

[TU EMPRESA]

DOCUMENTO INFORMATIVO PARA INVERSIÓN EN TU EMPRESA

Fecha: 00/00/2024

Tu empresa, promueve la captación de financiación para la inversión en inmuebles mediante la suscripción de los correspondientes préstamos participativos con cada uno de los inversores. Para el presente Proyecto de inversión, el instrumento financiero utilizado (préstamos participativos) no será susceptible de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero, no teniendo la consideración de valor negociable a los efectos de la Ley 6/2023, de 17 de marzo de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión (“LMVSI”) y, por lo tanto, no es aplicable lo dispuesto en los artículos 35 y 36 de la información con respecto al folleto informativo.

Tu empresa podrá entregar tokens a los inversores que no serán representativos del instrumento financiero utilizado en el Proyecto. Los tokens que, en su caso, puedan entregarse una vez realizada la inversión no serán custodiados por entidades legalmente autorizadas para prestar servicios de inversión y la tecnología de registro que está previsto utilizar (blockchain) es novedosa y puede conllevar riesgos.

Las inversiones que se describen en este documento (en adelante, “Documento Informativo para Inversión”), al igual que cualquier inversión, no están libre de riesgos y puede llevar a una pérdida parcial o total de lo invertido.

1. Resumen Ejecutivo

El presente memorándum describe la oportunidad de inversión ofrecida por la sociedad TU EMPRESA, con NIF NÚMERO, y domicilio social en DIRECCIÓN. (En adelante, “Tu empresa” o la “Sociedad”).

Tu empresa ofrece una nueva oportunidad de inversión en el corazón de la capital Valenciana, ubicado concretamente en el Barrio del Carmen, una de las zonas más demandadas de la ciudad tanto por el público extranjero como local.

Con mil años de historia y con magníficos ejemplos de arquitectura medieval, un rico patrimonio artístico y centenares de anécdotas históricas, convierte al barrio del Carmen en una combinación perfecta de historia y ocio.

Este exclusivo inmueble se encuentra en la calle de Guillem de Castro, a tan solo 50 metros de las Torres

de Quart, un símbolo de la ciudad de Valencia, que da entrada al casco histórico y Barrio del Carmen.

Además, se encuentra muy próximo a los jardines del río Turia, el Mercado Central, la Lonja de la Seda y el Jardín Botánico. Una ubicación envidiable en la zona histórica de la ciudad.

El barrio ofrece una amplia variedad de opciones de ocio, cultura, mercado, universidades, colegios y restauración a pocos pasos de distancia. Además, cuenta con excelentes conexiones de transporte público y está a un solo paso de los principales atractivos turísticos de la ciudad.

Se trata de un enclave único, rodeado de agradables espacios verdes para pasear. Las vistas que ofrece la terraza del inmueble, situado en un octavo piso, son únicas en toda la ciudad.



MAPA

La vivienda se encuentra situada en la DIRECCIÓN.

Las características de la vivienda son las siguientes:

- Superficie construida X m².
- Planta X con ascensor y exterior.
- Terraza de X m².
- Plaza de garaje en el propio edificio.
- X habitaciones y X baños.

El inmueble se sitúa en un edificio de X plantas, que cuenta con X vecinos por planta, X ascensores, techos altos y con alta calidad de construcción. Además, cuenta con una plaza de garaje en el subterráneo del propio edificio.



La vivienda se someterá a una reforma de lujo que la revalorizará y la transformará en un espacio moderno y sofisticado, a través de un cambio conceptual de los acabados y distribución actual de la vivienda.

La reforma incluirá acabados de alta gama utilizando materiales de primera calidad y diseños modernos, enfocados en un público sofisticado y con mucho gusto por el interiorismo y decoración.

La reforma consistirá en la remodelación total de la distribución interior, adaptándola al futuro cliente final, reconvirtiendo y dotando los espacios actuales en unos espacios más amplios, abiertos, limpios y visuales.

La terraza de 12 metros cuadrados ofrece unas vistas privilegiadas a las emblemáticas Torres de Quart y al caso antiguo de la ciudad.

La vivienda cuenta con un amplio salón comedor exterior, que integra una moderna cocina totalmente equipada, y con un cuarto de lavado independiente.

La zona de noche cuenta con tres habitaciones y tres baños completos, de los cuales dos de ellos darán

servicio a las habitaciones suites. Además, dos de las habitaciones incorporan un gran vestidor y espacios de almacenamiento.

Esta oportunidad de inversión tendrá una duración de X meses, (compra, reforma y venta) con una rentabilidad anualizada estimada del PORCENTAJE %.

El objetivo del proyecto es completar la inversión necesaria para adquirir el inmueble y reformarlo en un plazo de tres meses desde la adquisición, reservando otros cuatro meses para la comercialización del inmueble (siete meses en total). Al inversor se le propone devolver el capital invertido acompañado de una atractiva plusvalía derivada de la revalorización de la propiedad tras su venta. (En adelante, el "Proyecto" o "NOMBRE DEL TOKEN")

El Proyecto comenzará con la adquisición del inmueble, a un precio de mercado competitivo, para posteriormente proceder con la reconversión y mejoras físicas, que permiten potenciar de manera significativa el valor intrínseco del bien inmueble.

Todos estos esfuerzos de posicionamiento se traducen en un incremento del retorno de inversión para los inversores al aumentar el valor patrimonial de la propiedad.

