCELONA Provincia BARCELONA País ESPAÑA	Firma del representante
Teléfono 934532403 Dirección electrónica LUIS@GESTFIRM.COM	

Ingreso	
Ingreso efectuado a favor del Tesoro del Gobierno de Canarias	
Forma de pago	
IBAN	Importe: 0,00

Documento firmado electrónicamente por: SELLO AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA - NIF Q3500461C. Ejemplar para el sujeto pasivo
Autenticidad verificable a través de la sede electrónica de la Agencia Tributaria Canaria en <https://sede.gobcan.es/tributos> mediante el código seguro de verificación 10-BDFDA627847B1007611EAB0221C264EA

Fecha y hora de firma : 06/05/2026 23:03 Página 2 de 3



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 GESTION DE INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A, de conformidad con lo previsto en el artículo 34.2 de la Ley 11/2023. En Barcelona, diecinueve de mayo de dos mil veintiséis. DOY FE.-----