Mediante los fondos recaudados a través de la suscripción de los correspondientes préstamos participativos con los Inversores, Tu empresa financiará la adquisición y revalorización de la vivienda.

En este sentido, la cantidad que se pretende recaudar asciende a un máximo de CANTIDAD € (CANTIDAD EN LETRA)

Este documento contiene, entre otras cuestiones, información descriptiva del proyecto, mercado potencial, proyecciones financieras, así como la estructura de financiación mediante la suscripción de los correspondientes préstamos participativos.

Con relación al público inversor, Tu empresa instrumentará la captación de la inversión mediante el Préstamo participativo, con una duración estimada entre X y X meses desde la captación de los fondos. El derecho crédito derivado del préstamo participativo suscrito entre Tu empresa y el Inversor será personal, no generalizado y no susceptible de transmisión en un mercado financiero, salvo por lo dispuesto en los propios términos y condiciones del préstamo participativo. Junto con la suscripción del préstamo participativo, Tu empresa entregará a cada inversor un fan token, mediante el que se reconoce al inversor su condición de inversionista en el Proyecto, representando su posición contable dentro de la plataforma de Tu empresa. El token, en ningún caso, representará un derecho de crédito de la inversión llevada a cabo por el Inversor mediante la suscripción del correspondiente préstamo participativo.

2, Información general

a. Responsabilidad por el contenido del folleto

Tu empresa acepta la responsabilidad del contenido de este documento y declara que, según su leal saber y entender, la información en él contenida es precisa y no se han omitido datos relevantes ni información alguna que pueda afectar a las declaraciones hechas en el documento.

En caso de publicación en otros idiomas, ante cualquier discrepancia o error de traducción, el documento publicado en español será el documento prevalente.

En caso de reclamación presentada ante un tribunal sobre la base de la información contenida en este documento, el inversor que actúa como demandante puede, bajo las leyes nacionales individuales de los Estados miembros del Espacio Económico Europeo, tener que pagar los costos de la traducción del documento antes del comienzo del procedimiento judicial.

La información contenida en este documento no se dirige, a residentes en una jurisdicción (o estado) en el que la distribución de la información aquí contenida pueda estar sujeta a prohibición o limitación legal ("Jurisdicción Restringida"). Con fines ejemplificativos, pero no limitativos, se considera Jurisdicción Restringida toda aquella que tenga restringida la venta, emisión o utilización

de tokens, criptomonedas o criptoactivos. Los ciudadanos o inversores que por lo tanto accedan a esta información lo hacen con conocimiento de su deber de información y cumplimiento de cualquier obligación exigible en relación con la legislación que éste deba cumplir. Es por ello que **Tu empresa** no asumirá responsabilidad alguna en caso de infracción o inobservancia de lo antedicho y se reserva el derecho de adoptar cualesquiera medidas necesarias.

b. Datos Generales de **Tu empresa**

I. Descripción de **Tu empresa**

TU EMPRESA, con CIF **NÚMERO** es una sociedad limitada española con domicilio social en **DIRECCIÓN**, inscrita en el Registro Mercantil con fecha **FECHA**, en el Tomo **X**, Libro **X**, Folio **X**, Sección **X**, Anotación **X**, Hoja **X**.

II. Introducción a la compañía

Tu empresa nace del cambio y la innovación, aplicando las nuevas tecnologías y el conocimiento profundo de real estate y tecnología blockchain para crear un modelo innovador que permite mejorar la salud financiera de las personas a través de la inversión inmobiliaria.

Tu empresa es una proptech que actúa como promotora tecnológica especializada en el mercado residencial, a través de la tokenización de la inversión inmobiliaria, aportando valor y una alta rentabilidad a los inversores mediante la creación de nuevos espacios y la revalorización de bienes inmuebles, gestionados y desarrollados por un equipo con alta experiencia y conocimiento en el ámbito tecnológico y sector inmobiliario.

Tu empresa transmite luz y pureza en su línea arquitectónica, plasmada como única, neutra y personal, con una selección muy cuidada de las calidades y materiales utilizados, posicionando a los inmuebles en el mercado bajo la definición de exclusividad, buscando continuamente la sintonía con las tendencias del mercado, sostenibilidad y eficiencia energética.

Reinventamos la forma de invertir en propiedades, utilizando novedosas herramientas de explotación económica como la tokenización y DeFi, gracias al uso de la tecnología blockchain, otorgando la oportunidad de convertir la inversión inmobiliaria en una forma de inversión más accesible, ágil y transparente.

Gracias a la tecnología blockchain, **Tu empresa** digitaliza la inversión en pequeñas fracciones, representadas en forma de token, permitiendo la inversión conjunta en bienes inmuebles a cualquier persona, independiente de su capital o localización en el mundo, en solo unos clics.

Tu empresa brinda la oportunidad de convertir un mercado hermético y poco líquido en sus transacciones, a un mercado mucho más fluido, conectado y democratizado.

Nuestro proceso de digitalización reduce significativamente los costes administrativos en la inversión del activo. Mediante el uso de contratos inteligentes integrados, las acciones administrativas periódicas, como los informes trimestrales o la distribución de ingresos, las automatizamos, lo que reduce aún más los costes administrativos y de cumplimiento normativo. La digitalización mejora este modelo en varios aspectos: facilita la implementación y gestión del derecho económico fraccionado y simplifica la transferencia y liquidación de la inversión.

Nuestra plataforma interna permite estructuras de tarifas personalizables que incluyen primas de acceso para oportunidades de inversión previamente inaccesibles y primas de liquidez reducidas para activos previamente líquidos.

El inversor podrá crear un portafolio de inversión sólido y diversificado basado en bienes inmuebles y disfrutar de dividendos mes a mes y atractivas plusvalías por la venta.

III. Estructura societaria

Tu empresa tiene la siguiente estructura de capital:

- NOMBRE con DNI NÚMERO, de nacionalidad española.
- NOMBRE con DNI NÚMERO, de nacionalidad española.

IV. Equipo Directivo y Asesores

CEO: NOMBRE

COO: NOMBRE

Real Estate Advisor: NOMBRE

Blockchain y StartupAdvisor: NOMBRE

Equipo Legal: NOMBRE

c. El Promotor

La sociedad promotora del Proyecto es Tu empresa

3. Plan de Negocio de la Compañía

a. Introducción

Tu empresa es una proptech cuyo modelo de negocio se basa principalmente en la venta y alquiler de bienes inmuebles, -living, - working revalorizados a través de la reforma y/o rehabilitación integral de edificios, y house flipping, que van desde viviendas multifamiliares y edificios residenciales en coliving, a viviendas de alto standing y de lujo. Gracias a la incorporación de una nueva herramienta de financiación basada en la tecnología blockchain (STO), permitimos la financiación de proyectos inmobiliarios de manera conjunta con el objetivo de obtener un rendimiento económico, a pesar de que, para el presente proyecto, no se emitirá ningún Security Token.

El modelo de negocio del proyecto expuesto en el actual memorándum consiste en aplicar una estrategia que Tu empresa ha denominado bajo el nombre de flipping house. Esta estrategia de inversión consiste en la adquisición de un activo inmobiliario con gran potencial de revalorización ubicado en una zona prime, aumentando el valor patrimonial y la eficiencia energética, aportando exclusividad al inmueble para realizar la posterior venta con plusvalía.

Dirigido a inversores con un perfil de aversión al riesgo bajo-moderado, que esperen recibir una atractiva plusvalía en un plazo estimado de X meses.

b. Productos y servicios ofertados

Tu empresa ofrece la oportunidad de invertir en un proyecto inmobiliario exclusivo situado en uno de los barrios más demandados por el público internacional. El equipo de Tu empresa aprovechará su conocimiento y experiencia, para llevar a cabo la captación de inversión mediante la suscripción de préstamos participativos con el objetivo de adquirir el activo inmobiliario, reformarlo y proceder a su posterior venta. Todo ello, sirviéndose además de la tecnología blockchain para la digitalización y automatización de todo el proceso. Asimismo, se procederá a la entrega a los inversores de un fan token en el que se representará la condición de inversor, así como su posición contable respecto de la inversión. Por lo tanto, una vez se haya obtenido la financiación a través de la suscripción de los correspondientes préstamos participativos con los Inversores, Tu empresa procederá a la compra, reforma y venta del inmueble para obtener la rentabilidad prevista.

Tu empresa hace un análisis de mercado exhaustivo a través de un modelo algorítmico propio basado en regresiones lineales, junto con otros métodos de valoración ECO basados en la comparación de testigos homogeneizados, además de un análisis de viabilidad y due diligence del proyecto para garantizar el éxito de la inversión, adquiriendo el inmueble solo por debajo del precio de mercado. Además, se encargará de la captación y recepción de fondos, monitorizando el control de costes del proyecto y posterior gestión de la venta y devolución del préstamo junto con la plusvalía al inversor.

c. Tamaño y descripción del mercado

El sector inmobiliario se ha convertido en uno de los principales dinamizadores de la economía en España durante la recuperación post-covid. El sector inmobiliario lidera la economía de los países del sur de Europa, posibilitada en cierta medida por las ayudas de los fondos europeos destinados al impulso de su transformación energética.

De los más de 25 millones de viviendas que componían el parque de inmuebles en España en 2011, según el último censo de población y viviendas publicado por el INE, más de la mitad tendrían en la actualidad más de 40 años de antigüedad. Es decir, fueron construidas antes de que la normativa de edificación obligará ni tan siquiera, entre otras cuestiones, a la colocación de aislamiento en las construcciones.

Tu empresa en este caso ayudará a dinamizar y revalorizar viviendas y edificios que de forma residual han quedado obsoletas en las almendras centrales de ciudades de gran atractivo para el inversor, por ser destino turístico o bien por ser destino profesional para trabajadores desplazados.

d. Datos relevantes de negocio y financieros

Hasta la reciente publicación de la Ley 6/2023, de 17 de marzo de los Mercados de Valores y Servicios de Inversión ("LMVSI"), el modelo de negocio de Tu empresa consistía en la emisión y colocación de tokens que permitirán obtener los fondos necesarios por parte de los inversores para cubrir la Inversión necesario del correspondiente proyecto mediante la instrumentalización de un Préstamo Participativo. Debido a la normativa actual que ha establecido nuevas exigencias adicionales en la emisión con respecto a las emisiones de valores negociables que lleven a cabo registro de los valores representados por medio de sistemas basados en tecnología de registros distribuidos y, en concreto, a la intervención de entidades autorizadas para realizar la actividad prevista en la letra a) del artículo 126 de la LMVSI, a fecha de la publicación del presente folleto informativo dicho requisito no se puede cumplir, por lo que no siendo posible la emisión de un préstamo participativo tokenizado, Tu empresa ha adaptado el modelo de negocio para configurar la captación de la inversión mediante la suscripción de préstamos participativos con los inversores cuyo proceso será totalmente digitalizado y automatizado, pero sin representar el crédito del préstamo participativo a través de la emisión de un token. Si bien, se entregará un fan token a los inversores que representará la condición de inversor en el Proyecto y permitirá acceder a los Inversores a sus posiciones contables en el Proyecto, de tal forma que la experiencia en la inversión siga siendo prácticamente idéntica.

Los fondos están destinados a la adquisición y adecuación a través de una reforma integral del inmueble arriba definido, junto con la cobertura de gastos incurridos. Debe ser valorado por el inversor debido al riesgo de financiar a una nueva sociedad, más allá de que ésta cuenta con la experiencia de su equipo gestor.

En concepto de honorarios por los servicios ofrecidos, Tu empresa repercutirá un PORCENTAJE % (CANTIDAD €) del capital total a financiar a los costes asociados al Proyecto. En estos servicios se incluye; estudio de mercado, análisis de viabilidad, captación y recepción de fondos, due diligence, levantamiento de planos, contratación de proveedores, gestión de la reforma, project monitoring, comercialización y venta del inmueble y la devolución del préstamo más plusvalía.

Tu empresa participará como Promotor del proyecto en el PORCENTAJE % del capital total a financiar, lo que hace un total de CANTIDAD € y recibirá esa parte de los beneficios obtenidos tras

la venta, estimados en CANTIDAD € para un precio de venta objetivo de CANTIDAD €

Las proyecciones financieras y de negocio de NOMBRE DEL TOKEN que se muestran a continuación, tienen un carácter meramente informativo y se han tomado sobre una base meramente orientativa en función del desarrollo actual del negocio y las expectativas futuras del mismo. Los flujos de fondos que se derivarán de la venta del inmueble por parte Tu empresa permitirá que ésta abone en tiempo y forma el préstamo tomado con cada uno de los inversores del Proyecto.

A continuación, se proyectan las previsiones financieras relativas al proyecto de NOMBRE DEL TOKEN.

ANÁLISIS FINANCIERO

Análisis de rentabilidad		Objetivo
Plazo objetivo (en meses)		7
Ingreso Neto por venta		660.000,00 €
Ingresos aportados por el promotor	10,00%	60.899,75 €
Ingresos aportados por los inversores		548.097,75 €
Beneficio del proyecto		51.002,50 €
Beneficio Promotora por éxito del proyecto		0,00 €
Beneficio Promotora por capital invertido		5.100,25 €
Beneficios inversores		45.902,25 €
Rentabilidad total inversor		8,37%
Rentabilidad anualizada inversor (TIR)		15,00%
Inversión Proyecto	%	€
Adquisición		429.660,00 €
Precio de compra		385.000,00 €
Comisión inmobiliaria		3.850,00 €
Impuestos fiscales (ITP..)	10,00%	38.500,00 €
Notaría, gestoría, registro	0,60%	2.310,00 €
Obra y otros gastos		138.337,50 €
Constructora		113.500,00 €
Licencias y costos legales de obra		2.837,50 €
Infografías e Interiorismo		3.000,00 €
Limpieza y muebles		17.000,00 €
Fotógrafo		100,00 €
Otros gastos (luz, agua, IBI)		600,00 €
Gastos imprevistos		1.300,00 €
Otros gastos adecuación		24.837,50 €
Subtotal Inversión		567.997,50 €
Desarrollo y Ejecución del Proyecto	4,00%	22.000,00 €
Gastión [Tu empresa]	3,30%	19.000,00 €
Costes totales de la inversión		608.997,50 €

Tu empresa cubrirá el PORCENTAJE % (CANTIDAD €) de los costes del proyecto reservando el PORCENTAJE % restante a los inversores.

El precio de salida de la operación será de CANTIDAD €, considerándose el precio neto de venta de inmueble, habiendo descontado todos los costes de comercialización.

Se estima que la venta de la propiedad se lleve a cabo el X mes desde la adquisición de la vivienda. En este periodo de tiempo se contemplan X meses dirigidos a la consecución de la reforma del inmueble y otros X a su comercialización. En caso de que el periodo de comercialización disminuya debido a que se encuentre una oferta al precio establecido, el inversor obtendría una mayor rentabilidad anualizada que crecerá de manera proporcional a la reducción de tiempo.

Teniendo en cuenta todos los costes y el precio de venta en la operación de salida contemplados en la anterior tabla, el proyecto se estima que ofrecerá al inversor una rentabilidad total estimada de PORCENTAJE % en X meses, siendo la rentabilidad anualizada estimada del mismo del PORCENTAJE %

Con el flujo proveniente de la venta de la propiedad en un plazo de vencimiento estimado de X meses se distribuirá la plusvalía correspondiente y se devolverá el capital principal del préstamo participativo.

Adicionalmente a los intereses acordados y de haberse efectuado la devolución previa de la totalidad del préstamo, se establece que si la rentabilidad total del proyecto supera el PORCENTAJE % nominal, se hará entrega de una retribución adicional al inversor que consiste en el PORCENTAJE % del beneficio cuyo valor incremente la rentabilidad estimada del PORCENTAJE % nominal, obtenido en la venta del proyecto.

4. Uso de los fondos de la Emisión

Los fondos recaudados mediante la suscripción de los contratos de préstamo participativo se utilizarán para pagar los costes de adquisición del inmueble junto con los impuestos y costes asociados a la operación, así como el resto de costes de la obra y reforma.

Tras cubrirse el total de la financiación objetivo, Tu empresa llevará a cabo la compra del inmueble, y procederá de forma inmediata con la revalorización de la propiedad mediante la reforma que aumentará la demanda de la propiedad facilitando su venta.

En caso de no cubrir el importe objetivo deseado con la financiación en un plazo de X días desde el lanzamiento del Proyecto, Tu empresa devolverá el capital aportado a cada inversor. / Tu empresa destinará el capital aportado a otra inversión de similares características.

Tu empresa se reserva la opción de priorizar en mayor o menor medida la aportación de los recursos recibidos a cualquiera de los procesos expuestos en su finalidad, ya que dichos procesos pueden verse favorecidos o perjudicados por condiciones de mercado, legislación medioambiental o fiscalidad, así como priorizar sobre incrementar su aplicación o disminuirla, según los criterios del equipo gestor.

a. Garantías de Tu empresa

El inversor será suscriptor, como prestamista, de un contrato de préstamo participativo que ofrecerá como garantía los derechos y compromisos que continuación se detallan. Las garantías se cancelarán con la devolución de la totalidad del principal a cada inversor del préstamo participativo:

- Los derechos sobre la posición neta del flujo de caja generado por la venta del inmueble y el alquiler si se llega a producir, el cual será utilizado para garantizar la posición del inversor en condiciones adversas con la venta del activo.
- La prohibición del Tu empresa de poner en venta los activos con anterioridad al periodo de

X meses a un precio inferior a CANTIDAD €

5. Instrumento para captar la inversión deseada: Préstamo participativo

a. Naturaleza del Instrumento a suscribir

El instrumento financiero para la oferta de Inversión en el Proyecto consiste en un contrato de préstamo participativo carácter mercantil, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, según redacción dada por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1996 de 18 de diciembre, y demás disposiciones aplicables. El préstamo participativo se suscribirán con cada uno de los Inversores.

El modelo de contrato de préstamo participativo se acompaña como Anexo 1 al presente documento informativo de inversión. El contrato de préstamo participativo se formalizará con cada inversor mediante la ejecución y aceptación del modelo de contrato del Anexo 1.

b. Derechos Económicos

El Importe mínimo del principal del préstamo participativo a suscribir por cada inversor será de CANTIDAD €. Se suscribirán los contratos de préstamos participativos con los inversores hasta alcanzar y recaudar el importe máximo de financiación objetivo de CANTIDAD € (CANTIDAD LETRA EUROS).

La plusvalía será calculada tras la venta del inmueble, en un periodo estimado de X meses tras la compra de la propiedad. La plusvalía a repartir entre los inversores será el calculada mediante la siguiente operación:

Estimándose el impuesto de plusvalía municipal de CANTIDAD € y teniendo en cuenta en la venta el precio neto:

Plusvalía Inversor

$$(\text{Precio de Venta Neto} - \text{Costes totales de la inversión}) \times (\text{Importe invertido} / \text{Costes totales de la inversión})$$

(*)La rentabilidad del inversor irá ligada al precio de venta del activo como se adjunta en la tabla abajo indicada.

Diferentes escenarios de rentabilidad del inversor en un periodo de X meses

ESCENARIOS	DESFAVORABLE			REALISTA		OPTIMISTA
Ingresos Netos por venta	630.000,00 €	640.000,00 €	650.000,00 €	660.000,00 €	670.000,00 €	690.000,00 €
Aportación Promotor	60.899,75 €	60.899,75 €	60.899,75 €	60.899,75 €	60.899,75 €	60.899,75 €
Aportación de los Inversores	548.097,75 €	548.097,75 €	548.097,75 €	548.097,75 €	548.097,75 €	548.097,75 €
Beneficio del Proyecto	21.002,50 €	31.002,50 €	41.002,50 €	51.002,50 €	61.002,50 €	81.002,50 €
Beneficio Promotora por éxito del Proyecto	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.000,00 €	15.000,00 €
Beneficio Promotora por capital invertido	5100,25	3.100,25 €	4.100,25 €	5.100,25 €	5.600,00 €	6.600,25 €
Beneficios Inversores	15.902,25 €	27.902,25 €	41.002,50 €	51.002,50 €	56.002,50 €	66.002,50 €
Rentabilidad Total Inversores	3,45%	5,09%	6,73%	8,37%	9,20%	10,84%
Rentabilidad Anualizada Inversor (TIR)	6,07%	9,01%	11,99%	15,00%	16,52%	19,58%

En el caso de prórroga del Préstamo, conforme a lo indicado durante el presente Documento Informativo de Inversión y en el Anexo I del Préstamo participativo, **Tu empresa**, en beneficio del inversor, tendrá la posibilidad de alquilar el inmueble hasta su venta. En este sentido, repartirá entre los inversores el dividendo que se pudiera generar y será el calculado conforme a la siguiente operación:

Dividendo mensual del Inversor:

(Alquiler mensual - Gastos explotación)*(Inversión realizada por el inversor/Costes totales del proyecto)

Siendo el interés de **PORCENTAJE** % anual según estimación de estancia de una alta ocupación.

c. Duración del Instrumento

El préstamo participativo tendrá una duración estimada de **X** meses desde la captación de fondos pudiendo prolongarse hasta **X** meses en función de los precios de venta del inmueble estableciendo **Tu empresa** un precio mínimo de venta de **CANTIDAD** € y siendo el precio medio realista de venta del mismo de **CANTIDAD** € que equivale a un precio por metro cuadrado de **CANTIDAD** €

Se prevé la posibilidad de prórroga con la finalidad de devolver a los inversores la totalidad del principal e intereses estimados de un **PORCENTAJE** % nominal calculados sobre un plazo de **X** meses, con una rentabilidad anualizada esperada del **PORCENTAJE** %.

En caso de prórroga, con el objetivo de conseguir la mejor rentabilidad para los inversores, **Tu empresa** podrá poner en alquiler el inmueble.

d. Amortización

Tu empresa amortizará el principal de la deuda y la correspondiente plusvalía en la misma divisa o stablecoin con la que el inversor realizó la aportación en el proyecto, euros o stablecoin (DAI, con paridad 1:1 con el dólar), dentro de los plazos comentados anteriormente desde la adquisición del inmueble y la consecuente suscripción del contrato de préstamo participativo.

Tu empresa se reserva el derecho de prórroga del periodo de **X** meses, pudiéndose ampliar en 2 sucesivas prórrogas de 12 meses en caso de que en el momento de finalización las circunstancias no se hubiera alcanzado la rentabilidad esperada y/o no se hubieran devuelto la totalidad del principal de la inversión y los intereses del préstamo por causas no imputables a **Tu empresa**, siempre actuando en beneficio de los inversores. Durante el período de prórroga y hasta la venta del inmueble, **Tu empresa**, en beneficio del inversor, tendrá la posibilidad de alquilarlo. En este sentido, repartirá entre los inversores el dividendo que se pudiera generar.

e. Comercialización y Suscripción de los contratos de préstamo participativo

Tu empresa se reservará el derecho de excluir potenciales inversores de la oferta por cualesquiera razones que estime oportunas. Con respecto a estos inversores, aún no siendo de obligación, podría llevar a cabo la categorización atendiendo a los criterios MIFID con el fin de poder comprobar si se trata de un inversor profesional y, en caso contrario, evaluar su aptitud para participar como inversor del Proyecto. Además, el inversor deberá completar las fichas de KYC (conoce tu cliente) y AML (prevención de blanqueo de capitales) en cumplimiento con la legislación vigente de

Prevención de Blanqueo de Capitales nacional y comunitaria, y el Domoblock será el encargado de validar su perfil colaborando con empresas de prestigio en la materia de KYC/AML si es necesario para verificar determinada información proporcionada por los inversores.

Además, **Tu empresa** será responsable de las políticas de privacidad y tratamiento de datos de los mismos adecuado a los perfiles de riesgo de cada inversor.

f. Tipos de inversores

La captación de financiación para el Proyecto va dirigido inicialmente a inversores cualificados, entendiéndose por tales, los inversores profesionales así como a inversores minoristas, en tanto en cuanto la financiación objetivo para el Proyecto tiene un importe inferior a 8.000.000 en todo el territorio de la Unión Europea calculado en un período de 12 meses.

En el caso de inversores no profesionales, **Tu empresa** analizará la información provista por el inversor en el anexo sobre Información del Inversor Minorista, a fin de determinar que el inversor tiene la suficiente experiencia y conocimientos financieros como para suscribir el contrato de Préstamo Participativo.

Todos los inversores, con independencia de su clasificación, recibirán la misma información.

g. Suscripción del contrato de préstamo participativo

La suscripción del contrato de préstamo participativo por cada inversor se llevará a cabo de conformidad con el Anexo I que acompaña al presente documento informativo de inversión en el Proyecto. En cualquier caso, **Tu empresa** se reserva el derecho de excluir potenciales inversores por razones que estime oportunas.

Los potenciales inversores deberán, en cualquier caso, completar adicionalmente los formularios de información de inversores (ANEXOS II, III y IV, según correspondan y dentro de la plataforma de **Tu empresa**; www.tuempresa.com) con el fin de poder comprobar si se trata de un inversor profesional y, en caso contrario, evaluar su aptitud para participar como inversor del Proyecto.

h. Período de Suscripción

El plazo para la captación de la inversión y suscripción de los préstamos participativos con los inversores, en adelante "Período de Suscripción" comenzará el día **X** de **MES** a las **00:00** horas y finalizará el día **X** de **MES** a las **00:00** horas. No obstante, **Tu empresa** podrá suspender, cancelar o extender el período de Suscripción si lo considerase oportuno.

i. Divisas y criptomonedas aceptadas

Tu empresa aceptará los euros y la criptomoneda DAI como contraprestación por la firma del contrato de préstamo participativo. El inversor deberá indicar el importe del principal para la suscripción comprometida.

j. Fijación del tipo de cambio para criptodivisas

Como se ha mencionado en los apartados anteriores, la inversión se podrá realizar en DAI. Dada la fluctuación de precio de las criptomonedas, y se tomará como referencia el tipo de cambio al instante, según el protocolo Oráculo Chainlink.

6. Fan Token

El inversor, junto con la suscripción del préstamo participativo que formalice su inversión, recibirá un fan

token que les identificará y distinguirá como inversores en el Proyecto y reflejará sus posiciones contables dentro de la plataforma. En ningún caso se entenderá que dicho token representa los derechos de crédito asociados a su inversión instrumentado mediante el préstamo participativo y, en consecuencia, tampoco permitirá la transmisión de los derechos de crédito asociados al préstamo participativo por la mera transmisión del propio token, no siendo, por tanto, aplicable el artículo 11 de la LMVSI.

El fan token a entregar por **Tu empresa** a los inversores se denominará “**NOMBRE DEL TOKEN**”, que contará con la correspondiente personalización e individualización, y será emitido sobre la red de Polygon, la cual es compatible con la Máquina Virtual de Ethereum. La entrega máxima de los fan tokens será equivalente al coste total de la financiación entre 100.

Será responsabilidad del inversor el proporcionar una correcta dirección del wallet. Para el caso de que hubiera algún error de información con la dirección proporcionada, el inversor deberá avisar de inmediato a **Tu empresa** para proceder a regularizar la situación, la falta de aviso por parte del inversor podrá suponer la pérdida de los tokens y su identificación como inversor, en ningún caso perderá la condición de inversor.

a. Transmisibilidad en mercados regulados

El fan token no se podrá transmitir en mercados regulados ni en mercados secundarios. Se deja expresa constancia de que los tokens del proyecto, por su configuración jurídica propia y su régimen de transmisión, no son susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero. Los fan tokens **NOMBRE DEL TOKEN** no son negociables en mercados regulados, Sistemas Multilaterales de Negociación o Sistemas Organizados de Contratación españoles.

b. Transmisibilidad entre Particulares

Los fan tokens no podrán ser transmisibles entre particulares, salvo que exista expresa autorización de **Tu empresa**. Únicamente en aquellos supuestos en los que el inversor procediera a la cesión del Préstamo y, en consecuencia, a la cesión de su posición contractual siempre que hubiera sido autorizado por **Tu empresa**, ésta podrá exigir al Inversor la entrega del token al nuevo inversor y/o su envío a una wallet proporcionada por **Tu empresa** para la quema de dicho token, entregando **Tu empresa** un token nuevo al adquirente.

Por todo lo anteriormente expuesto, **Tu empresa** se reserva el derecho a exigir al inversor cedente que entregue el token al nuevo inversor o que proceda a su quema. En cualquier caso, dada la propia configuración del fan token, toda vez que el token identifica al Inversor y refleja su posición contable dentro de la plataforma, **Tu empresa** se reserva la posibilidad de desvincular administrativamente el token del Inversor cedente y entregar uno nuevo al adquirente.

El nuevo tenedor del fan token, en su caso, habrá comunicado previamente su identidad al **Tu empresa**, obligándose con ello a aportar la información necesaria para que éstos lleven a cabo sus obligaciones relativas a la normativa de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo si así fuese requerido.

En caso de que **Tu empresa** no pueda llevar a cabo satisfactoriamente sus obligaciones de KYC/AML con respecto al adquirente, los derechos que hubiera obtenido en la transmisión del préstamo podrían no ser ejercitados adecuadamente hasta que este impedimento quede subsanado, sobre todo, en lo que respecta a su visualización y registro contable en la plataforma.

Por lo tanto, únicamente serán transmisibles los tokens a terceros cuando también sea haya formalizado un contrato privado de cesión de crédito de la posición contractual del Préstamo con terceras personas respecto de los derechos de crédito que tuvieran en relación con su inversión y el contrato de préstamo participativo suscrito con **Tu empresa**.

Por último, se deja expresa constancia de que los tokens del proyecto, por su configuración jurídica propia y su régimen de transmisión, no son susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero. Los Tokens no son negociables en mercados regulados, Sistemas Multilaterales de Negociación o Sistemas Organizados de Contratación españoles.

c. Derechos asociados al Token

El fan token **NOMBRE DEL TOKEN** permite a los titulares tener una organización de las posiciones contables sobre la inversión que cada inversor hubiera realizado en el Proyecto sin que en ningún caso contengan o afecten directamente a las operaciones de naturaleza financiera relacionadas con el préstamo participativo. Además, este fan token le otorga el distintivo personalizado de inversor.

d. Almacenamiento y control de los Tokens

De cara al correcto almacenamiento y control de los tokens entregados a cada inversor, éstos habrán de aportar a la Sociedad previo a la entrega de los fan tokens, una dirección de Polygon cuya clave privada se encuentre bajo su poder y su total responsabilidad.

Para aquellos inversores que carezcan de una wallet, **Tu empresa** pondrá a su disposición una guía intuitiva de cómo crearse una, así como atención personalizada por parte del equipo de **Tu empresa** si así lo precisase. Alternativamente, para los inversores que no dispongan de una wallet, **Tu empresa** generará de forma automática y totalmente confidencial una wallet, cuya clave privada se encriptará, y no será accesible para **Tu empresa**. De igual forma el inversor irá devengando sus intereses que se reflejarán en la plataforma web. En cualquier caso, los fan tokens siempre podrán ser visualizados por el inversor.

El inversor que invierta mediante DAIs, deberá disponer de BNB (token nativo de la red de Binance) para poder hacer uso de la red y pagar las comisiones. El coste por el uso de la red es de céntimos, pero podría aumentar ante momentos de alta demanda y congestión.

En caso de extravío o pérdida de la clave privada de su dirección por parte de algún inversor, los smart contracts que gobiernan el Token permitirán hacer un traspaso forzoso hacia una nueva dirección provista por el inversor, permitiéndole recuperar sus tokens sin aumentar el supply total de tokens entregados en relación con el Proyecto.

En el caso de que **Tu empresa** requiera actualizar las características técnicas o exista algún problema, fallo, error o riesgo tecnológico derivado del Token o de su smart contract, **Tu empresa** podrá inhabilitar permanentemente todos los Tokens que se encuentren en las direcciones de los inversores y transferirles a dichas direcciones, en la misma proporción, nuevos tokens gobernados por un nuevo Smart Contract.

7. Fiscalidad

a. Tu empresa

Tu empresa procederá a realizar, si procede, las retenciones o ingresos a cuenta correspondientes sobre los rendimientos satisfechos al Inversor con ocasión de la suscripción del préstamo participativo, de acuerdo con las disposiciones previstas por la normativa fiscal española.

Para aquellos Inversores que sean residentes fiscales en España, **Tu empresa** practicará la correspondiente retención o ingreso a cuenta sobre el importe de los rendimientos satisfechos al Inversor, aplicando un tipo de retención del 19%.

En el caso en que el Inversor no sea residente fiscal en España, se aplicará la retención o ingreso a cuenta procedente, en función de la normativa aplicable del país del que el Inversor sea residente fiscal. En este sentido, a los efectos de aplicar la retención o ingreso a cuenta pertinente, será recomendable la solicitud y aportación por parte del Inversor del correspondiente certificado de residencia fiscal emitido por las Autoridades competentes de su país de residencia. En caso contrario, **Tu empresa** aplicará por defecto un tipo de retención del 19 por ciento del importe de los rendimientos satisfechos.

b. Inversor

El Inversor será responsable de la declaración de impuestos resultantes de la percepción de los rendimientos y cuantías recibidas con ocasión de la formalización del préstamo participativo suscrito con **Tu empresa** como consecuencia de su inversión.

En todo caso, el Inversor será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales con la Administración tributaria.

8. Derechos de Información

Los inversores podrán identificarse en la Web Corporativa de la Sociedad www.tuempresa.com donde tendrán información de sus inversiones realizadas, intereses devengados así como información relevante sobre el inmueble que también podrá ser compartido por otros canales de comunicación como RRSS.

Además de lo anterior en la web se encontrará información y documentación adicional que pueda resultar relevante para los inversores.

9. Factores de Riesgo de la Inversión

Los inversores han de leer detenidamente y en su totalidad y tener en cuenta los siguientes factores de riesgo, junto con la otra información contenida en este documento, a la hora de tomar la decisión de invertir en el Proyecto llevado a cabo por **Tu empresa**. Esto no sustituye el asesoramiento que pueda ser prestado por parte de asesores profesionales, así como la evaluación de si la inversión cumple con las necesidades, los objetivos, la experiencia y / o el conocimiento y las circunstancias personales del inversor; y en consecuencia, no constituye asesoramiento financiero ni recomendación alguna de inversión.

A continuación, se presentan los riesgos materiales y legales que pudieran surgir de las actividades comerciales de **Tu empresa**, así como de la inversión llevada a cabo por cada Inversor.

El orden de los riesgos que se enumeran no pretende sacar conclusiones sobre las posibles probabilidades de ocurrencia o en la medida en que pueda ocurrir un evento pernicioso.

Retrospectivamente, no se puede descartar que otros riesgos materiales puedan surgir de la situación individual del inversor y que actualmente se desconozcan.

a. Riesgo de información a futuro

Cierta información contenida en este documento es de carácter prospectivo, incluyendo las proyecciones financieras y las proyecciones de crecimiento del negocio. Dicha información a futuro se basa en lo que la gerencia de la Sociedad cree que son suposiciones razonables, y no puede haber seguridad de que los resultados reales. Los eventos futuros podrían diferir sustancialmente de los anticipados.

b. Riesgo regulatorio

Cabe la posibilidad de que en determinadas jurisdicciones o estados se introduzcan o estén vigentes normativas que puedan ser contrarias, restrinjan, prohíban o limiten la interacción de los ciudadanos con las actuales aplicaciones de la tecnología de bloques, tales como las criptomonedas, smart contracts, o criptoactivos. En este sentido, estas normativas pueden dar lugar a que una interacción de un ciudadano con este tipo de aplicaciones sea considerada ilegal o en su defecto no esté aprobada, y, por tanto, sea objeto de medidas de restricción e incluso de bloqueo o anulabilidad de las operaciones, y que en consecuencia el ciudadano no pueda continuar interactuando con las aplicaciones e incluso no pueda volver a gestionar la inversión y ello resulte en una potencial pérdida de la inversión.

El inversor asume un riesgo adicional al cobrar sus intereses en una divisa estable (stablecoin) ligada al \$ norteamericano con el riesgo de tipo de cambio y con los costes correspondientes de pasarlo a €, además del riesgo regulatorio pendiente de aplicar este año en Europa (MICA) para este tipo de activos digitales como son los stablecoin.

c. Riesgo de mercado

Existe el riesgo de que el inmueble no se pueda vender al precio de mercado en la fecha determinada, según fluctuaciones de mercado. En cualquier caso se distribuirán los dividendos correspondientes según la plusvalía efectiva según el precio de venta real. O en caso de venta a menor precio, **Tu empresa** se reserva el derecho de alargar el periodo del préstamo, en los términos descritos en el presente documento y en el contrato de préstamo participativo, con la finalidad de ofrecer una mejor solución a los inversores.

d. Riesgo derivado de la instrumentación a través de préstamo participativo

En caso de que el **Tu empresa**, por cualquier motivo, fuese declarado en situación de concurso de acreedores, el hecho de que el instrumento financiero objeto del presente Proyecto de Inversión consista en un contrato de préstamo participativo implica que, en base a la jurisprudencia vigente, que los inversores serían reconocidos como acreedores con créditos subordinados en el procedimiento concursal correspondiente.